



2025_CBS_06662 OMV_2025035852 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, bouwen van een carport, uitbreiding terras en oprit - met openbaar onderzoek - Muizelstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Abdullah Özden - Semra Bilen met als contactadres Voormuide 39, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025035852) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning, bouwen van een carport, uitbreiding terras en oprit
- Adres: Muizelstraat 9, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 592M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De te verbouwen woning bevindt zich op een perceel van ca. 453 m² langs de Muizelstraat in Oostakker. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande eengezinswoningen. Het perceel wordt gescheiden van de rijbaan met een grasberm met een breedte van 2,4 m. Het pand in kwestie betreft een L-vormige eengezinswoning, bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. Het gebouw is ingeplant op 5 m van de rooilijn en heeft aan de voorbouwlijn een gevelbreedte van 7 m. Het gebouw verbreedt dieper op het perceel naar 14 m. In het verbrede deel is er een garage voorzien, gekoppeld aan de woning en een buitenberging, gekoppeld aan de garage. De totale bouwdiepte van de woning is 12 m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande eengezinswoning, de bouw van een carport en de uitbreiding van de verharding ter hoogte van de oprit en het terras.

De woning wordt grondig **verbouwd**: de vloerplaat, gevelsteen en het hellend dak worden verwijderd. Het grootste deel van de interne dragende structuur blijft behouden. Een overdekte terrasruimte van 1,6 m op 3,15 m gelegen in de rechter achterhoek van de woning, wordt opgenomen in het hoofdvolume. De bestaande berging links van de woning wordt gesloopt.

De woning, inclusief het volume waarin zich momenteel de garage bevindt, wordt uitgebreid met een **extra bouwlaag**. Hierdoor ontstaat een woning met twee volwaardige bouwlagen onder een plat dak, dat wordt afgewerkt als groendak met een buffercapaciteit van 50 l/m². De dakrand bevindt zich op een hoogte van 6,82 m ten opzichte van het punt aan de rooilijn. Op het groendak worden 17 zonnepanelen geplaatst. Deze reiken niet hoger dan de dakrand, waardoor deze niet vergunningsplichtig zijn. In dit verslag zal de plaatsing van deze zonnepanelen bijgevolg niet verder worden beoordeeld.

De footprint van de woning blijft grotendeels behouden. De beperkte vergroting van de footprint is het gevolg van de toevoeging van **gevelisolatie** (14 cm) en een nieuwe afwerking in grijze gevelsteen. Hierdoor wordt de voorgevel ter hoogte van de voorbouwlijn verbreed tot 7,16 m en de bouwdiepte tot 12,16 m.

De **indeling** op het gelijkvloers blijft grotendeels behouden. De keuken wordt uitgebreid met de voormalige overdekte buitenruimte en er wordt een muur gesloopt om de connectie te maken met de leefruimte. De bestaande garage wordt herbestemd als technische ruimte met wasplaats en fietsenstalling. Op de nieuwe verdieping worden drie slaapkamers ingericht, waarvan één met dressing en badkamer. Daarnaast worden een tweede badkamer en een technische ruimte/berging voorzien.

De verbouwing van de woning omvat ook **aanpassingen aan de bestaande gevelopeningen**. In de voorgevel wordt het raam op het gelijkvloers verbreed, in lijn met een nieuw raam op de verdieping. In de linker zijgevel wordt de bestaande deuropening verhoogd en doorgetrokken tot een raam op de verdieping, en een bestaand raam op het gelijkvloers wordt verlaagd tot op

vloerpeil. In de rechter achterhoek wordt een hoekraam voorzien dat zich uitstrekt van de achtergevel naar de rechter zijgevel. Daarnaast worden drie bestaande ramen in de rechter zijgevel verlaagd tot op vloerpeil. De gevelopening van de bestaande garagepoort blijft behouden, ook al zal deze ruimte niet langer een plaats bieden voor het stallen van een wagen.

Naast de woning, aan de linkerzijde, wordt een nieuwe **carport** voorzien op de plaats van de bestaande buitenberging, palend aan de voormalige garage. De carport is 3 m breed, wat 0,5 m smaller is dan de bestaande berging. De totale breedte na verbouwing bedraagt 13,16 m, wat minder is dan de bestaande toestand. De carport wordt ingeplant op 1,02 m van de perceelsgrens, met een dakoversteek tot op 92 cm. De constructie krijgt een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3 m ten opzichte van het maaiveld en wordt vooraan afgewerkt met zwarte houten planken en een zwarte aluminium dakrand.

Om toegang te bieden tot de carport wordt de bestaande **oprit** in klinkers (32,7 m²) verwijderd en vervangen door een nieuwe ruimere verharding van 42,05 m² in waterdoorlatende klinkers. Deze heeft een breedte van 3 m aan de rooilijn en verbreedt naar 6 m richting de carport en fietsenstalling.

De bestaande verharding van het **terras** en het wandelpad aan de achter- en rechtergevel (ca. 20 m²) wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe verharding van ca. 39 m². Deze omvat een terras achteraan en rechts van de woning, evenals een smalle strook rondom het gebouw. De nieuwe verharding houdt een minimale afstand van ca. 2,7 m tot de rechter aanpalende buur.

Tot slot vinden er **rioleringswerken** plaats. Zo wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien. De bestaande septische put van 3000 liter blijft behouden. Ook de bestaande hemelwaterput van 3000 liter blijft behouden, maar wordt aangevuld met een bijkomende regenwaterput van 5000 liter. De bestaande pompinstallatie voor hergebruik blijft in gebruik. De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) in de achtertuin, met een buffervolume van 1387,81 liter en een infiltratieoppervlakte van 8,02 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/03/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (Litt. M-6-79 (26/79 00))

Verkavelingsvergunningen

* Op 30/03/1965 werd een weigering afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1965 OO 041/00/W)

* Op 02/06/1976 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1976 OO 224/00). Deze verkaveling is opgeheven.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen

Dit artikel stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet blijven. Waar mogelijk moeten verhardingen met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Er wordt geoordeeld dat het verharde oppervlak van 6m breed palend aan de carport en voormalige garage niet strikt noodzakelijk is. Op het inplantingsplan en het grondplan van het gelijkvloers is een zone aangeduid die groen moet ingevuld worden. Er kan enkel een pad van 1,3 m langs de fietsenberging en een pad van 1 m parallel met de linker zijgevel toegestaan worden om de fietsenstalling en de inkom te ontsluiten. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**, niet alleen om de verhardingsgraad te beperken, maar vooral ook om het groene straatbeeld te bewaken (zie verder bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput en hergebruik

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Er is al een hemelwaterput aanwezig en er wordt een bijkomende hemelwaterput aan toegevoegd. Deze 2 voorzieningen zijn in serie aan elkaar gekoppeld. Er wordt gebruik gemaakt van het pompsysteem in de bestaande hemelwaterput om het hemelwater te hergebruiken.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Opmerking: De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 mei 2025 tot en met 4 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande eengezinswoning, inclusief een optopping, de bouw van een carport en de heraanleg van verhardingen. De aanvraag wordt in het licht van goede ruimtelijke ordening als **aanvaardbaar** beschouwd mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, omwille van de volgende overwegingen:

De woning wordt uitgebreid met een bijkomende bouwlaag, zonder significante uitbreiding van de bestaande footprint (behoudens een beperkte toename door gevelisolatie). Het voorstel draagt bij aan een efficiënt ruimtegebruik en is positief in het kader van ruimtelijk rendement. Het nieuwe volume blijft binnen aanvaardbare afmetingen en voldoet aan de gangbare normen.

De in pandige verbouwingen, waaronder het openmaken van de muur tussen de keuken en de leefruimte, zorgen voor een meer open en verbonden indeling. Dit verhoogt het ruimtelijk gevoel en draagt bij aan het wooncomfort. Ook de vergroting van enkele bestaande ramen en de toevoeging van nieuwe gevelopeningen dragen bij aan de leefkwaliteit door het vergroten

van de natuurlijke lichtinval. Na de aanpassing van de gevelopeningen worden de gevels geïsoleerd en afgewerkt met een grijze gevelsteen. Dit draagt bij aan de energetische efficiëntie van de woning en ook de afwerking wordt positief beoordeeld.

Het nieuwe platte dak van de woning wordt afgewerkt als groendak met een buffercapaciteit van 50 l/m². Dit is positief vanuit het oogpunt van waterbeheer, verkoeling en het verzachten van het hitte-eilandeffect.

De bestaande garage wordt herbestemd tot fietsenstalling en wasplaats. De nieuwe carport is compact en kwalitatief afgewerkt, maar de inplanting ervan wordt betreurd omwille van de nabijheid tot de perceelsgrens. Aangezien deze afstand groter is dan bij de bestaande berging en de bestaande haag behouden blijft, wordt dit als aanvaardbaar beschouwd.

De verharding in de voortuin wordt uitgebreid om toegang te geven tot de nieuwe carport. Doordat ook de bestaande verharding richting de voormalige garage behouden blijft, ontstaat er echter een aaneengesloten verhard vlak in de voortuin. Dit leidt tot een overmaat aan verharding en gaat ten koste van het groene karakter van de voortuin. Er kan in een voortuin per perceel slechts één oprit, die rechtstreeks toegang geeft tot de autostalplaats, toegestaan worden. Enkel de strikt noodzakelijke verharding om de fietsenstalling en de voordeur te ontsluiten zijn toegestaan. Daarom wordt gevraagd om de verharding in de zone voor de voormalige garage te beperken tot een pad van 1 m breed parallel met de gevel naar de poort, en een pad van 1,3 m breed van de carport naar de woning (zoals aangeduid op de plannen). Deze aanpassing wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Het ontharde gedeelte dient kwalitatief groen ingericht te worden met vaste planten en/of struiken, om het straatbeeld te versterken, het verharde karakter te verzachten, het groene karakter van de wijk te behouden en de waterhuishouding van het perceel te verbeteren.

De nieuwe verharding aan de achter- en zijgevel blijft beperkt tot functioneel gebruik en is qua omvang aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025035852_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, bouwen van een carport, uitbreiding terras en oprit aan Abdullah Özden - Semra Bilen gelegen te Muizelstraat 9, 9041 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Ontharden en vergroenen

De verharding in de zone voor fietsenstalplaats moet beperkt worden tot een 1 m breed langs de gevel naar de poort, en een pad van 1,3 m breed van de carport naar de woning (zoals aangeduid op de plannen). Het ontharde gedeelte dient kwalitatief groen ingericht te worden met vaste planten en/of struiken.

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Scheiding openbaar/privé:

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een hekken, haag, dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Bermen:

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De eventuele RWA-leiding naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.
Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar. Bij

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_06662 - OMV_2025035852 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, bouwen van een carport, uitbreiding terras en oprit - met openbaar onderzoek - Muizelstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025035852

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Woning_G_N_Voor.pdf	3r14nVptisMXflQ8TebRbg==
BA_Woning_G_N_Achter.pdf	0EC4/3ArNAATtLRlxx3R1w==
BA_Woning_G_B_LZij.pdf	ZRoWvPajjgNNvJNa9V6U3Q==
BA_Woning_G_B_Voor.pdf	MdvTxM/RJmPn+4s1RnSW6w==
BA_Woning_G_N_RZij.pdf	MgTkZTF1qhvgQ5Z5Fe87wQ==
BA_Woning_G_B_RZij.pdf	jMcM1bZwXFomLtsEG+AfsG==
BA_Woning_G_N_LZij.pdf	zoMbFITiUAoYAzN4+yZlew==
BA_Woning_G_B_Achter.pdf	9ijxSc4MA8oo5f3ch/jjVg==
BA_Woning_I_B_1.pdf	RWEpFSucBrwCATqKKtOrNw==
BA_Woning_I_N_1.pdf	Def+rBzeBx/FfLG7tS0odQ==
BA_Woning_L_N_1.pdf	Wh6kNHbvddo1Zbt+nwZbKA==
BA_Woning_P_B_0.pdf	Avk1EqXKGHoynfzLeIHn1w==
BA_Woning_P_B_1.pdf	aF+ZuTgghdUziKiD2N6A6w==
BA_Woning_P_N_0.pdf	n9A1WprPOzHFT2+PXJGetQ==

BA_Woning_P_B_Fund.pdf	Ajpf04RF9RP5Jwl3MuRqAQ==
BA_Woning_P_N_Fund.pdf	QswJYd69zhJEMOyObjxLgw==
BA_Woning_P_N_1.pdf	ubQxKqEQw4a4F/3iNVsCyg==
BA_Woning_S_N_Dwars.pdf	Fj6t3Py40bgtWdNWMFPHLw==
BA_Woning_S_B_Dwars.pdf	JSb4kGPC+kE1LRjwvF7A/A==
BA_Woning_T_B_1.pdf	g578frzSZOF0gaXOR4iybw==
BA_Woning_T_N_1.pdf	3dZPuqcXltudps6vPL9Tqw==