



2025_CBS_07630 OMV_2025038886 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Groene Ooie, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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?

De heer Bart De Spiegeleer met als contactadres Veldakkerwegel 2, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2025038886) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen
- Adres: Groene Ooie 1C, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3709B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De panden in kwestie zijn gelegen langsheen Groene Ooie in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Deze aanvraag heeft betrekking op 2 panden namelijk 1 eengezinswoning met garage en 1 loods. De bestaande eengezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. De loods bestaat uit 2 bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak. De loods bevindt zich tot tegen de achterste perceelsgrens. Achteraan in de tuinzone van de woning bevinden zich 2 bomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van de bestaande bouwvolumes, het oprichten van een nieuwbouw eengezinswoning en het rooien van twee bomen.

Zowel de bestaande loods als de eengezinswoning (incl. garage) worden integraal **gesloopt**.

Nieuw bouwvolume

Er wordt ter hoogte van de rooilijn een nieuwbouw eengezinswoning opgericht over de volledige perceelbreedte. De totale **bouwhoogte** van het nieuwbouwvolume (t.h.v. de rooilijn) bedraagt aan de linker perceelsgrens 7,57m (gemeten vanaf de nulpas/ trottoirpeil) en aan de rechter perceelsgrens 4,15m (gemeten vanaf de nulpas/ trottoirpeil). Aan de linker perceelsgrens wordt een teruggetrokken bouwvolume voorzien tot een totale bouwhoogte van 10,03m. Aan de rechter perceelsgrens wordt een teruggetrokken volume voorzien tot een totale bouwhoogte van 7,57m.

De totale **bouwdiepte** op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 17,26m (incl. luifel) t.h.v. de linker perceelsgrens en 15,29m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Het platte dak van het aanbouwvolume bevindt zich tot een bouwhoogte van 4,10m (gemeten vanaf de rooilijn) en wordt ingericht als een **groendak** (van 10,6m²). Onder de luifel/ pergolastructuur (met zichtbare houten roostering) wordt een terras ingericht van 20m². De type verharding van het terras is niet gekend (het regenwater dat hierop valt wordt aangesloten op de ondergrondse infiltratievoorziening).

Achteraan het perceel wordt links in de hoek een tuinberging opgericht van 15m². Deze berging beschikt over een bouwhoogte van 4,10m. De overige zone op het perceel wordt ingericht als groenzone (met gras, beplanting, etc.).

De totale bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt ter hoogte van de linker perceelsgrens 13,25m en ter hoogte van de rechter perceelsgrens 11,24m. De totale bouwdiepte op de tweede verdieping bedraagt 13,25m ter hoogte van de linker perceelsgrens. Vooraan wordt een dakterras (met borstwering van 1,10m) ingericht van 14m².

Op de gelijkvloerse verdieping wordt de **gemene muur** met de rechter buur opgehoogd met 72cm over een lengte van 2,08m. En de gemene muur met de rechter aanpalende buur wordt op de eerste verdieping opgehoogd met een hoogte van 2,27m over een lengte van 3,09m.

Op de tweede verdieping wordt de gemene muur met de linker aanpalende buur opgehoogd met 2,97m en dit over een lengte van 7,5m.

Alle gevels worden afgewerkt met getrommelde baksteen in een rood/beige kleur. De plint wordt voorzien in natuursteen in een grijze kleur.

Inrichting: De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht met vooraan een garage en kamer, achteraan een leefruimte en in het midden een keuken, inkom/vestiaire, toilet en berging. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, een badkamer, een (was)berging, een toilet en een speelkamer. De tweede verdieping is ingericht met een slaapkamer, een badkamer, een toilet, een technische berging en een bureauruimte.

Bomen: In de tuinzone worden 2 **bomen gerooïd** voor het oprichten van de eengezinswoning: 1 boom met een stamomtrek van 48cm en 1 boom met een stamomtrek van 46cm, beiden gemeten op 1m boven het maaiveld.

Riolering: Er wordt nieuwe riolering aangelegd. Er wordt een septische put geplaatst van 2.000liter, een hemelwaterput van 7.500liter en een ondergrondse infiltratievoorziening van 3.500liter. Er wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een ondergrondse infiltratievoorziening i.p.v. een bovengrondse infiltratievoorziening.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/11/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een magazijn. (KW G-24-63)

* Op 12/11/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1987/1594)

* Op 02/02/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een gesloten eengezinswoning. (2016/09216)

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 woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), zone C voor woningen en tuinen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL ZUID:**

3.3.3.2 Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen

Alle bijgebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze bijgebouwen mogen opgericht worden vanaf een diepte die overeenkomt met de aangegeven minimum bouwdiepte voor hoofdgebouwen. De diepte van de bouwstrook is afhankelijk van de diepte van het perceel.

De gemiddelde perceelsdiepte bedraagt in dit geval 28,20m. De diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen bedraagt bijgevolg 16,70m (=12m+ 28,20m/6).

De totale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 17,26m (incl. luifel) t.h.v. de linker perceelsgrens en is bijgevolg deels gelegen in de zone tuinen van zone C voor woningen en tuinen. In de tuinen van zone C voor woningen en tuinen (**zie artikel 3.3.4.1**) mag maximum 25% van deze zone bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30m² onbebouwd blijft. Het ontwerp voldoet hier aan.

3.3.5.1 Bouwhoogte van de gevels

De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich 10 % hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden.

Op voorliggende plannen wordt de kroonlijst voorzien tot een bouwhoogte aan de linker perceelsgrens tot 7,57m en aan de rechter perceelsgrens tot 4,15m. De referentiebouwhoogte bedraagt volgens het grafisch plan 7m, waarvan deze 10% hoger mag bevinden (=7,70m). De kroonlijst van de voorgevel het nieuwe gebouw voldoet bijgevolg aan dit artikel.

De achtergevel van het hoofdgebouw bevindt zich op een bouwhoogte van 10,03m, dit is hoger dan de toegelaten bouwhoogte van 7,70m en bijgevolg strijdig met dit artikel.

De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10% naar drie meter + 10% van de referentiebouwhoogte.

Het nieuw bouwvolume bevindt zich binnen de 3 meter + 10% van de referentiebouwhoogte.

3.3.6 Dakvorm

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst.

In voorliggende aanvraag wordt een nieuwbouw eengezinswoning opgericht afgewerkt met een plat dak, dit is bijgevolg strijdig met dit artikel.

In toepassing van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg kan mits machtiging afgeweken worden van deze voorschriften.

Dergelijke aanvragen worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- *de relatie tussen de oude en de nieuwe gebouwen,*
- *de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel),*
- *de functie en de historie van het gebouw en de locatie.*

De afwijkingen op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

Het voorziene bouwvolume van 3 bouwlagen, dat over een bouwhoogte van 10,03m beschikt, bevindt zich enkel langsheen de linker perceelsgrens en houdt een afstand ten opzichte van de rechter perceelsgrens. Het gabarit sluit aan met de linker aanpalende buur. De impact naar de aanpalende burens (in bijzonder de rechter buur) en de onmiddellijke omgeving is daarmee beperkt. Het bouwvolume valt binnen de toegestane bouwdiepte zoals is opgenomen in de voorschriften van het BPA. Omwille van bovenstaand vermelde redenen kan de standaard marge op de referentiebouwhoogte worden toegestaan. Een afwijking op de dakvorm van het nieuwbouwvolume kan gemotiveerd worden toegestaan aangezien er zich in de directe omgeving panden bevinden die over een plat dak beschikken.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van 110m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 liter geplaatst worden.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Het ontwerp voldoet hier aan. Er wordt een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien met hergebruik van het opgevangen hemelwater voor 3 toiletten, 1 wasmachine en 3 buitenkraantjes.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 100m² (130m² -30m² incl. aangesloten terras). De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 8m². Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 3.300 l. Het voorstel voldoet hier aan. In het ontwerp wordt de overloop van de hemelwaterput aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde ondergrondse

infiltratievoorziening met een buffervolume van 3.500liter en een infiltratieoppervlakte van 8,5m².

Er wordt door de aanvrager een **afwijking** gevraagd voor het plaatsen van een ondergrondse infiltratievoorziening in plaats van een bovengrondse infiltratievoorziening.

Er kan een afwijking worden toegestaan omwille van het feit dat het perceel over een niveauverschil beschikt en het plaatsen van een bovengrondse infiltratievoorziening technisch niet mogelijk is. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de ondergrondse infiltratie inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk moet zijn.

Groendak

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het volgens de verordening niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen. Dit wordt wel zo voorzien in het ontwerp en is aanvaardbaar.

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 project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ter hoogte van de binnentuin bevinden zich 2 bomen met een stamomtrek van 48cm en 46cm. De aanvraag betreft het rooien van beide bomen omwille van de sloop van de bestaande bouwvolumes en het oprichten van een nieuwe eengezinswoning.

Er kan akkoord worden gegaan met het rooien van 2 bomen mits het voldoen van de volgende **bijzondere voorwaarde**: Het eerstvolgende plantseizoen na de bouw moet minimaal 1 hoogstammige boom(HS 10/12) heraan geplant worden en dit tenminste op 2m van de perceelsgrens.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 mits **voorwaarden** 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 17 juni 2025 tot en met 16 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

1 bezwaar werd ingediend en nadien ingetrokken.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Volgens de bezwaarindiener is de aanvraag strijdig met de BPA-voorschriften: De gevraagde afwijkingen op de BPA-voorschriften zijn volgens de bezwaarindiener niet beperkt.

1.1. Er is een afwijking op artikel 3.1.1 Inplanting en gebouwen. Het hoofdgebouw moet gebouwd worden met hun voorgevel op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn die tevens de bouwlijn vormt.

1.2. Artikel 3.3.3.1 bouwdiepte van de hoofdgebouwen: De bouwdiepte ligt verkeerdelijk op 18,10m. Enkel de rechter aanpalende buur moet gezien worden als referentiediepte omdat de linker buur gelegen is in een andere zone van het BPA namelijk zone G gemeenschapsvoorzieningen.

1.3. De dakkapel van de rechter buur wordt verkeerdelijk mee aangeduid op het terreinprofiel.

1.4. Artikel 3.3.3.2. Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen: Volgens de tekeningen van de doorsneden loopt de funderingsplaat (ondergrondse constructie) door tot de uiterste lijn van de pergola als funderingsplaat. Een opstaande betonbalk ondersteunt de

kolommen die de vaste dakstructuur naar de gevel draagt. Dit terras moet beschouwd worden als onderdeel van de aanbouw.

- 1.5. Artikel 3.3.5.1. Bouwhoogte van de gevels: Het ontwerp overschrijdt het maximale gabarit. De achtergevel overschrijdt de toegestane kroonlijsthoogte zoals is opgenomen in de BPA-voorschriften.
- 1.6. Artikel 3.3.5.2. Bouwhoogte van de bijgebouwen: Het bijgebouw heeft een hoogte van 4,10 m ten opzichte van de nulpas en niet 3,45m zoals vermeld in de beschrijvende nota. De kroonlijsthoogtes dienen gemeten te worden vanaf het niveau van de straat, niet vanaf het niveau van de tuin, dewelke in deze nog eens wordt opgehoogd. Dit voldoet niet aan de BPA-voorschriften.
- 1.7. Artikel 3.3.6. Dakvorm: Het project is niet in overeenstemming met het BPA betreft de dakvorm. De afwijking op het BPA-voorschrift wordt niet specifiek aangevraagd.
- 1.8. Artikel 3.1.1. Archeologisch patrimonium: dit aspect wordt niet behandeld in het dossier. De gevel Groene Ooie 5 was vastgesteld bouwkundig erfgoed.

2/ Volgens de bezwaarindiener zijn de plannen onduidelijk en foutief: Het ingetekend project op het Omgevingsloket is niet in overeenstemming met de ingediende plannen en de plannen bevat onduidelijkheden wat een beoordeling van het dossier niet mogelijk maakt.

2.1. Tuinberging: Het is niet duidelijk of de fundering van de tuinberging nu al wordt voorzien of niet. Ook ontbreken de planelementen van dit tuinhuis (gevels en snedes). Er is slechts een zone van 30cm tussen de wanden en de gemene muren. In realiteit zal deze ruimte nog minder zijn. Dit maakt het onderhoud en de afwerking van de gemene muren onmogelijk.

2.2. Perceelsgrenzen:

Op de tekeningen kan worden opgemerkt dat de gemene muren niet consequent en correct werden ingetekend daar de gemene muren liggen op de hartlijn van de perceelsgrenzen, ondermeer ter hoogte van Lange Violettestraat 27 en 25. Daar het bestaande gebouw wordt afgebroken zullen deze gemene muren vrijkomen waardoor aanpalende gebouwen niet geïsoleerd zijn en bloot worden gesteld aan vocht. De problematiek wordt geminimaliseerd en slechts zeer kort beschreven in de beschrijvende nota. De bezwaarindiener vraagt dat de gemene muren worden geïsoleerd en waterdicht worden afgewerkt op kosten van de indiener van het project.

2.3. Maaiveldniveau tuin:

Volgens de plannen wordt het niveau van de tuin opgehoogd, echter wordt dit nergens gemotiveerd in de beschrijvende nota. De ophoging van het talud heeft gevolgen voor de aanpalende bebouwing, daar de vochtkeringen in de wanden onder het niveau van de ophogingen zullen komen. Hierdoor kan het grondwater bij de aanpalende bebouwing binnendringen. We vragen concreet dat de eigenaars de muurvoeten waterdicht maken tot 1m onder en boven het nieuwe talud, zodat geen grondwater de aanpalende gebouwen kan binnen dringen.

2.4. Putten en funderingsprincipes:

De funderingsplaat van de tuinberging wordt voorzien in de nabijheid van de gemene muren, waarbij de kans bestaat deze gemene muren en de fundering ervan te ondergraven. Volgens de bezwaarindiener zal een bemaling nodig zijn om infiltratieputten/ regenwaterputten/ septische putten te realiseren. Dit wordt nergens vermeld in de nota, er is geen bemalingsstudie te vinden, ook ontbreekt eventueel een milieulink in het loket, aanvraag vergunning voor bemaling. De noodzaak voor bemaling kan aanzienlijke gevolgen hebben voor de aanpalenden

doordat de grondwaterstanden worden aangepast met mogelijke schade aan vloeren, funderingen en gemene muren tot gevolg.

2.5. Infiltratie

Er wordt gesteld dat bovengrondse infiltratie niet mogelijk is, echter ontbreekt de motivatie in de beschrijvende nota. Het thema waterhuishouding ontbreekt zelfs volledig in de beschrijvende nota. Een bovengrondse infiltratie lijkt wel mogelijk middels het voorzien van een pompput. Het maaiveld wordt verhoogd zodat extra verval wordt gefaciliteerd. Men stelt voor een ondergrondse infiltratievoorziening te plaatsen, deze is gezien de inplanting niet uitvoerbaar.

2.6. Bomen

Er wordt geschreven dat de bestaande bomen worden gekapt (stamomtrek kleiner dan 50cm) en deze zullen worden heraangeplant. Op de plannen BA_OOIE_I_B_1_inplantingsplan wordt de stamdiameter respectievelijk beschreven als 46 en 48 cm, waardoor de omtrek geen 46 en 48 cm betreft maar respectievelijk 144 cm 150 cm. Vermoedelijk betreft dit een fout in de plannen, maar wat zij nu de juiste afmetingen? De nieuwe aanplantingen worden daarenboven nergens vermeld op de plannen zodat hieromtrent ook geen zekerheid/duidelijkheid bestaat.

2.7. Funderingen

BA_OOIE_S_N_1_SNEDE AA en BA_OOIE_S_N_1_SNEDE BB duiden op aanwezigheid van funderingsbalken en paalfunderingen onder de funderingsplaat, echter deze elementen ontbreken op het plan BA_OOIE_N_1_rioleringsplan. Doordat deze elementen niet zijn ingetekend is het plan niet uitvoerbaar: afvoerbuizen zijn vermoedelijk getekend in de zone van de funderingsbalken. Dit is gemakkelijk op te lossen door deze te trekken naar het midden van de bouwplaat.

2.8. Impact op de omgeving

De impact op de omgeving wordt onderschat en is tegenstrijdig. Zo wordt er melding gemaakt dat geluidsintensieve werken worden gespreid en gebundeld. Dit is een tegenstelling. Wat is nu het precieze plan. De werken vinden plaats in directe nabijheid van schoolgebouwen, de fietsas fietsstraat Visserij – Tweebruggen – Zuid met de nodige veiligheids-en gezondheidsrisico's. Met deze topics wordt bijzonder licht omgegaan.

2.9. Plaatsbeschrijving

De bezwaarindiener vraagt de opmaak van een plaatsbeschrijving op kosten van de aanvrager. Men vraagt alsook dat de opdrachtgever een ABR polis neemt zodat optredende schades zullen gedekt worden.

3/ Volgens de bezwaarindiener doorstaat de woning de toets met de goede ruimtelijke ordening niet en is deze te hinderlijk naar de buurt: Het project dat zoals reeds aangestipt toch een vrij ruime bouwdiepte heeft, zorgt ervoor dat de eengezinswoning gelegen aan de Groene Ooie 3 ingeklemd wordt tussen twee diepere woningen. Temeer nu dit een eerder smalle woning betreft, is de impact op bezonning als ook de visuele hinder des te groter. Ook de woningen van de bezwaarindieners zal worden geconfronteerd met een veel ruimere woning in het zichtveld van deze woning waardoor deze het zicht op de Sint-Annakerk verliest.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/

1.1. Meer dan 2/3 van de voorgevel volgt de rooilijn waardoor het ontwerp niet als strijdig wordt gezien met dit BPA-voorschrift. In het ontwerp wordt een beperkte insprong voorzien in het voorgevelvlak. De voorgevel past op een architecturale wijze in het straatbeeld en volgt op een voldoende wijze de bouwlijn.

- 1.2. Artikel 3.3.3.1 bouwdiepte van de hoofdgebouwen: De bouwdiepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Aangezien er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn, wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt. Toegepast op dit perceel is de referentiediepte ter hoogte van de linker buur 15m en ter hoogte van de rechter buur 13m en de lijn daartussen vormt de toegestane bouwdiepte. Het ontwerp is in overeenstemming met de toegestane bouwdiepte van het hoofdgebouw zoals is opgenomen in de BPA-voorschriften. Zie ook hoger toetsing van de BPA-voorschriften opgenomen in Hoofdstuk 4.
- 1.3. We hebben inderdaad tijdens de beoordeling van het dossier ook gezien dat de dakkapel van de rechter buur staat aangeduid als een gemene muur terwijl deze niet het gabarit volgt van de gemene muur van de rechter buur. Dit is echter geen issue voor de beoordeling van het dossier aangezien de referentie bouwdiepte van het hoofdgebouw rechter buur wordt genomen van de achtergevel van het aanbouwvolume en deze wel correct werd aangeduid. De referentiediepte van de rechter buur wordt genomen op 13m.
- 1.4. Artikel 3.3.3.2. Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen: Voor dit punt verwijzen we naar de toetsing van de BPA-voorschriften opgenomen in Hoofdstuk 4.
- 1.5. Artikel 3.3.5.1. Bouwhoogte van de gevels: Voor dit punt verwijzen we naar de toetsing van de BPA-voorschriften opgenomen in Hoofdstuk 4.
- 1.6. Artikel 3.3.5.2. Bouwhoogte van de bijgebouwen: De hoogte van 4,10m van het aanbouwvolume waarnaar verwezen wordt, bevindt zich in de strook voor hoofdgebouwen zoals eerder bepaald.
- 1.7. Artikel 3.3.6. Dakvorm: Voor dit punt verwijzen we naar de toetsing van de BPA-voorschriften opgenomen in Hoofdstuk 4.
- 1.8. Artikel 3.1.1. Archeologisch patrimonium: Het pand is niet meer opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar wordt er wel nog documentair vermeld als breedhuis uit de 18^e eeuw. De beschrijving op de inventaris vermeldt dat het pand geen erfgoedwaarde meer heeft. Dit werd ook bevestigd bij plaatsbezoek door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. De dragende structuur tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping werd vervangen door een nieuwe betonnen draagstructuur. De houten dakconstructie is nog aanwezig, de gevel werd reeds grondig verbouwd. Omwille van deze redenen kan akkoord worden gegaan met de sloop van de gebouwen.

2/

2.1. Tuinberging: Het plaatsen van constructies is volgens de BPA-voorschriften toegelaten. Maximum 25% van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30m² onbebouwd blijft. Het ontwerp voldoet hier aan. Op de plannen staat de tuinberging wel aangeduid op de doorsnede AA. Het tuinhuis beschikt over een bouwhoogte van 4,10m en een diepte van 4,29m. Wanneer het tuinhuis conform het BPA is dan is het plaatsen ervan vrijgesteld van vergunning.

2.2. Perceelsgrenzen/ 2.3. Maaiveldniveau tuin/ 2.4. Putten en funderingsprincipes:

In de beschrijvende nota wordt vermeld dat de bestaande muren worden gerespecteerd. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de

bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Wij kunnen geen uitspraak doen over de afwerking van gemene muren gezien dit in hoofdzaak tussen burgers onderling moeten worden geregeld. Bijgevolg kan dit niet verder weerhouden worden bij het beoordelen van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag.

Omgevingsvergunningen zijn immers gebaseerd op publiekrecht en worden *'verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken, burgerlijke rechten'* (cfr. artikel 4.2.22 Vlaamse codex ruimtelijke ordening).

2.5. Infiltratie

In de beschrijvende nota wordt een afwijking op de verordening voor de bovengrondse infiltratievoorziening van hemelwater door de aanvrager aangevraagd. Door opgaand terrein is een bovengrondse infiltratie technisch niet mogelijk. Er wordt verwezen naar een motivatienota in bijlage die werd toegevoegd in het Omgevingsloket.

2.6. Bomen

Zowel in de beschrijvende nota als op het inplantingsplan worden de bestaande bomen aangeduid met een stamomtrek van 46cm en 48cm. Dit werd ook zo mee opgenomen in de aanvraag. Er kan akkoord worden gegaan met het rooien van de 2 bomen mits het voldoen van de volgende voorwaarde: Het eerstvolgende plantseizoen na de bouw moet minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) heraangeplant worden en dit tenminste op 2m van de perceelsgrens. Dit wordt zo opgenomen als een bijzondere voorwaarde in deze vergunning.

2.7. Funderingen

Dit is vermoedelijk een tekenfout. Maar niet van die aard dat ze een ruimtelijke impact heeft.

2.8. Impact op de omgeving

Het bouwen van een eengezinswoning is niet van die aard dat deze een grote impact zal hebben op de onmiddellijke omgeving. De nieuwbouw woning zal zich bevinden in een stedelijke woonomgeving. Het ontwerp voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, dit kan worden gelezen in Hoofdstuk 9.

2.9. Plaatsbeschrijving

Dit topic is burgerrechtelijk en kan niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd. We raden de aanvrager aan in dialoog te treden met de burens i.v.m. de opmaak van een plaatsbeschrijving.

3/ Zoals lager omschreven in de Omgevingstoets voldoet de nieuwbouw woning aan de toetsing van de goede ruimtelijke ordening. Het nieuw bouwvolume voldoet aan de opgelegde BPA-voorschriften betreft de bouwdiepte.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand is niet meer opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar wordt er wel nog documentair vermeld als breedhuis uit de 18^e eeuw. De beschrijving op de inventaris vermeldt dat het pand geen erfgoedwaarde meer heeft. Dit werd ook bevestigd bij plaatsbezoek door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. De dragende structuur tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping werd vervangen door een nieuwe betonnen draagstructuur. De houten dakconstructie is nog aanwezig, de gevel werd reeds grondig verbouwd. Omwille van deze redenen kan akkoord worden gegaan met de sloop van de gebouwen.

Het ontwerp voorziet een ruime hedendaagse kwalitatieve eengezinswoning. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL ZUID zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking op de bouwhoogte van de achtergevel en de dakvorm kan worden toegestaan (zie hoger omschreven in hoofdstuk 4). Deze afwijkingen worden als beperkt aanzien. Het gabarit van de 3^e bouwlaag sluit nauw aan met de gemene muur met de linker aanpalende buur. En de dakvorm past zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context. De voorziene bouwdiepte van het nieuwbouwwolume valt binnen de toegelaten bouwenveloppe volgens de BPA-voorschriften. De tuinzone is nog voldoende groot om als volwaardige buitenruimte te kunnen fungeren. De grote raampartijen in de achtergevel zorgen voor voldoende lichtinval in de ruimtes en versterken op het gelijkvloerse niveau het contact met de buitenruimte.

De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien. De woning biedt bijgevolg voldoende woonkwaliteit.

De gevels van voorliggende nieuwbouwwoning worden op een kwalitatieve manier afgewerkt. De woning zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen. Gelet op de nabije omgeving, past het gebruikte materiaal zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context.

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_2025038886_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 bouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen aan de heer Bart De Spiegeleer gelegen te Groene Ooie 1C, 9000 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:

Boom

Het eerstvolgende plantseizoen na de bouw moet minimaal 1 hoogstammige boom(HS 10/12) heraangeplant worden en dit tenminste op 2m van de perceelsgrens.

Ondergrondse infiltratievoorziening

- De infiltratievoorzieningen dienen over de volledige bodem- en infiltratie-oppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangsput met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestremg).

- De infiltratievoorziening dient over de gehele bodem- en wandoppervlakte alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitkop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.

Specifieke informatie per type (krat, buis, bekken, ...) en grootte is terug te vinden in de

Richtlijnen Ondergrondse Infiltratievoorzieningen

(<https://www.vlario.be/infiltratiesystemen/richtlijnen-ondergrondse-infiltratie/>).

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.

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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen 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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

-Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld 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 per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

-Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Zie opmerkingen.

-Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Uitzetten bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Openbaar domein

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).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen of te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden en de bestaande verwijderd 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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. 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, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 bouwfysische 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 beroepsindieners 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_07630 - OMV_2025038886 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Groene Ooie, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025038886

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_OOIE_I_N_1_inplantingsplan.pdf	gkhK5TnDSyRocaU+hezcgQ==
BA_OOIE_G_B_1_voorgevel DD.pdf	S2AmLRbWQqOeuXGJ4LhTQ==
BA_OOIE_G_B_2_achtergevel CC.pdf	gxuL86jRCBJrK0H3i2hISw==
BA_OOIE_G_N_1_voorgevel DD.pdf	CXTFlr92CKwEaaAvQ66abw==
BA_OOIE_G_N_2_achtergevel CC.pdf	Vc+eZH1p5OhVmcRdNPQjQg==
BA_OOIE_I_B_1_inplantingsplan.pdf	qwMVGI+n1zJGRftnGbMsYQ==
BA_OOIE_L_B_1_legende.pdf	NMY7kh0nHhmuLPFu8CvdQA==
BA_OOIE_L_N_1_legende.pdf	3E7ys2CteiBgq9yeRxyKzQ==
BA_OOIE_P_B_1_plan gelijkvloers.pdf	y+NkdV0vVi2kgQmJBci6Cg==
BA_OOIE_P_B_2_plan verdiep +1.pdf	G5Sec30hPBQHIdAnfG6EPA==
BA_OOIE_P_B_3_dakenplan.pdf	5jn+p9Tjo31Vi1UdeFjN4g==
BA_OOIE_P_N_1_plan riolering.pdf	L2AD+r4Im8q1Jivjp01IWw==
BA_OOIE_P_N_2_plan gelijkvloers.pdf	YKE3UTpErd+RFKIHv5AqzA==
BA_OOIE_P_N_3_plan verdiep +1.pdf	cn6iYZAV35ImT2Y7ey/afg==

BA_OOIE_P_N_4_plan verdiep +2.pdf	MCqnYbhvUQS+2Xa1vfbp0w==
BA_OOIE_P_N_5_plan daken.pdf	AY3+7ykNyu1wCBsiNVHD4A==
BA_OOIE_S_B_1_snode AA.pdf	j3KpocXRjrlB+LuJe70ArA==
BA_OOIE_S_B_2_snode BB.pdf	CNv3tsQAgnGd0mu4hPEmoQ==
BA_OOIE_S_N_1_snode AA.pdf	5Wr3XrvTJPOZ247oSFYo6A==
BA_OOIE_S_N_2_snode BB.pdf	o3ooj/upr6/ouY6gY3uZxw==
BA_OOIE_T_B_1_terreinprofiel 1.pdf	3jwy4J8WXXlcmn13B28flw==
BA_OOIE_T_B_2_terreinprofiel 2.pdf	IJ+kXC1ReG3pFwjx3VH8MQ==
BA_OOIE_T_N_1_terreinprofiel 1.pdf	KealZ+m+jStxguMz+LcVNw==
BA_OOIE_T_N_2_terreinprofiel 2.pdf	ImNLxmcYNi7vEyX34udGjw==