



2025_CBS_08141 OMV_2025065389 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met carport, het rooien van een boom en het aanleggen van een zwembad - met openbaar onderzoek - Oudebareelstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteuw, 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?

Jeffrey Willems - Tim De Grauwe met als contactadres Antoinette Vandeputtepad 7, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025065389) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met carport, het rooien van een boom en het aanleggen van een zwembad
- Adres: Oudebareelstraat zn, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 36A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De bouwplaats bevindt zich op een hoekperceel langs de Oudebareelstraat en een doodlopende zijstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit open bebouwing met een residentieel karakter. Het perceel in kwestie is op vandaag onbebouwd. Het perceel werd in gebruik genomen als tuinzone bij de woning Oudebareelstraat nr. 43. Op het perceel bevinden zich enkele bomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met carport, het rooien van een boom en het aanleggen van een zwembijver.

Oprichten woning met carport

De nieuw te realiseren woning bestaat uit twee bovengrondse bouwlagen onder een plat dak met een dakrandhoogte van 6,50 m (gemeten vanaf nulpas) en een beperkte ondergrondse bouwlaag. Het hoofdvolume wordt centraal op het perceel ingeplant en oriënteert zich met de voorgevel naar het zuiden, aan een doodlopende zijstraat. De gelijkvloerse bouwlaag heeft een footprint van 18 m breed en 10 m diep. De tweede bouwlaag springt 2,75 m terug ten opzichte van de voorgevel en heeft een breedte van ca. 13,23 m.

Langs de achtergevel wordt een buitentrap voorzien die toegang biedt tot de kelderverdieping. Tegen de rechter zijgevel wordt een carport gerealiseerd met een oppervlakte van 31,32 m² (5,80 m breed × 5,40 m diep). De carport behoudt een afstand van ca. 17 cm tot de zijdelingse perceelsgrens en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 3,25 m). De carport wordt architecturaal geïntegreerd in het ontwerp van de woning en afgewerkt in hetzelfde zwarte houten gevelmateriaal als het sokkelvolume.

Indeling

Gelijkvloers wordt een open leefruimte met keuken, eetplaats en zithoek ingericht. Verder bevinden er zich een inkomhal met toilet, slaapkamer met aanpalende dressing, een badkamer en een berging.

Via een trap in de berging is er toegang tot de gedeeltelijke kelderverdieping, waar een technische ruimte, twee kelderbergingen en een tuinberging zijn voorzien. De kelder is ook rechtstreeks toegankelijk via een buitentrap en een hellend vlak. Op de verdieping worden twee bijkomende slaapkamers, een logeer/ hobbykamer en een tweede badkamer voorzien.

Materialisatie

De woning wordt afgewerkt met een combinatie van een grijze gevelsteen en zwarte, houten gevelbekleding. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwart aluminium.

Rooien boom

Rechts-centraal op het perceel staat een hoogstammige boom die belet een woning in te

planten zonder de boom en wortelzone te beschadigen. De boom vertoont door vele jaren zonder snoei en onderhoud veel dorre en dode takken. Men wenst de boom te kappen en deze te vervangen door nieuwe hoogstammen in de nieuw aan te planten tuin. De bestaande boom heeft een stamomtrek van 60 cm.

Aanleggen zwembad

In de tuin, parallel aan de linker zijgevel van de woning wordt een zwembad aangelegd. De zwembad meet 10 m bij 4 m (40 m²) en is 1,40 m diep. De niet-overdekte constructie behoudt 5,90 m van de zijdelingse perceelsgrens en min. 5,65 m van de rooilijn. De overloop van de zwembad wordt aangesloten op de wadi.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkeersvergunning

Op 15/10/1979 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkeers
(1978 OO 241/00).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 21 augustus 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij van 29 juli 2025. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 22 augustus 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer

4.2. Eerste advies

Ongunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 29 juli 2025 onder ref. WT 2025 OG 0845_1:

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent 18^{de} afdeling, sectie B nr. 0036 A 2 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat de nieuwbouw van een eengezinswoning met carport.

Overstromingsgevoelig gebied

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart. Vanuit de waterloop worden geen overstromingen verwacht ter hoogte van de locatie. Volgens de pluviale overstromingskaarten blijkt dat er een middelgrote overstromingskans met peilen op 7,58 mTAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook te worden getroffen.

Het vloerpeil van de toekomstige op te trekken woning dient voldoende hoog gekozen te worden, zeker boven 7,88 mTAW, zodat deze overstromingsrobuust gebouwd wordt.

Op basis van de bijgevoegde terreinprofielen wordt de vloerplas 50 cm boven het straatniveau in de Oudebareelstraat (ter hoogte van huisnr. 51) voorzien. Volgens de Digitale Hoogtemodellen komt dit overeen met circa 7,80 mTAW en op de gevelaanzichten wordt 7,65 mTAW + 10 cm aangegeven voor de nulpas. Dit is dan ook te laag. De vloerplas moet opgetrokken worden tot het overstromingsveilige bouwpeil van 7,88 mTAW.

Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels. Volgens de nota's en de plannen wordt deze op de RWA-leiding voorzien maar niet op de DWA-leiding.

Verder wordt aangegeven dat alle waterdichtingen aan de muurvoet zorgvuldig aangebracht worden tot op 30 cm boven het maaiveld, dat alle geveldoorboringen afdoende waterdicht zullen

afgewerkt worden en dat er een pompput aanwezig is ter hoogte van de Engelse koer voor het geval overstromingswater tot in de koer zou stromen. Wat de Engelse koer betreft lijkt het ons aangewezen hier een bijkomende drempel te voorzien van 30 cm zodat het water hier niet kan instromen. De pomp kan immers steeds uitvallen waardoor onvoldoende garantie kan geboden worden tegen instromend water in het gebouw.

Indien gebouwd wordt op vaste vloer moet het verlies in waterbergingsruimte gecompenseerd worden. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Aangezien het betrokken perceel buiten de zone met middelgrote kans op overstromingen valt kunnen we echter aannemen dat er naar aanleiding van de voorgestelde werken geen noemenswaardige ruimte voor water verloren gaat.

Ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. Uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden in het overstromingsgevoelig gebied.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Het afstromend hemelwater van de dakoppervlakte wordt aangesloten op een tweetal hemelwaterputten van elk 10000 liter voor hergebruik (spoelen toiletten, buitenkraantje, wasmachines). Het dak van de carport (31,32 m²) kan afwateren naar een onverharde randzone. De oprit (45 m²) wordt aangelegd in een grindverharding.

Aangezien het volledige dak (180 m²) wordt uitgevoerd met een groendak (50l/m²) zal de nodige voorfiltering noodzakelijk zijn in de hemelwaterput voor hergebruik. Er wordt best een actief koolstoffilter geïnstalleerd o.w.v. de uitloging van organisch materiaal. Op deze manier wordt dan de kleur gecorrigeerd en de organische vervuiling beperkt. Aangezien er een UV-filterinstallatie zal gebruikt om te vermijden dat het gerecupereerde regenwater bruin is nemen we aan dat hier voldoende rekening mee werd gehouden.

De overloop van de hemelwaterput wordt, samen met het water van de Engelse koer en het water van de zwembijver (40 m²) aangesloten op een wadi van 4455 liter en 21,88 m² infiltratieoppervlakte. De noodoverloop wordt aangesloten op de straatriolering. We nemen aan dat de wadi voldoende ruim gedimensioneerd wordt aangezien de hemelwaterput overgedimensioneerd wordt. We merken echter wel op dat de noodoverloop moet kunnen uitstromen in de tuinzone of moet aangesloten worden op een gracht of waterloop in de buurt. Enkel indien dit technisch niet haalbaar is mag de noodoverloop aangesloten worden op de riolering.

Verder moet op alle plannen dezelfde dimensionering van de wadi vermeld worden; op het grondplan staat immers dat het volume slechts 4061 liter bedraagt en 20 m² infiltratieoppervlakte.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Zwembad

Uit de bijgevoegde plannen kan afgeleid worden dat de overloop van het zwembad mee wordt aangesloten op de infiltratievoorziening. De overloop van buitenzwembaden mag op RWA, DWA of natuurlijke afvloeï aangesloten worden, behalve de overloop van chemisch gezuiverde buitenzwembaden, waarbij geen infiltratie toegestaan wordt. De gemeente of de rioolbeheerder kan specifieke eisen opleggen voor aansluiting.

Daarnaast geven we mee dat het tijdens langdurige droge periodes af te raden is, of zelfs verboden is om een zwembad (bij) te vullen. Meer informatie is terug te vinden op www.opdehoogtevandroogte.be.

BESLUIT

*Het project wordt **ongunstig** geadviseerd en is enkel in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid, indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:*

- * de vloerplas moet opgetrokken worden tot het overstromingsveilige bouwpeil van minstens 7,88 mTAW;*
- * wat de Engelse koer betreft is het aangewezen om een bijkomende drempel te voorzien van 30 cm zodoende het water hier niet kan instromen;*
- * ook op de DWA-leiding moet een terugslagklep geplaatst worden;*
- * de noodoverloop van de wadi moet kunnen uitstromen in de tuinzone of moet aangesloten worden op een gracht of waterloop in de buurt. Enkel indien dit technisch niet haalbaar is mag de noodoverloop aangesloten worden op de riolering;*
- * ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. Uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden in het overstromingsgevoelig gebied.*
- * op alle plannen moet dezelfde dimensionering van de wadi vermeld worden;*
- * de overloop van buitenzwembaden mag op RWA, DWA of natuurlijke afvloeï aangesloten worden, behalve de overloop van gechloreerde buitenzwembaden, waarbij geen infiltratie toegestaan wordt. De gemeente/rioolbeheerder kan specifieke eisen opleggen voor aansluiting.*

Bijkomende aandachtspunten:

- * Tijdens langdurige droge periodes af te raden is, of zelfs verboden om een zwembad (bij) te vullen. Meer informatie is terug te vinden op www.opdehoogtevandroogte.be.*
- * Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

4.3. Tweede advies

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 3 september 2025 onder ref. WT 2025 OG 0845_3:

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent 18de afdeling, sectie B nr. 0036 A 2 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat de nieuwbouw van een ééngezinswoning met carport.

De VMM – Beheer en Investerings Waterlopen verleende reeds eerder een ongunstig advies voor de initiële aanvraag (ons kenmerk WT 2025 OG 0845_1) omwille van een onvoldoende overstromingsveilig ontwerp.

Overstromingsgevoelig gebied

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart. Vanuit de waterloop worden geen overstromingen verwacht ter hoogte van de locatie. Volgens de pluviale overstromingskaarten is er een middelgrote overstromingskans met peilen op 7,58 mTAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook getroffen te worden. Het vloerpeil van de toekomstig op te trekken woning dient voldoende hoog gekozen te worden, zeker boven 7,88 mTAW, zodat deze overstromingsrobuust gebouwd wordt.

Op basis van de aangepaste plannen en terreinprofielen wordt de vloerpas op 7,88 mTAW voorzien. Verder wordt aangegeven dat alle waterdichtingen aan de muurvoet zorgvuldig aangebracht worden tot op 30 cm boven het maaiveld, dat alle geveldoorboringen afdoende waterdicht zullen afgewerkt worden en dat de koer bijkomend overstromingsveilig gemaakt wordt door het vloerpeil van de kuip 30 cm onder het vloerniveau van de kelder te plaatsen en een pompput te voorzien met dubbele pomp.

Door de verlaging van het vloerniveau van de Engelse koer is er bij uitval van de hoofd- en reservepomp een buffercapaciteit van 5772 liter vooraleer het water de kelder kan binnenlopen. We gaven reeds aan dat er best een drempel wordt voorzien op maaiveldniveau om eventuele instroom te kunnen vermijden. Volgens de aangepaste gevelplannen lijkt deze drempel wel te zijn voorzien, zodoende we kunnen uitgaan van een overstromingsveilig ontwerp.

Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels. Deze worden o.b.v. de aangepaste plannen voorzien.

Indien gebouwd wordt op vaste vloer moet het verlies in waterbergingsruimte gecompenseerd worden. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Aangezien het betrokken perceel buiten de zone met middelgrote kans op overstromingen valt kunnen we echter aannemen dat er naar aanleiding van de voorgestelde werken geen noemenswaardige ruimte voor water verloren gaat.

Ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. Uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden in het overstromingsgevoelig gebied.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Het afstromend hemelwater van de dakoppervlakte wordt aangesloten op een tweetal hemelwaterputten van elk 10000 liter voor hergebruik (spoelen toiletten, buitenkraantje, wasmachines). Het dak van de carport (31,32 m²) kan afwateren naar een onverharde randzone. De oprit (45 m²) wordt aangelegd in een grindverharding.

Aangezien het volledige dak (180 m²) wordt uitgevoerd met een groendak (50l/m²) zal de nodige voorfiltering noodzakelijk zijn in de hemelwaterput voor hergebruik. Er wordt best een actief koolstoffilter geïnstalleerd o.w.v. de uitloging van organisch materiaal. Op deze manier wordt dan de kleur gecorrigeerd en de organische vervuiling beperkt. Aangezien er een UV-filterinstallatie zal gebruikt om te vermijden dat het gerecupereerde regenwater bruin is nemen we aan dat hier voldoende rekening mee werd gehouden.

De overloop van de hemelwaterput wordt, samen met het water van de Engelse koer en het water van de zwembijver (40 m²) aangesloten op een wadi van 4455 liter en 21,88 m² infiltratieoppervlakte. De noodoverloop wordt aangesloten op de straatriolering. We nemen aan dat de wadi voldoende ruim gedimensioneerd wordt aangezien de hemelwaterput overgedimensioneerd wordt.

We merken echter wel op dat de noodoverloop moet kunnen uitstromen in de tuinzone of moet aangesloten worden op een gracht of waterloop in de buurt. Enkel indien dit technisch niet haalbaar is mag de noodoverloop aangesloten worden op de riolering.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Zwembad

Uit de bijgevoegde plannen kan afgeleid worden dat de overloop van het zwembad mee wordt aangesloten op de infiltratievoorziening. De overloop van buitenzwembaden mag op RWA, DWA of natuurlijke afvloeï aangesloten worden, behalve de overloop van chemisch gezuiverde

buitenzwembaden, waarbij geen infiltratie toegestaan wordt. We verwijzen naar het advies van de rioolbeheerder voor wat de aansluiting betreft.

Daarnaast geven we mee dat het tijdens langdurige droge periodes af te raden is, of zelfs verboden is om een zwembad (bij) te vullen. Meer informatie is terug te vinden op www.opdehoogtevandroogte.be.

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de

doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid, indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. Uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden in het overstromingsgevoelig gebied.
- de noodoverloop van de wadi moet kunnen uitstromen in de tuinzone of moet aangesloten worden op een gracht of waterloop in de buurt. Enkel indien dit technisch niet haalbaar is mag de noodoverloop aangesloten worden op de riolering;
- voor wat de aansluiting van de overloop van het buitenzwembad betreft verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder.

Bijkomende aandachtspunten:

1. tijdens langdurige droge periodes af te raden is, of zelfs verboden om een zwembad (bij) te vullen. Meer informatie is terug te vinden op www.opdehoogtevandroogte.be.
2. bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

4.4. Brandweerzone Centrum

Geen advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 25 juli 2025:

Geen advies door de brandweer.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in **woongebied** 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.

Gewestelijk RUP

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 gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1978 OO 241/00 van 15 oktober 1979). De aanvraag heeft betrekking op lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is **voortuinstrook – strook met bouwverbod, inplantingszone voor open bebouwing en hovingen**.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 10: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve evaluatie**.

5.3. 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:

- Artikel 2.9 Maximale breedte van de oprit

Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.

De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte

Nuttige breedte van de rijweg	Maximale breedte ter hoogte van de rooilijn
Vanaf 5,51 meter	3 meter

Er wordt één oprit voorzien op het openbaar domein met een breedte van 4 m. Dit is niet conform bovenstaand artikel. Bijgevolg zal via **bijzondere voorwaarden** de breedte van de oprit op het openbaar domein worden beperkt tot 3 m.

We beperken – ter hoogte van de rooilijn – zowel de breedte van de oprit als het aantal opritten om volgende redenen: minder verharding, meer veiligheid voor fietser en voetganger ten opzichte van het uitrijdend verkeer, meer beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein, een fraaiere leefomgeving met groenere voortuinen, meer infiltratie van regenwater in de bodem, minder belasting van de openbare riolering.

- **Artikel 3.2 beperken van verhardingen**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de voortuin wordt enkel strikt-noodzakelijke verharding toegestaan, dit betreft een pad tot de voordeur en indien de woning over een (in pandige) garage of carport beschikt een oprit hier naartoe. Het pad tot de voordeur moet gecombineerd worden met de opritverharding. Alle overige verhardingen in de voortuinstrook zijn niet strikt-noodzakelijk en dus bijgevolg overbodig. Een voortuinstrook dient zo groen mogelijk aangelegd te worden als een volwaardige tuinzone, dit heeft een positief effect op het straatbeeld.

De ontworpen verharding is onvoldoende beperkt tot het strikt-noodzakelijke. Het voorstel voorziet een 5,8 m brede oprit, dit kan echter nog gereduceerd worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verharding naar de carport en voordeur beperkt moet worden tot het strikt-noodzakelijk, zie eveneens aanduiding plannenset.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. 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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: Vlaamse Milieu Maatschappij (watertoets).

Het perceel is momenteel onbebouwd.

6.2. 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.

Het afstromend hemelwater van de dakoppervlakte wordt aangesloten op een tweetal hemelwaterputten van elk 10000 liter voor hergebruik (spoelen toiletten, buitenkraantje, wasmachines). Het dak van de carport (31,32 m²) kan afwateren naar een onverharde randzone. De oprit (45 m²) wordt aangelegd in een grindverharding.

Aangezien het volledige dak (180 m²) wordt uitgevoerd met een groendak (50l/m²) zal de nodige voorfiltering noodzakelijk zijn in de hemelwaterput voor hergebruik. Er wordt best een actief koolstoffilter geïnstalleerd o.w.v. de uitloging van organisch materiaal. Op deze manier wordt dan de kleur gecorrigeerd en de organische vervuiling beperkt. Aangezien er een UV-filterinstallatie zal gebruikt om te vermijden dat het gerecupereerde regenwater bruin is nemen we aan dat hier voldoende rekening mee werd gehouden.

De overloop van de hemelwaterput wordt, samen met het water van de Engelse koer en het water van de zwembijver (40 m²) aangesloten op een wadi van 4455 liter en 21,88 m² infiltratieoppervlakte. De noodoverloop wordt aangesloten op de straatriolering. We nemen aan dat de wadi voldoende ruim gedimensioneerd wordt aangezien de hemelwaterput overgedimensioneerd wordt. We merken echter wel op dat de noodoverloop moet kunnen uitstromen in de tuinzone of moet aangesloten worden op een gracht of waterloop in de buurt. Enkel indien dit technisch niet haalbaar is mag de noodoverloop aangesloten worden op de riolering.

Verder moet op alle plannen dezelfde dimensionering van de wadi vermeld worden; op het grondplan staat immers dat het volume slechts 4061 liter bedraagt en 20 m² infiltratieoppervlakte.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Zwembad

Uit de bijgevoegde plannen kan afgeleid worden dat de overloop van het zwembad mee wordt aangesloten op de infiltratievoorziening. De overloop van buitenzwembaden mag op RWA, DWA of natuurlijke afvloeï aangesloten worden, behalve de overloop van chemisch gezuiverde buitenzwembaden, waarbij geen infiltratie toegestaan wordt. De gemeente of de rioolbeheerder kan specifieke eisen opleggen voor aansluiting.

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 betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart. Vanuit de waterloop worden geen overstromingen verwacht ter hoogte van de locatie. Volgens de pluviale overstromingskaarten blijkt dat er een middelgrote overstromingskans met peilen op 7,58 mTAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook te worden getroffen.

Het vloerpeil van de toekomstig op te trekken woning dient voldoende hoog gekozen te worden, zeker boven 7,88 mTAW, zodat deze overstromingsrobuust gebouwd wordt.

Op basis van de bijgevoegde terreinprofielen wordt de vloerpas 50 cm boven het straatniveau in de Oudebareelstraat (ter hoogte van huisnr. 51) voorzien. Volgens de Digitale Hoogtemodellen komt dit overeen met circa 7,80 mTAW en op de gevelaanzichten wordt 7,65 mTAW + 10 cm aangegeven voor de nulpas. Dit is dan ook te laag. De vloerpas moet opgetrokken worden tot het overstromingsveilige bouwpeil van 7,88 mTAW.

Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels. Volgens de nota's en de plannen wordt deze op de RWA-leiding voorzien maar niet op de DWA-leiding.

Verder wordt aangegeven dat alle waterdichtingen aan de muurvoet zorgvuldig aangebracht worden tot op 30 cm boven het maaiveld, dat alle geveldoorboringen afdoende waterdicht zullen afgewerkt worden en dat er een pompput aanwezig is ter hoogte van de Engelse koer voor het geval overstromingswater tot in de koer zou stromen. Wat de Engelse koer betreft lijkt het ons aangewezen hier een bijkomende drempel te voorzien van 30 cm zodat het water hier niet kan instromen. De pomp kan immers steeds uitvallen waardoor onvoldoende garantie kan geboden worden tegen instromend water in het gebouw.

Indien gebouwd wordt op vaste vloer moet het verlies in waterbergingsruimte gecompenseerd worden. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Aangezien het betrokken perceel buiten de zone met middelgrote kans op overstromingen valt kunnen we echter aannemen dat er naar aanleiding van de voorgestelde werken geen noemenswaardige ruimte voor water verloren gaat.

Ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. Uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden in het overstromingsgevoelig gebied.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. Uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden in het overstromingsgevoelig gebied.
- de noodoverloop van de wadi moet kunnen uitstromen in de tuinzone of moet aangesloten worden op een gracht of waterloop in de buurt. Enkel indien dit technisch niet haalbaar is mag de noodoverloop aangesloten worden op de riolering;
- voor wat de aansluiting van de overloop van het buitenzwembad betreft verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder.

Bijkomende aandachtspunten:

- tijdens langdurige droge periodes af te raden is, of zelfs verboden om een zwembad (bij) te vullen. Meer informatie is terug te vinden op www.opdehoogtevandroogte.be.
- bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

7. NATUURTOETS

Er kan akkoord worden gegaan met het rooien van de hoogstammige boom, rekening houdend met de bouwzone en oppervlakte van het perceel. Ter compensatie wordt volgende **voorwaarde** opgelegd :

De heraanplanting van minimaal één hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 juni 2025 tot en met 24 juli 2025.

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

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

9.1. Hinder

Geluidshinder

In de aanvraag is een warmtepomp voorzien op slechts enkele meters van de perceelsgrenzen, nabij de tuinzones van de aanpalenden. Dit geeft aanleiding tot geluidsoverlast en zal het gebruiksgenot van de tuinen en terrassen van de aanpalenden hinderen. De bezwaarindieners wensen dat de warmtepomp wordt verplaatst.

Lichtverlies en schaduwvorming

De bezwaarindieners wijzen erop dat de positionering en omvang van het bouwvolume zal leiden tot een aanzienlijk verlies aan zonlicht in hun woning en op hun terras. Dit heeft een negatieve impact op hun woonkwaliteit. Het nieuwe bouwvolume zal voor schaduwvorming zorgen bij de aanpalenden waardoor de zonnepanelen van bezwaarindieners minder zullen renderen.

Inkijk en schending privacy

De bezwaarindieners wijzen erop dat het ontwerp, door af te wijken van de verkavelingsvoorschriften en niet te aligneren met de aanpalende woning, leidt tot een te diepe bouw en aanzienlijke inkijk in hun tuin, terras, keuken en leefruimte. Zowel op het gelijkvloers als de verdieping worden royale vloerhoge ramen voorzien waardoor inkijk ontstaat. Dit veroorzaakt ernstige privacyhinder in een residentiële context. Zij verzoeken om de ramen op de verdieping aan te passen of af te schermen, en om een voldoende dicht en hoog winterhard groenscherm te voorzien.

Bespreking bezwaar:

Geluid: Het plaatsen van een warmtepomp met een vermogen < 5 kW is vrijgesteld. Doch zijn er geluidsvoorwaarden voor warmtepompen indien de wettelijke geluidsvoorwaarden niet van toepassing zijn. Zo mag een warmtepomp overdag max. 45dB produceren en 's nacht 40 dB. De warmtepomp moet volgens de 'code van de goede praktijk' worden geïnstalleerd.

<https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/69248>

Indien na het zorgvuldig plaatsen van de toestellen toch geluidsoverlast zou optreden, kan er beroep gedaan worden op de dienst Toezicht van de Stad Gent, die de geluidsdruk van de toestellen kan aftoetsen aan de normen. Indien noodzakelijk kunnen er bijkomende geluidsmaatregelen gevorderd worden.

De energieprestatieregelgeving (EPB) bepaalt dat bij nieuwbouwprojecten een bepaalde minimumhoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen moet gehaald worden. De bouwheer heeft zelf de keuze welk systeem hij/zij plaatst.

Lichtverlies en schaduwvorming: Volgens de geldende verkavelingsvoorschriften is een woning met een kroonlijsthoogte van maximaal 6 m toegestaan, wat overeenkomt met twee volwaardige bouwlagen. De ontworpen woning bestaat uit twee bouwlagen en een bouwhoogte van 6,50 m. Dit betreft een beperkte afwijking op de verkavelingsvoorschriften. Daarnaast wordt de woning op een afstand van min. 4 m van de perceelsgrenzen, wat een voldoende afstand is om het verlies aan bezonning in te perken. Hoewel een zeker verlies aan lichtinval onvermijdelijk is in dergelijke randstedelijke verkavelingen en het er een wezenlijk deel van uit maakt, zal dit

bezonningsverlies niet van die aard zijn dat de lichtinval de woonkwaliteit van de aanpalende woningen zal ernstig zal schaden.

Inkijk en schending privacy: op de verdieping bevinden zich hoofdzakelijk de nachtvertrekken. Deze ruimtes kennen een ander gebruik dan de leefruimtes — minder intensief en voornamelijk 's avonds en 's nachts — waardoor de impact op de privacy van de burens aanzienlijk beperkter is. De voorziene raampartijen houden overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, en de inkijk vanuit deze ramen is niet van die aard dat gesproken kan worden van een inbreuk op de privacy van de aanpalenden. Om eventuele inkijk te beperken kan inderdaad een groenscherm worden aangeplant, bij voorkeur door middel van een levende haag. Dit betreft echter een burgerrechtelijke materie en is niet van stedenbouwkundige aard.

9.2. Verkavelingsvergunning

Het bouwperceel is gelegen binnen een verkaveling 1978 OO 241/00 van 15 oktober 1979. Het feit dat verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar op zich geen weigeringsgrond meer vormen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen betekent niet dat deze uit het rechtsverkeer verdwijnen. De voorschriften kunnen als grondslag dienen voor de afgifte van omgevingsvergunningen. Het ontwerp wijkt sterk af van de verkaveling. Het lijkt de bezwaarindiener logischer om de bouwlijnen van de aanpalenden te volgen om de rust en ritmiek in het uitzicht van de verkaveling te behouden.

Volgens de bezwaarindieners wijkt het ontwerp sterk af van deze voorschriften, zowel qua bouwvolume als positionering. Het voorgestelde gebouw is disproportioneel ten opzichte van de perceelsgrootte, met een uitzonderlijke bouwdiepte en een kroonlijsthoogte die de toegestane limieten overschrijdt. Bovendien is de ligging van de voorgevel niet conform de verkavelingsregels, wat de privacy en lichtinval van de aanpalende woning negatief beïnvloedt. Door af te wijken van de bestaande bouwlijnen wordt de visuele samenhang van de verkaveling verstoord.

Bespreking bezwaar: *Het perceel is inderdaad gelegen binnen een verkaveling ouder dan 15 jaar. Conform de geldende regelgeving vormen de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer, maar de aanvraag moet wel worden getoetst aan de principes van goede ruimtelijke ordening. In dit geval wordt geoordeeld dat het ontwerp zich voldoende inpast in de ruimtelijke context.*

Hoewel de huizen in de buurt zich eerder in de diepte uitstrekken dan de breedte, kan voorliggende inplanting stedenbouwkundig worden aanvaard. De woning bevindt zich immers op een hoekperceel dat specifieke voorwaarden stelt aan het project door de aanwezigheid van een openbare weg langs twee zijden van het perceel. Hierdoor is de ontworpen volumetrie niet storend in de omgeving.

In het ontwerp wordt gekozen om de voordeur en oprit te oriënteren naar de doodlopende zijstraat, wat stedenbouwkundig verdedigbaar is. Het bouwvolume wordt centraal op het perceel ingeplant, conform het verkavelingsplan. Het terras en de leefruimtes oriënteren zich naar het westen, richting de Beelbroekstraat, waardoor er minder impact zal zijn naar de direct aanpalenden.

Het ontwerp sluit aan bij de geest van de verkaveling, die een ruime footprint en twee bouwlagen toelaat. Bovendien wordt de vereiste afstand van 4 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd. Het plat dak kan qua dakvorm eveneens worden aanvaard. Het

project heeft een sobere en hedendaagse vormgeving en schaadt de harmonie van de omgeving niet.

9.3. Ongelijke behandeling bouwhoogte en carport

De bezwaarindiener wijst erop dat zij bij haar bouwaanvraag eind 2017 verplicht werd de toen geldende verkavelingsvoorschriften strikt na te leven, met beperkingen op bouwhoogte en -diepte. Deze voorschriften waren bovendien aanleiding tot bezwaren van omwonenden. De woning van bezwaarindiener werd volledig gerealiseerd binnen deze regelgeving. Bijkomend werd in 2021 een aanvraag voor een carport tot op de perceelsgrens door de stad negatief geadviseerd.

De bezwaarindiener stelt zich dan ook vragen bij het positieve preadvies voor de huidige aanvraag, die een hoger en dieper bouwvolume en een carport tegen de perceelsgrens omvat, terwijl de stedenbouwkundige context en de afstand tot de burens vergelijkbaar of zelfs gevoeliger zijn.

Bespreking bezwaar: *Hoewel deze bezorgdheid begrijpelijk is, dient opgemerkt te worden dat de stedenbouwkundige beoordeling steeds gebeurt op basis van de actuele regelgeving en de principes van goede ruimtelijke ordening. Sinds de wijziging in de regelgeving rond verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar, worden aanvragen binnen dergelijke verkavelingen niet langer automatisch getoetst aan de oorspronkelijke voorschriften, maar aan hun ruimtelijke inpasbaarheid.*

De inplanting van de carport laat toe om langs de perceelsgrens een groene haag aan te planten, wat bijdraagt aan een zachte visuele afscherming. De constructie wordt bovendien bewust beperkt in bouwhoogte (3,25 m), waardoor de impact op de aanpalende percelen voldoende beperkt blijft. Aangezien het hier gaat om een open constructie, blijft er vanaf het openbaar domein een doorkijk mogelijk naar de achterliggende tuinzone. Het betreft dus geen gesloten of massieve structuur, waardoor het karakter van de open bebouwing behouden blijft en de ruimtelijke kwaliteit van het perceel niet in het gedrang komt.

9.4. Onvolledig en onduidelijkheden

De bezwaarindieners wijzen op meerdere onduidelijkheden en ontbrekende elementen in de aanvraag:

- Er wordt niets vermeld over de bestaande vijver, talud en haag die zich deels op het perceel in kwestie bevinden en deels op het perceel van de aanpalende buur bevinden. De bezwaarindieners verzoeken dat de perceelsgrens strikt wordt gerespecteerd en dat de talud en vijver correct worden afgewerkt.
- Bomen en groenstructuren: Een lindenleiboom en meerdere leibomen met ecologische waarde zijn niet correct aangeduid of beschreven. De aanvraag bevat foutieve informatie over stamomtrek en compensatie, wat de beoordeling beïnvloedt.
- Bodemreliëf en waterhuishouding: Er is onduidelijkheid over mogelijke ophoging van het terrein en afwatering, wat risico's inhoudt voor wateroverlast op aanpalende percelen. Bezwaarindieners vragen garanties dat afwatering op eigen terrein wordt opgelost.
- Terminologie en verharding: De gebruikte termen (zijtuin, voortuin, achtertuin) zijn inconsistent, wat de beoordeling van bouwdiepte en situering bemoeilijkt.

Ook de berekening van de totale verharding is onduidelijk en lijkt onvolledig, met mogelijk overschrijding van de toegelaten oppervlakte.

Bespreking bezwaar:

- *Het is belangrijk dat er gecommuniceerd wordt over de aanwezige perceelsoverschrijdende elementen (vijver, haag, talud) en dat de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen om schade aan aanpalende eigendommen zowel tijdens als na de bouwwerken te vermijden. Het laten opmaken van een correcte plaatsbeschrijving kan hierbij een waardevol hulpmiddel zijn om de bestaande toestand objectief vast te leggen en latere discussies te voorkomen. Dit betreft echter een burgerrechtelijke materie.*
- *De aanvraag werd inhoudelijk beoordeeld en geadviseerd door de groendienst. Hoewel in de aanvraag enkel het rooien van één boom wordt vermeld, werd het volledige perceel in de beoordeling meegenomen. Indien tijdens de evaluatie zou blijken dat er bijkomende bomen of groenstructuren worden verwijderd waarvoor een vergunningsplicht geldt, dan wordt dit ook opgenomen in het advies van de groendienst.*
- *De aanvraag werd geadviseerd door de waterbeheerder nl. de Vlaamse Milieumaatschappij. Zij oordelen dat de aanvraag de watertoets doorstaat mits het naleven van enkele voorwaarden (zie hoofdstuk 6. Waterparagraaf).*
- Omwille van de specifieke perceelsconfiguratie (hoekperceel) is het niet evident ... Echter zijn de plannen voldoende duidelijk om een correcte beoordeling van het dossier te kunnen maken.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De geplande woning integreert zich op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving, zowel qua volume, plaatsing, vormgeving als afwerking. Het ontwerp bestaat uit twee volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,50 m, wat een beperkte afwijking vormt ten opzichte van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften. Gezien de aard van het perceel en de ruimtelijke context kan deze afwijking aanvaard worden binnen het kader van goede ruimtelijke ordening.

Het perceel betreft een hoekperceel, gelegen aan twee straten, wat specifieke voorwaarden stelt aan de inplanting. De woning wordt centraal op het perceel ingeplant, waardoor rondom een tuinzone behouden blijft. De voordeur en oprit worden georiënteerd naar de doodlopende zijstraat, wat stedenbouwkundig verdedigbaar is. De leefruimtes en het terras zijn gericht naar het westen, richting de Beelbroekstraat, waardoor de impact op de direct aanpalende woningen beperkt blijft.

De afstand van minimum 4 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gerespecteerd, wat bijdraagt aan het behoud van lichtinval en privacy voor de burens. Hoewel enig verlies aan bezonning inherent is aan een randstedelijke verkaveling, is dit niet van die aard dat de woonkwaliteit van de aanpalenden ernstig geschaad wordt.

De carport wordt aangebouwd tegen de zijgevel en behoudt een afstand van 0,5 m tot de perceelsgrens. De constructie is beperkt in hoogte (3,25 m) en betreft een open structuur,

waardoor het karakter van de open bebouwing behouden blijft. De mogelijkheid tot het aanplanten van een groene haag langs de perceelsgrens draagt bij aan een zachte visuele afscherming en een kwalitatieve integratie in het straatbeeld.

De bebouwde en verharde oppervlakte staat in verhouding tot de terreinoppervlakte, maar in de voortuin wordt momenteel te veel verharding voorzien. De ontworpen verharding is onvoldoende beperkt tot het strikt noodzakelijke, met onder meer een oprit van 5,8 m breed, wat nog gereduceerd kan worden. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de verharding naar de carport en voordeur beperkt moet blijven tot wat functioneel vereist is (zie ook aanduiding in de plannenset).

De oppervlakte van het zwembad is, gezien de totale perceelsoppervlakte, aanvaardbaar. De resterende tuinzone op het perceel is voldoende ruim om een degelijke woonkwaliteit te kunnen garanderen. Er blijft voldoende ruimte beschikbaar die effectief als tuin kan functioneren, zodat het groene karakter van de straat gevrijwaard blijft.

De sobere en hedendaagse vormgeving schaadt de harmonie van de omgeving niet. De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

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_2025065389_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 oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met carport, het

rooien van een boom en het aanleggen van een zwembad aan Jeffrey Willems - Tim De Grauwe gelegen te Oudebareelstraat , 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:

Extern advies

De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM** (advies van 29 juli 2025 met kenmerk WT 2025 OG 0845_1) moeten strikt nageleefd worden.

Heraanplant boom

Er wordt minimaal één hoogstammige boom (HS 10/12) heraanplant het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, tenminste 2 m van de perceelsgrens.

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").

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.

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.

De overloop van de zwembijver dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts **één oprit met een breedte van maximum 3 meter** op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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.

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

De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 vóór 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 vóór 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).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd 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, Stadskantoor 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.

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).

Rookmelders

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping 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.

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 aantoonst 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 stilzweigend 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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_08141 - OMV_2025065389 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met carport, het rooien van een boom en het aanleggen van een zwembad - met openbaar onderzoek - Oudebareelstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025065389

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_nieuwbouw_G_N_03.pdf	sOKce1uzeh3Tzz2LnASNQA==
BA_nieuwbouw_D_N_01.pdf	edQnTgDkhje3lQID521XyA==
BA_nieuwbouw_G_N_01.pdf	ffVw4lkBnatebXVW3ByNKA==
BA_nieuwbouw_G_N_02.pdf	jOwckthY8KUioT4I3VEdbQ==
BA_nieuwbouw_G_N_04.pdf	MnLbIfPmXC/phVnyuWGgDQ==
BA_nieuwbouw_I_N_01.pdf	w9+zD7Ds6HT49UBMwEQWfg==
BA_nieuwbouw_P_N_01.pdf	M0zhACpWoEH9gosRFQwjNA==
BA_nieuwbouw_P_N_02.pdf	bPw6rgEgAm94afBLXHxNkw==
BA_nieuwbouw_P_N_03.pdf	xoYSDjhgyrCcVM3caG+GmQ==
BA_nieuwbouw_S_N_01.pdf	R9t8yzRVI8d/JZhxpZPZIA==
BA_nieuwbouw_S_N_02.pdf	vkYQUZwFHKZ7OyeaSM5m9A==
BA_nieuwbouw_T_N_01.pdf	sjhQiPX7CR2x+ZPsB6cXtg==
BA_nieuwbouw_T_N_02.pdf	iiNG9guud6ImGBX6SRAzXA==