



2025_CBS_08550 OMV_2025011558 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een veldschuur, overkapping en verwijderen van verharding, een functiewijziging van bedrijfswoning naar eengezinswoning, zonevrije functiewijziging van loods en stallen/bergingen, het renoveren van de bestaande garage - met openbaar onderzoek - Barkstraat en Marcel Herpinckstraat, 9042 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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?

Martijn Boghaert met als contactadres Marcel Herpinckstraat 19, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025011558) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een veldschuur, overkapping en verwijderen van verharding, een functiewijziging van bedrijfswoning naar eengezinswoning, zonevrije functiewijziging van loods en stallen/bergingen, het renoveren van de bestaande garage
- Adres: Barkstraat 2H en Marcel Herpinckstraat 19, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie C nrs. 519R, 519S en 519G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project betreft het perceel gelegen aan de Marcel Herpelinckstraat te Sint-Kruis-Winkel. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een woonlint met landelijk karakter en vrijstaande woningen met verspreide bebouwing. De meer achterliggende delen van het perceel bevinden zich in agrarisch gebied.

Op het perceel bevindt zich aan de straatzijde een woning die momenteel vergund is als bedrijfswoning. Rechts van de woning ligt een garage die bereikbaar is via een karrenspoor. Achter de garage situeren zich verschillende bijgebouwen, waaronder stallen en bergruimten langs de perceelsgrens en een achterliggende loods. Daarnaast is er een losstaande veldschuur aanwezig, evenals een overdekte verharding en diverse betonnen verhardingen rond de loods. Het perceel heeft een tweede toegang vanuit de Barkstraat.

De aanvraag omvat meerdere stedenbouwkundige handelingen:

- een (zone-eigen) functiewijziging waarbij de huidige landbouwbedrijfswoning inclusief bedrijfsgebouwen wordt omgevormd tot residentiële eengezinswoning met bijgebouwen. Verder wordt de woning enkel opgefrist, er worden geen stedenbouwkundige handelingen uitgevoerd aan de woning.
- een zonevreemde functiewijziging van de loods en de stallen/bergingen in agrarisch gebied, waarbij het gebruik wordt beperkt tot passieve opslag van materiaal (toepassing van artikel 4.4.23 van de VCRO en artikel 8 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen). In de loods zullen de materialen worden opgeslaan ivm een designbureau voor automotive design.
- de sloop van de veldschuur, de luifel en een gedeelte van de bijhorende verharding. De onvergunde constructies worden verwijderd.
- de renovatie van de bestaande garage, zonder uitbreiding, met het oog op een functioneler gebruik. In deze garage zou een nevenfunctie uitgeoefend worden.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 24/11/1988 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een stal. (1988/1624 (OO-141))

* Op 05/09/1991 werd een weigering afgeleverd voor bouwen van een stal. (1989/1391)

* Op 12/05/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een stal. (1991/50025)

- * Op 19/09/2013 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van het bouwen van een woongelegenheden in bestaande stal. (2013/50060)
- * Op 31/07/2014 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van een tijdelijke verblijfplaats in een bestaande stal volgens art. 4.4.23 vlaamse codex - heraanvraag (2013/50060). (2013/50261)
- * Op 10/08/2017 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie voor tijdelijk verblijfsgelegenheden in een bestaande stal. (2016/01246)

Verkavelingsvergunningen

- * Op 23/12/1963 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1963 OO 032/00)

Bouwmisdrijf

Er werd in 2014 PV opgemaakt door de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu voor het inrichten van een woongelegenheden in een bestaande paardenstal. Er werden herstelmaatregelen gevorderd, die geresulteerd hebben in een vonnis. Doch dit bouwmisdrijf is ondertussen opgeheven door het verlenen van volgende vergunning: 2016/01246 10/08/2017 Vergunning.

Er is wel nog één opmerking die wordt weerhouden:

Bijzondere voorwaarden uit de vergunning van de Deputatie leggen het volgende op:

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- de vergunning voor de woonfunctie in de stal vervalt wanneer de fokactiviteit verdwijnt alsook wanneer de huidige bewoners van de bedrijfswoning horende bij de stal deze woning verlaten.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 9 juli 2025. Op 18 september 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 12 augustus 2025:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies.

De aanvraag betreft de omvorming van een landbouwzetel deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied naar een woning met woningbijgebouw. Het bijgebouw zou gebruikt worden voor een hobbymatig particulier gebruik. Gelet op de ingesloten ligging van het agrarische gebied, aansluitend aan het woongebied heeft het Agentschap Landbouw en Zeevisserij geen bezwaar tegen de zonevreemde invulling van deze site. De aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden en mogelijkheden van het BVR dd. 28/11/03 (besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied 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 woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. Er wordt een functiewijziging aangevraagd voor de loods met berging gelegen in agrarisch gebied. De nieuwe functie heeft geen betrekking op landbouwactiviteiten.

Zonevreemde functiewijziging

Artikel 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en

de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

Artikel 8. van het besluit zonevrije functiewijzigingen

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.

Conclusie

De loods en berging bestaan, ze zijn niet verkrot en zijn hoofdzakelijk vergund. De nieuwe functie houdt de opslag van materialen in. Aangezien de loods aansluit op het woonperceel en gelet op de ingesloten ligging van het agrarische gebied, kan de functiewijziging worden toegestaan. De functiewijziging wordt ook voorwaardelijk gunstig geadviseerd door het Departement Landbouw en Zeevisserij. Via bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat hierin geen actieve nevenfunctie mag uitgeoefend worden. De nevenfunctie – het scannen van voertuigen, het ontwerpen en maken van onderdelen, het werken aan auto's – moet uitgeoefend worden in de bijgebouwen in het woongebied.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen 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 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van de Polder Moervaart en Zuidlede.

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.

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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 juli 2025 tot en met 13 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- In de stal in landbouwgebied bevindt zich een woning, dit kan niet.
- Een kleinschalige garage of tuningbedrijf hoort niet thuis in landbouwgebied.

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

- In het verleden werd in de stal, gelegen in landbouwgebied, een woning ingericht. Hiervoor werd op 10/08/2017 (2016/01246) een tijdelijke vergunning verleend. In deze vergunning was opgenomen dat de woonfunctie in de stal zou vervallen zodra de fokactiviteit stopte én wanneer de bewoners van de bedrijfswoning, horende bij de stal, deze woning zouden verlaten. Beide voorwaarden zijn inmiddels van toepassing: er zijn nieuwe eigenaars, de woning in de stal wordt niet langer bewoond en de fokactiviteit is stopgezet. Dit is ook duidelijk meegedeeld aan de huidige aanvragers. In de nieuwe aanvraag wordt dan ook geen woning meer voorzien: de loods zal volledig worden gebruikt voor opslag.
- Nieuwe zonevreemde bedrijfsactiviteiten kunnen niet worden opgericht in landbouwgebied. Gebouwen die in landbouwgebied gelegen zijn, mogen enkel worden aangewend voor passieve opslag. Eventuele kleinschalige nevenactiviteiten dienen te worden ondergebracht in de bijgebouwen binnen het woongebied. Dit wordt bovendien benadrukt door middel van bijzondere voorwaarden.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met deze aanvraag wordt beoogd het perceel beter af te stemmen op residentieel gebruik door de niet-vergunde en/of verouderde constructies te verwijderen. Dankzij de voorziene afbraakwerken en de vermindering van de verhardingen wordt de bebouwde oppervlakte teruggebracht. Hierdoor verbetert de terreinbezetting op het woonperceel en ontstaat er een iets grotere achtertuin. De afbraak van de constructies in landbouwgebied draagt bovendien positief bij aan het herstel van de open ruimte.

De functiewijziging van bedrijfswoning naar louter residentieel gebruik is logisch: de bestaande woning maakt deel uit van een woonlint waarin geen landbouwwoningen aanwezig zijn. Ook de functiewijziging van de landbouwloods naar opslagruimte voor materialen kan positief worden beoordeeld. Gezien de loods aansluit op het woonperceel en rekening houdend met de ingesloten ligging binnen agrarisch gebied, kan deze functiewijziging ruimtelijk verantwoord worden geacht. Het Departement Landbouw en Zeevisserij adviseert de functiewijziging bovendien voorwaardelijk gunstig. Daarbij geldt de bijzondere voorwaarde dat er geen actieve nevenfunctie in de loods mag worden uitgeoefend. De nevenactiviteit – zoals het scannen van voertuigen, het ontwerpen en vervaardigen van onderdelen en het werken aan auto's – dient te gebeuren in de bijgebouwen die in woongebied liggen.

De geplande werken zorgen ervoor dat het gebruik van het perceel in overeenstemming wordt gebracht met de huidige situatie. Het project verbetert de kwaliteit van de omgeving en zorgt voor een meer evenwichtige inpassing.

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_2025011558 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van een veldschuur, overkapping en verwijderen van verharding, een functiewijziging van bedrijfswoning naar eengezinswoning, zonevreemde functiewijziging van loods en stallen/bergingen, het renoveren van de bestaande garage aan Martijn Boghaert gelegen te Barkstraat 2H en Marcel Herpelinckstraat 19, 9042 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:

Nevenactiviteit

In de loods mag geen andere functie worden uitgeoefend dan opslag. De actieve nevenfunctie – het scannen van voertuigen, het ontwerpen en maken van onderdelen, het werken aan auto's – moet uitgeoefend worden in de bijgebouwen in het woongebied.

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.

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 = inwonerequivalent)
- * +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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 ontplofing 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 gedeeltes, 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 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 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_08550 - OMV_2025011558 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een veldschuur, overkapping en verwijderen van verharding, een functiewijziging van bedrijfswoning naar eengezinswoning, zonevreemde functiewijziging van loods en stallen/bergingen, het renoveren van de bestaande garage - met openbaar onderzoek - Barkstraat en Marcel Herpelinckstraat, 9042 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025011558

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_functiewijziging loods_G_N_2_rechtergevel garage-.pdf	YXjOEN3WK3/SbIOlxKmqIQ==
BA_functiewijziging loods_G_B_4_linkergevel garage-.pdf	Ff6isd8x57iaJCuQCUJ2pQ==
BA_functiewijziging loods_G_B_1_voorgevel garage-.pdf	oVMV/l/xq72cTj+6e7DAbQ==
BA_functiewijziging loods_G_B_2_rechtergevel garage-.pdf	hOeRB9mj13VzDBUeBqkRbg==
BA_functiewijziging loods_G_N_1_voorgevel garage-.pdf	otxieyoPU7s4btARz9PwmQ==
BA_functiewijziging loods_G_N_4_linkergevel garage-.pdf	O8nFV7wzkCgZZT2/c8TG4g==
BA_functiewijziging loods_L_N_0_legende-.pdf	ppLDIYQA3uJX0y8hzq7Y6Q==
BA_functiewijziging loods_P_N_0_gelijkvloers garage-.pdf	BLRwo0Cs3MF6DylOvk0F3Q==
BA_functiewijziging loods_P_B_- 1_funderingsplan-.pdf	56JnJT/dEP9fGZ3NTxbr6g==
BA_functiewijziging loods_P_N_- 1_funderingsplan-.pdf	0dtZlnlxhVGhEhIZRh6/gw==
BA_functiewijziging loods_P_B_0_gelijkvloers woning-.pdf	T57E6LtEbViR6IBlrOrV4g==
BA_functiewijziging loods_P_N_1_verdieping +1 loods-.pdf	RWRetPv7lYclgtjIUWveKQ==
BA_functiewijziging loods_P_B_1_verdieping +1 loods-.pdf	3gZo/71gBI3dRsywo3LDow==
BA_functiewijziging loods_P_B_0_gelijkvloers loods + stallen-.pdf	TR/pn9VW1WDpipaVvMkOQg==

BA_functiewijziging loods_P_N_0_gelijkvloers loods + stallen- .pdf	hXH0+4UfaWc0mMsDwj+wzw==
BA_functiewijziging loods_P_N_0_gelijkvloers woning-.pdf	LhNOEmXeNkx31weuj9oLtQ==
BA_functiewijziging loods_P_B_0_gelijkvloers garage-.pdf	vTyxYZoFRbOnHmNKBGYrNA==
BA_loods_S_B_1.1_snedes AA.pdf	H8HXL5pX4SF1IBp1Qf6Ww==
BA_loods_S_N_1.1_snedes AA.pdf	cfNt2Y/oYm9z7p1A6qwD6g==
BA_functiewijziging loods_S_B_1_snedes DD Garage-.pdf	nXhxE+pyaoAiTAARzZzxQ==
BA_functiewijziging loods_S_N_1_snedes DD' garage-.pdf	ZNC0W+NP8T1sw1esboHi6Q==
BA_nieuwbouw_T_B_1.1.pdf	jfOGJq1HZLLM/fbgUXlt3Q==
BA_nieuwbouw_T_N_1.1.pdf	+Cl/OO+ZjnpLG5Pl+WgvKg==
BA_functiewijziging loods_I_B_1_inplanting-.pdf	RgHeUKgfN/LxpglGoXsRRg==
BA_functiewijziging loods_I_N_1_inplanting-.pdf	zrBrGfzlmUnq7rEcX1XuUg==