



2025_CBS_08555 OMV_2025085866 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en een afzonderlijk bijgebouw, het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9000 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 Watteeuw, 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?

Sarah Goetry met als contactadres Maria-Theresiastraat 22, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025085866) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en een afzonderlijk bijgebouw, het rooien van bomen
- Adres: Johannes Hartmannlaan zn, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 579_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Johannes Hartmannlaan en Duivestaartstraat in Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit open en halfopen residentiële bebouwing, opgebouwd uit 1 en 2 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en een afzonderlijk bijgebouw en het rooien van bomen.

Perceel

Het perceel in kwestie betreft een integraal bebost en onbebouwd perceel van ca. 1372 m² met een totale diepte van 42,15 m bij een breedte van 33,37 m (gemeten vanaf de Johannes Hartmannlaan). Er worden op het perceel 2 zones afgebakend:

- Zone 1 is de bouw-/tuinzone en is gelegen op de voorste hoek van het perceel, over de volledige diepte van het perceel, met een breedte van 16,53 m. Er wordt langsheen de voorste perceelsgrens een strook van 3 m en de volledige breedte van het perceel bij deze zone betrokken. De totale zone is 709 m² en centraal binnen deze zone wordt er een bebouwbare zone afgebakend. De bebouwbare zone is 6 m breed en ca. 22,37 m diep en behoud 6 m afstand van de rooilijn langsheen de Duivestaartstraat en 3 m van de rooilijn langsheen de Johannes Hartmannlaan.
- Zone 2 is een boszone, grenzend aan de achterste hoek van het perceel en grenzend aan het bos van het domein 'Rozebroeken'. Deze zone is 662 m², 16,66 m breed en 39,15 m diep, waarbij de bestaande bebossing behouden blijft.

Rooien van bomen

Binnen zone 1 wordt er in functie van het bouwen van de eengezinswoning een zone van 424 m² ontbost waarbij er 12 bomen worden gerooid. Deze betreffen verschillende types loofbomen (Salix Alba, Acer Pseudoplatanus, ...). Er wordt in functie van deze te kappen bomen een boscompensatie voorzien. De boscompensatie betreft een oppervlakte van 848 m² en wordt voorzien op een grond met gewestplanbestemming buffergebied (perceel 1033H) te Eikstraat in Oostakker. Hierbij wordt 50% als spontane bebossing en 50% als aanplanting (verband 2 x 2 m²) voorzien. De te voorziene soorten zijn Zomereik, Beuk, Wilde lijsterbes en Sporkehout.

Morfologie

1/ Hoofdgebouw

De nieuw te bouwen eengezinswoning wordt voorzien op 10 m van de rooilijn langsheen de Johannes Hartmannlaan en 6 m langsheen de Duivestaartstraat. Het gebouw is 15 m diep en 6 m breed. De nulpas van de woning is op ca. 30 cm hoger dan het trottoirpeil (gemeten op de rooilijn langsheen de Johannes Hartmannlaan). De woning wordt 'zwevend' voorzien t.o.v. het maaiveld in functie van de overstromingsgevoeligheid van het perceel. Dit wordt bekomen door middel van de plaatsing van het gebouw op funderingspalen. De woning bestaat uit 3

bouwlagen met een plat dak met een totale hoogte van 9,5 m (gemeten vanaf de nulpas van de woning). Het volume kent verschillende architecturale elementen:

- Op de gelijkvloerse verdieping wordt de kop van het gebouw voorzien van een uitsparing van 2,6 m diep en 2,94 m lang in functie van het creëren van een overdekte inkom
- Op zowel de eerste- als tweede verdieping wordt er op de achterste hoek van het gebouw (gezien vanaf de kop van het perceel) een uitsparing van 2,6 m diep en 2,93 m lang voorzien in functie van het creëren van een dakterras van 3,8 m² alsook een groot raam dat zich over de twee verdiepingen situeert.
- Op de derde verdieping wordt er op de kop over de volledige breedte een uitsparing in het volume voorzien in functie van een dakterras van 18 m². Deze uitsparing is 6m breed en 3,88 m en zorgt voor een plaatselijke verlaging van de kroonlijst naar 8,1 m (gemeten vanaf de nulpas van de woning) in functie van een borstwering. In functie van een toegang tot dit dakterras wordt het platte dak grenzend aan de uitsparing voorzien van een hellend dak. Deze is voorzien over een diepte van 2,41 m en zorgt voor een ophoging tot 10,51 m (gemeten vanaf de nulpas van de woning).

2/ Bijgebouw

Er wordt in de aanvraag ook een bijgebouw voorzien. Deze is voorzien op 1 m van de rooilijn langsheen de Johannes Hartmannlaan en 6 m langsheen de Duivestaartstraat. Het bijgebouw is 6 m diep en 4 m breed met een totale hoogte van 3,15 m (gemeten vanaf het trottoirpeil op de rooilijn langsheen de Johannes Hartmannlaan). De rechter achterste hoek van het bijgebouw wordt voorzien van een uitsparing van ca. 2 m diep alsook breed in functie van een overdekte inkom. Het bijgebouw wordt voorzien als berging, autostaanplaats en fietsenberging.

Materialisatie

Zowel de gevels van het hoofdgebouw als bijgebouw worden voorzien van een gekaleide gevelsteen met een dakrand uit zink en met schrijnwerk uit aluminium in natuurkleur. De borstwering van de terrassen worden voorzien uit staal.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (9 m²/3599 liter).

Indeling

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom aan de voorzijde, centraal een lift, traphal, badkamer, technische ruimte en toilet en aan de achterzijde een slaapkamer. Zowel grenzend aan de inkom als slaapkamer wordt er een terras voorzien. De eerste verdieping is voorzien van 2 slaapkamers, toilet en douchekamer aan de voorzijde, centraal een lift, traphal en keuken en aan de achterzijde een eetkamer. De ruimte boven de eetkamer is dubbelhoog voorzien door middel van een vide. Grenzend aan de eetkamer is er een terras voorzien. De derde verdieping is centraal voorzien van de leefruimte. Aan de voorzijde is er een terras aanwezig en aan de achterzijde een vide.

Omgevingsaanleg

Zowel het hoofd- als bijgebouw zijn toegankelijk via een vlonderpad dat het hoogteverschil tussen het trottoirpeil en de nulpas van de woning opvangt. Er wordt een oprit van 3 m breed voorzien in functie van het bereiken van het bijgebouw met een auto. Het vlonderpad versmalt naar ca. 1 m breed ter hoogte van de inkom van de woning. Dit vlonderpad is voorzien uit een

houten terrasbeplanking. Verder wordt er op de gelijkvloerse verdieping een terras van 5,3 m² en 7,2 m² voorzien. Deze zijn beide 'zwevend' voorzien door middel van funderingspalen en zijn voorzien uit een houten terrasbeplanking.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend voor dit perceel.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (Integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

3.1. Aquafin

Ongunstig advies afgeleverd op 23 september 2025:

Dossier GRBH 251694

Op het betreffende perceel bevindt zich een afvalwaterriolering van VMM in beheer van Aquafin. In bijlage bezorgen wij een schematisch uittreksel waarop de VMM-leiding in groene kleur wordt weergegeven. Bovendien voegen we het uitvoeringsplan van de leiding toe. Het betreffende perceel is terug te vinden ter hoogte van OS.38.

Binnen een zone van drie meter uit de as van de leiding kan, behoudens toestemming van Aquafin niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.*
- het wijzigen van het maaiveldniveau,*
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²,*
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,*
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclus mechanische graafstuigen,*
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen (zie lijst van toegelaten bomen en struiken in bijlage).*

Bovendien zijn zowel binnen als buiten hoger bepaalde zones alle uitgravingen of ontgravingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang kunnen brengen, verboden.

Ook ligt er een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zullen kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclus vervanging ervan.

Op de beschikbare plannen wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding en we concluderen dat de septische put en wadi vermoedelijk binnen de te vrijwaren zone worden voorzien. Ook mogen er geen hoogstammige bomen boven de leiding aangeplant worden (zie bijgevoegde lijst).

Wij willen u er uitdrukkelijk op wijzen dat de mededeling van deze plannen wordt gedaan ten indicatieve titel. Indien de aanduidingen ervan voorlopig niet volstrekt aan de ligging van de ondergrondse leidingen beantwoorden, kan dit o.m. het gevolg zijn van wegenis- of bouwwerken uitgevoerd door derden. De aanduidingen van deze plannen ontslaan in geen geval de bouwheer en/of de uitvoerder van het werk van zijn verplichting om al de voorzorgsmaatregelen te treffen vereist bij de uitvoering van werken in de nabijheid van voornoemde leidingen, o.m. door voorafgaande peilingen. Voornoemde plannen ontlasten evenmin de bouwheer en/of de aannemer van zijn gebeurlijke aansprakelijkheid voor ongevallen of beschadigingen die gedurende of ingevolge de door hem uitgevoerde werken zouden gebeuren.

Beoordeling van het advies door de Omgevingsambtenaar

Het advies kan omgezet worden in een **gunstig advies mits voldaan aan bijzondere voorwaarden**. Hierbij worden volgende **bijzondere voorwaarden** geformuleerd:

Binnen een zone van drie meter uit de as van de leiding kan, behoudens toestemming van Aquafin niet overgegaan worden tot:

- *het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.*
- *het wijzigen van het maaiveldniveau,*
- *het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²,*
- *het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,*
- *het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclus mechanische graafstuigen,*
- *het planten van diepwortelende struiken en/of bomen (zie lijst van toegelaten bomen en struiken in bijlage).*

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 16 september 2025:

AD-25-879

Drinkwater

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van een eengezinswoning en bouwen van een vrijstaande constructie (bijberging).

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft bouwaanvraag van een éengezinswoning met bijhorende constructie.

Noot: Met ingang van 01/01/2024 behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, zou Farys – riolering geen advies verlenen.

Doordat het perceel bezwaard is met ligging van bestaande riolering binnen betreffend perceel, wordt toch een beperkt advies verleend.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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.

Volgende is van toepassing:

- Het perceel is bezwaard met een collector van Aquafin, welke een gemengd systeem is. Advies van Aquafin is essentieel.
- Aangeraden wordt om de huisaansluiting van perceel aan te sluiten op de rioleringsput in de straat.

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de bouwaanvraag aan een ééngezinswoning en bijhorende constructie.

De woning is voorzien van een groendak van 56 m² en van dakterrassen van 22 m² (18 m² + 4m²). Het bijgebouw heeft een groendak van 24 m². Dit volgens de gegevens op de plannen. De gegevens volgens bijgevoegd nota verschillen met de gegevens op de plannen. De gegevens verschillen ook nog de gegevens in het hemelwaterformulier. Het is dus onduidelijk op basis van welke aangesloten oppervlakten de totale oppervlakte is bepaald voor de dimensionering van de nodige infiltratievoorziening. De vermindering van groendak met 50% is enkel van toepassing als een bergingsvolume van 50l/m² voor het groendak is voorzien. Dit wordt nergens vermeld.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan bestaande toestand – inplantingsplan

Op plan bestaande toestand ontbreken de bestaande riolering die binnen het perceel gelegen zijn.

Plan geplande toestand – inplantingsplan

Op plan geplande toestand ontbreken de bestaande riolering die binnen het perceel gelegen zijn.

Rioleringsplan

De septische put wordt boven de bestaande riolering voorzien. Dit is te vermijden. De huisaansluiting moet worden voorzien op de inspectieput in de straat ter hoogte van het perceel. Een huisaansluitputje op de grens privaat/openbaar is hierbij van toepassing. Gezien bij mogelijke calamiteiten Farys de rioolbeheerder is, wenst Farys steeds aan het huisaansluitputje te kunnen, vandaar deze voorwaarde.

Er wordt geen regenwaterput voorzien door de aanwezigheid van groendaken en dakterrassen. Deze worden allen direct aangesloten op de open infiltratievoorziening. Ook deze voorzien wordt dicht tegen de collector voorzien en wordt best verlegd.

Volgens bijgevoegd rioleringsplan wordt volgende vermeld inzake de wadi: "9 m² of ook 3 598.65 L, diepte 50 cm.

In de berekeningsnota wordt volgende vermeld:

"Het infiltratievolume en de infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening worden bepaald tussen de laagst gelegen afvoer en de gemiddelde hoogste grondwaterstand of de bodem van de infiltratievoorziening als die zich boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevindt. Tot op een diepte van 50 cm wordt geacht dat de bodem boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen is, tenzij uit de meting 4 dit anders blijkt te zijn. De noodoverlaat bevindt zich op minder dan 30 cm onder het maaiveld."

Dit zijn standaard teksten die niet duidelijk maken hoe de wadi in deze bouw aanvraag zal worden uitgevoerd.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- maaiveldpeilen
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

Algemeen: geen afmetingen is geen controle. Dit is niet controleerbaar.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden zijn van toepassing

- De aansluiting van private stelsel naar openbaar stelsel dient te gebeuren ter hoogte van de inrit op een openbare inspectieput.
- De groendaken moeten voorzien zijn van een buffervolume van minstens 50 l/m²
- De infiltratievoorziening mag niet dieper zijn van 50 cm onder het maaiveldpeil.
- Noodzakelijk buffervolume en infiltratieoppervlakte moet voorzien worden tussen bodem van de wadi en niveau van de overloop van de wadi
- De infiltratievoorziening dient een buffervolume van minsten 3600 liter te hebben en een infiltratieoppervlakte van minstens 8,72 m²
- Gezien geen overloop naar openbaar stelsel wordt voorzien maar in de tuin van perceel, wordt de infiltratievoorziening best vergroot waarbij tot een T100 geen overstort in de tuin nodig is.
- Gezien geen overloop naar openbaar stelsel mag er geen water overstorten naar aanliggend openbaar domein op aanliggende burens. Dit dient nog verder aangetoond te worden door de aanvrager.

3.3. VMM (watertoets) – Afdeling Operationeel Waterbeheer

Gunstig advies afgeleverd op 29 augustus 2025.

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 19de afdeling, sectie C nr. 0579 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie maar stroomt af naar de Ledebek, 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 bouw van een 90 m² grote woning, een 24 m² grote berging en de aanleg van 30,5 m² terrassen en 25 m² verhardingen (oprit en pad). Beiden worden voorzien van een groendak. De woning, de bijberging, de terrassen en de oprit worden allemaal voorzien van een fundering op palen. De nulpas is voorzien op 6,95m TAW.

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.

Aangezien alle daken worden voorzien van dakterrassen (27 m²) of van groendaken (87 m²) wateren ze niet af naar een hemelwaterput, maar rechtstreeks naar een 50 cm diepe oppervlakkige infiltratievoorziening van 9 m² en 3599 liter met overloop naar het eigen terrein. De gelijkvloerse terrassen evenals de oprit zijn voorzien van open voegen. Hierdoor kan het

regenwater ten alle tijden op een natuurlijke wijze infiltreren in de onderlaag. Hiermee is voldaan aan de GSV.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Overstromingsgevoeligheid

Het oostelijke deel van het perceel kent bij het huidige klimaat een middelgrote pluviale overstromingskans met waterpeilen op 5,95 mTAW. Rekening houdend met klimaatveranderingen nemen de kansen op overstromingen toe. De overstromingspeilen met middelgrote kans stijgen enkele centimeters, maar hogere peilen zijn niet uit te sluiten. Daarom zijn voorzorgsmaatregelen tot minimaal 6,25 mTAW aangewezen.

Aangezien de nulpas is voorzien op 6,95 mTAW bovenop een 42 cm dik vloerpakket kunnen we stellen dat het overstromingsrisico geminimaliseerd worden en dat -door het optrekken van het geheel op palen- er geen significante ruimte voor waterberging wordt ingenomen.

BESLUIT

Het project wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

Aandachtspunt in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

3.4. Agentschap Natuur en Bos (ANB)

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 3 september 2025.

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft de bouw van een eengezinswoning. Om de woning te kunnen realiseren is een (gedeeltelijke) ontbossing van het terrein noodzakelijk. De ontbossing vindt enkel plaats in het deel van het perceel wat bestemd is voor wonen. Het bos op het deel van het perceel, gelegen in parkgebied, blijft behouden en zal in de toekomst ook als bos behouden en beheerd worden. De ontboste oppervlakte zal in natura gecompenseerd worden mits een aanplanting en een spontane verbossing in de Gentbrugse Meersen door Stad Gent.

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 424 m² wenst te ontbossen.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems bos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 424 m². 946 m² dient als bos behouden te worden.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 25-212545 .

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Conclusie

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarden op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Artikel 18 Bosdecreet van 13.06.1990

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en parkgebied 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 parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **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 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.

Het perceel is momenteel braakliggend.

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.

Met voorliggende aanvraag wordt er een nieuwbouw eengezinswoning alsook een bijgebouw voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Gezien alle nieuwe platte daken (excl. dakterrassen) worden voorzien als groendak is er geen verplichting tot het voorzien van een hemelwaterput. Alle dakoppervlaktes worden rechtsreeks aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening.

De woning is voorzien van een groendak van 56 m² en van dakterrassen van 22 m² (18 m² + 4 m²). Het bijgebouw heeft een groendak van 24 m². Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De bovengrondse infiltratievoorziening dient een infiltratieoppervlakte van 9m² te bevatten met een buffervolume van 3600 liter. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. De aanvraag voorziet echter wel groendaken in functie van het bekomen van een kleinere infiltratievoorziening. Deze dienen een minimaal bufferend vermogen van 50l/m² te bedragen. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 424 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte moet als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooise/-, kruid- of boom laag uit te voeren.

Het perceel, gelegen in een boszone (grens van het openbaar park Rozebroeken), wordt deels ontbost (binnen de bestemming woongebied). Enkel de oppervlakte noodzakelijk voor het bouwen van de woning wordt ontbost. Een boscompensatieformulier is toegevoegd, waarbij de Stad Gent optreedt als derde bebosser. De boscompensatie vindt bijgevolg plaats in Gent zelf (compensatiefactor x2). Naast deze wettelijk verplichte boscompensatie worden op het terrein zelf rond de woning nog eens een 12-tal nieuwe bomen heraangeplant.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Morfologie & Indeling

De aanvraag gaat uit van het nieuwbouwen van een eengezinswoning op een onbebouwd bebost perceel. Het volume streeft de basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen met plat dak na, met op elke verdieping een bouwdiepte van 15 m en bouwbreedte van 6m, wat op deze locatie en gezien de context ruimtelijk inpasbaar is. Het volume is op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien en is op een doordachte manier afgestemd op de omliggende omgeving. Er worden op een architecturale manier uitsparingen in het volume voorzien om zo het gebouw alsook de zichten af te stemmen op de bestaande omgeving en bosrijke omgeving. Het programma gaat uit van een kwalitatieve eengezinswoning en streeft een zeer hoge woonkwaliteit na binnen een compact volume. Het nieuw te bouwen volume kan positief beoordeeld worden.

Rooien van bomen

Het perceel, gelegen in een boszone (grens van het openbaar park Rozebroeken), wordt deels ontbost (binnen de bestemming woongebied). Enkel de oppervlakte noodzakelijk voor het bouwen van de woning wordt ontbost. Een boscompensatieformulier is toegevoegd, waarbij de Stad Gent optreedt als derde bebosser. De boscompensatie vindt bijgevolg plaats in Gent zelf (compensatiefactor x2). Naast deze wettelijk verplichte boscompensatie worden op het terrein zelf rond de woning nog eens een 12-tal nieuwe bomen heraangeplant.

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_2025085866_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en een afzonderlijk bijgebouw, het rooien van bomen aan Sarah Goetry gelegen te Johannes Hartmannlaan zn, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

1) Agentschap Natuur en Bos (ANB)

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 3 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 25-212545.

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 424 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

- De resterende bosoppervlakte 946 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.

- De compenserende bebossing op het perceel/de percelen Gent: 44051B1033/00H000 over een oppervlakte van 848 m² dient uitgevoerd te worden binnen 2 jaar vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning. De compenserende bebossing zal uitgevoerd worden door een derde(n), met name College van burgemeester en schepenen Groendienst Stad Gent, , Botermarkt 1, 9000 Gent. De aanvrager van de vergunning verbindt er zich toe om minstens binnen 30 dagen voordat de compenserende bebossing wordt uitgevoerd dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos te melden. Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan men hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.

2) VMM

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 29 augustus 2025) moeten strikt nageleefd worden.

3) Aquafin

Binnen een zone van drie meter uit de as van de leiding kan, behoudens toestemming van Aquafin niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.
- het wijzigen van het maaiveldniveau,
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²,
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafstuig,
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen (zie lijst van toegelaten bomen en struiken in bijlage).

Groendak

Alle platte daken voorzien van een groendak moeten blijvend voorzien worden van een groendak met een buffervolume van min. 50l/m².

Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening te worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 8,72 m² en een buffervolume van 3600 liter.

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

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.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m 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 privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen 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 bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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.

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 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 Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendfgoeddecreet 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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_08555 - OMV_2025085866 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en een afzonderlijk bijgebouw, het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025085866

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 ééngezinswoning-OMV_B_I_01.pdf	13NXUmA/IBJrjV49djAbHw==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_B_I_sloop.pdf	qktP+sYZVYr/tPomBoF1vA==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_B_L_01.pdf	L0cT8ki0l9kyvGto4Ph1eQ==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_B_T_01.pdf	Qh5C3kVxYKzdghCgdia2Uw==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_B_T_02.pdf	yavPidxArfZuf9skllrp9g==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_G_01.pdf	vaZzoX26HxuSQiSiNslp2Q==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_G_02.pdf	lAtEJP5jbTyv4AqmoPq4aA==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_G_03.pdf	/2rhpoqQieZ2CHJsSRmNg==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_G_04_bijberging.pdf	QT1u2Y1SJHv4MbhCkeT0hA==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_I_01.pdf	oSA0kC7HUFYM3BxKC+x3YQ==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_L_01.pdf	sNA+UqKn1yuGcYlp1lgesg==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_P_01.pdf	CZ3ffjLNToywYcOpfYuJSA==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_P_02.pdf	dfJDomZM2ASlg7GLJTJIsQ==
BA_Nieuwbouw ééngezinswoning-OMV_N_P_03.pdf	T7HqdyM0U0MuGNZYbV8w4Q==

BA_Nieuwbouw éénggezinswoning- OMV_N_P_04.pdf	OHrL4Rkdl431A+wqWEB66Q==
BA_Nieuwbouw éénggezinswoning- OMV_N_P_05.pdf	PtgLKd5rUmx0xOWBck5sHg==
BA_Nieuwbouw éénggezinswoning- OMV_N_P_06 bijberging.pdf	7cO9bUHx2ApKUxpA11gL9w==
BA_Nieuwbouw éénggezinswoning- OMV_N_S_01.pdf	TG6JO6u8pi3mGhvtTQp5jw==
BA_Nieuwbouw éénggezinswoning- OMV_N_T_01.pdf	MDKsv84WxealCmR8jTYh8g==
BA_Nieuwbouw éénggezinswoning- OMV_N_T_02.pdf	dA4d+9X7u7M4xlkqzQdPVg==