



2025_CBS_08736 OMV_2025073230 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van een bestaande woning, het aanleggen van een zwembad, het aanleggen van een terras, het rooien van 2 bomen en het plaatsen van een poort met brievenbus - met openbaar onderzoek - Oudenaardegoed, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jeroen Van Besien - Isabeau Hermie met als contactadres Oudenaardegoed 19, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025073230) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van een bestaande woning, het aanleggen van een zwembad, het aanleggen van een terras, het rooien van 2 bomen en het plaatsen van een poort met brievenbus
- Adres: Oudenaardegoed 19, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 765N

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning inclusief omgevingsaanleg langs Oudenaardegoed in de deelgemeente Drongen.

Nieuwbouwwoning

De nieuwe woning wordt voorzien op 10 m van de straat en op 4 m van de rechter- en linkerperceelsgrens. Net zoals de bestaande woning wordt de nieuwe woning op een verhoogde sokkel geplaatst, ca. 72 cm t.o.v. het referentiepeil van de weg. De vloerpas van de woning ligt op 45 cm boven het omliggende maaiveld.

De woning telt twee bovengrondse bouwlagen, afgewerkt met plat dak (kroonlijst hoofdvolume: 6,80 m gemeten vanaf nulpas) en één ondergrondse bouwlaag (kelder). De bouwdiepte bedraagt 18 m op het gelijkvloers (incl. luifel) en 13,50 m op de verdieping.

Indeling

De woning wordt gedeeltelijk onderkelderd. De kelderverdieping is intern bereikbaar via een trap en extern via een helling in de voor- en zijtuin. De kelder omvat een techniekenruimte, berging, wasruimte, badkamer en fietsenberging.

De leefruimtes bevinden zich op het gelijkvloers en omvatten een zithoek, eetplaats, keuken, speelhoek, bureau en een inkomhal met toilet.

Op de verdieping zijn vier slaapkamers voorzien, samen met twee badkamers, een dressing en twee toiletten.

Materialisatie

De gevels van de woning worden afgewerkt met een lichte gevelsteen. De sokkel van de woning wordt afgewerkt met een donkere baksteen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zowel hout als aluminium.

Omgevingsaanleg

Verder worden verschillende zones in de voortuinstrook verhard in functie van twee autostaanplaatsen, een apart pad tot de voordeur en een hellend pad naar de ondergrondse fietsenberging. In totaal wordt zo meer dan de helft van de voortuinstrook verhard met niet-waterdoorlatende verhardingen.

In de voortuin wordt een poort met bijhorende tuinmuur met brievenbus van 1,50 m hoog geplaatst ter hoogte van de oprit. De poort is ca. 5,95 m breed en de tuinmuur verkrijgt een breedte van 6,45 m. De poort wordt afgewerkt in dezelfde stijl en materialen als de woning.

Daarnaast wordt in de achtertuin een terras aan de achtergevel van de woning met aangrenzend zwembad aangelegd. Het terras en zwembad (11,60 m x 3,90 m incl. boordsteen) beslaan een totale oppervlakte van 91,76 m².

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/05/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning (1973DR 10119).

Verkavelingsvergunningen

- Op 07/12/1966 werd een *weigering* afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1966 DR 090/00/W).
- Op 01/12/1967 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1967 DR 108/00).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 16 september 2025 onder ref. omv-2025073230:

*De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Oudenaardegoed 19 in Gent (44017C0765/00N000) een **voorwaardelijk gunstig** advies.*

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

- *De gebruikte techniek voor desinfectie van het zwembad is onduidelijk in de aanvraag. Het filtersysteem van het zwembad gebeurt wenselijk op een natuurlijke/biologische wijze. Indien desinfectie op chemische wijze gebeurt (vb. met chloor) is de noodoverloop naar het omliggende tuingedeelte niet toegestaan en dient dit te worden aangesloten op DWA. Dit om verontreiniging van de bodem te vermijden.*

Het project betreft de sloop van een bestaande woning en de nieuwbouw van een ééngezinswoning met aanleg van verhardingen en zwembad.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Achter in het perceel bevindt zich een overstromingsgevoelig gebied met een kleine, middelgrote en grote kans op overstroming onder huidig en toekomstig klimaat
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Langs de achterste perceelsgrens bevindt zich een overstromingsgevoelig gebied met een kleine, middelgrote en grote kans op overstroming onder huidig en toekomstig klimaat
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie (ca. 515 m).

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 210,26 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 25000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranten. Verhardingen (46,52 m²) in de tuin wateren af naar de infiltratievoorziening op eigen terrein. De oprit (102 m²) watert af naar de omliggende groenaanleg. De hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 18,14 m² en een buffervolume van 7483,74 liter. De diepte van de infiltratievoorziening bedraagt 50 cm. Er wordt een zwembad aangelegd met een oppervlakte van 45,24 m² met een noodoverloop naar het naastgelegen tuingedeelte.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. Gewijzigd overstromingsregime

De aangevraagde werken vallen buiten de contouren van het overstromingsgevoelig gebied er worden bijgevolg geen effecten verwacht op het overstromingsregime van het terrein.

ii. Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 25000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd is in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. Het tuingedeelte waarnaartoe de oprit en het zwembad afwateren heeft meer dan de minimale oppervlakte van één vierde van de afwaterende oppervlakte. De gebruikte techniek voor desinfectie is onduidelijk in de aanvraag. Het filtersysteem van het zwembad gebeurt wenselijk op een natuurlijke/biologische wijze. Indien desinfectie op chemische wijze gebeurt (vb. met chloor) is de noodoverloop naar het omliggende tuingedeelte

niet toegestaan en dient dit te worden aangesloten op DWA. Dit om verontreiniging van de bodem te vermijden.

iii. Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

iv. Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1967 DR 108/00 van 1 december 1967). De aanvraag heeft betrekking op lot 13. De zonering volgens deze verkaveling is **zone voor open bebouwing**.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling; er wordt afgeweken op de volgende voorschriften:

- Daken: de uithellende vlakken naar de gevels zullen begrepen zijn tussen 10° en 55°.

De woning wordt afgewerkt met platte daken.

- *Afsluitingen: de afsluitingen in de voortuinstroken zullen bestaan uit geprofileerde betonnen stijltjes van max. 0,60 m hoogte onderling verbonden met geprofileerde betonnen regels of roestvrije draad en verdubbeld met een levende haag van max. 1 m hoog.*

In de voortuin wordt een poort met tuinmuur (metselwerk) geplaatst met een hoogte van 1,50 m.

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 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie voor wat betreft de dakhelling, een negatieve evaluatie voor wat betreft de poort en tuinmuur.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

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

In de aanvraag wordt de voortuin voor de helft verhard. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. In principe is enkel het pad naar de voordeur strikt noodzakelijk voor de toegang tot de woning. Er kan echter worden ingestemd met bijkomende verharding ten behoeve van een oprit en een pad naar de fietsenberging. Uit de plannen blijkt echter dat de verhardingen niet efficiënt zijn ingericht.

Door een meer doordachte en efficiënte inrichting kan de totale oppervlakte aan verharding aanzienlijk worden beperkt. Bovendien moet de bestaande oprit op het openbaar domein hergebruikt worden, gelet op de aanwezigheid van straatbomen (zie punt 6: Natuurtoets). Dit impliceert dat de oprit centraler in de voortuin gepositioneerd moet worden.

Door de opritverharding te combineren met het toegangspad naar de voordeur, kan de verharding in de voortuin beperkt worden tot ongeveer 1/3 van de oppervlakte, in plaats van de helft. Ook vanuit de goede ruimtelijke ordening worden dergelijke oppervlaktes verharding niet aanvaard (zie 9. Omgevingstoets). De voortuinverharding moet aangepast worden (zie plannenset en **bijzondere voorwaarden**).

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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 horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 210,26 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 25000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Verhardingen (46,52 m²) in de tuin wateren af naar de infiltratievoorziening op eigen terrein. De oprit (102 m²) watert af naar de omliggende groenaanleg. De hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 18,14 m² en een buffervolume van 7483,74 liter. De diepte van de infiltratievoorziening bedraagt 50 cm. Er wordt een zwembad aangelegd met een oppervlakte van 45,24 m² met een noodoverloop naar het naastgelegen tuingedeelte.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 25000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd is in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. Het tuingedeelte waarnaartoe de oprit en het zwembad afwateren heeft meer dan de minimale oppervlakte van één vierde van de afwaterende oppervlakte. De gebruikte techniek voor desinfectie is onduidelijk in de aanvraag. Het filtersysteem van het zwembad gebeurt wenselijk op een natuurlijke/biologische wijze. Indien desinfectie op chemische wijze gebeurt (vb. met chloor) is de noodoverloop naar het omliggende tuingedeelte niet toegestaan en dient dit te worden aangesloten op DWA. Dit om verontreiniging van de bodem te vermijden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie (ca. 515 m).

Overstromingen

De aangevraagde werken vallen buiten de contouren van het overstromingsgevoelig gebied er worden bijgevolg geen effecten verwacht op het overstromingsregime van het terrein.

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 aanvraag betreft het rooien van twee populieren gesitueerd aan de achterzijde van het perceel. Er werd een verslag van een boomdeskundige ETW aan de aanvraag toegevoegd, waarin een verminderde gezondheidstoestand en een verhoogd veiligheidsrisico voor beide populieren werd vastgesteld. Omwille van de verminderde gezondheidstoestand van de bomen en het veiligheidsrisico die het behoud ervan inhoudt, kan akkoord worden gegaan met het rooien van de bomen. Ter compensatie wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat er minimaal twee hoogstammige bomen heraangeplant moeten worden (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.

Verder bevinden er zich ter hoogte van de straat drie waardevolle straatbomen, met een bestaande oprit tussen de meest linkse en de middelste straatboom. In de aanvraag wordt een nieuwe oprit voorzien ter hoogte van de centrale en rechtse straatboom. Om de (bijkomende) impact op de gezondheidstoestand van de twee rechtste straatbomen te beperken dient de ligging van de bestaande oprit behouden te blijven tussen de meest linkse en centrale straatboom. Er kan niet akkoord worden gegaan met het verplaatsen van de oprit. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de bestaande oprit in de voortuin behouden moet worden (tussen de meest linkse en centrale straatboom).

Verder wordt als **bijzondere voorwaarde opgenomen** dat een verslag opgesteld door een boomdeskundige ETW toegevoegd moet worden aan de bemalingsaanvraag. Dit om de impact

van verdroging op de bomen en achterliggende waardevolle natuur binnen de invloedsszone van de bemaling te beperken.

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

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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 5 augustus 2025 tot en met 3 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voorziet een ruime hedendaagse, kwalitatieve eengezinswoning. De grote raampartijen zorgen voor een grote lichtinval en versterken het contact met de ruime tuin. De geplande woning integreert zich qua volume, plaatsing, vormgeving en afwerking op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving. De omvang van deze nieuwe woning staat in verhouding tot de perceelsoppervlakte, zowel qua hoogte als qua bouwdiepte. Om deze reden kan het ontworpen volume bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak worden ingepast in het bouwgeheel.

Door het vrijwaren van een afstand van 4 m ten opzichte van de linker- en rechterperceelsgrens wordt de licht- en zichtafname beperkt voor de aanpalenden. De privacy van de omwonenden wordt voldoende gewaarborgd.

In de aanvraag wordt de voortuin voor de helft verhard. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. In principe is enkel het pad naar de voordeur strikt noodzakelijk voor de toegang tot de woning. Er kan echter worden ingestemd met bijkomende verharding ten behoeve van een oprit en een pad naar de fietsenberging. Uit de plannen blijkt echter dat de verhardingen niet efficiënt zijn ingericht.

Door een meer doordachte en efficiënte inrichting kan de totale oppervlakte aan verharding aanzienlijk worden beperkt. Bovendien moet de bestaande oprit op het openbaar domein hergebruikt worden, gelet op de aanwezigheid van straatbomen (zie punt 6: Natuurtoets). Dit impliceert dat de oprit centraler in de voortuin gepositioneerd moet worden.

Door de opritverharding te combineren met het toegangspad naar de voordeur, kan de verharding in de voortuin beperkt worden tot ongeveer 1/3 van de oppervlakte, in plaats van de helft. De voortuinverharding moet aangepast worden (zie plannenset en **bijzondere voorwaarden**).

De oppervlakte van het zwembad en het terras is gezien de oppervlakte van het perceel aanvaardbaar. De resterende tuinzone op het perceel is voldoende ruim om een degelijke woonkwaliteit te kunnen garanderen. Het maximale aandeel aan verhardingen in de tuinzone is met de huidige aanvraag bereikt.

Het zwembad wordt in de tuinzone voorzien op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en van de woning op het perceel. Indien een bemaling nodig is voor het aanleggen van het zwembad dient hiervoor een milieumelding/omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Als **bijzondere voorwaarde opgenomen** wordt opgenomen dat een verslag opgesteld door een boomdeskundige ETW toegevoegd moet worden aan de bemalingsaanvraag. Dit om de impact van verdroging op de bomen en achterliggende waardevolle natuur binnen de invloedszone van de bemaling te beperken.

Tot slot wordt langs de rooilijn een poort geplaatst in combinatie met een tuinmuur over een breedte van 12,40 m. Zowel de poort als de muur krijgen een hoogte van 1,50 m. Een tuinmuur van deze hoogte heeft visueel een negatieve impact op het straatbeeld. De overwegende woontypologie in de onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door open woningen op ruime percelen met een voortuinstrook die van beplanting is voorzien. Het straatbeeld dankt haar uitgesproken groene en open karakter aan de aanwezigheid van een dergelijke typologie. Door het afschermen van de groene voortuinstrook met een tuinmuur, wordt dit groene en open karakter ernstig geschonden. In functie van de goede ruimtelijke ordening dient een voortuinstrook immers als tuin te worden aangelegd en open te blijven ten opzichte van de straat. Voortuinen vormen immers een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. Het plaatsen van een tuinmuur op de grens tussen de voortuinstrook en het openbaar domein doet afbreuk aan de visuele kwaliteit van de omgeving.

Op het plaatsen van de tuinmuur na, is het gevraagde verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

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.

Ongunstig voor wat betreft het plaatsen van een tuinmuur in de voortuin.

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_2025073230_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van een bestaande woning, het aanleggen van een zwembad, het aanleggen van een terras, het rooien van 2 bomen en het plaatsen van een poort met brievenbus aan Jeroen Van Besien - Isabeau Hermie gelegen te Oudenaardegoed 19, 9031 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:

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- Het plaatsen van een tuinmuur met een hoogte van 1,50 m in de voortuin.

Bomen

- Er moeten minimaal twee hoogstammige bomen (HS 10/12) worden heraangeplant, het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.
- De ligging van de bestaande oprit moet behouden blijven, tussen de meest linkse- en centrale straatboom.
- Er moet een verslag worden opgesteld door een boomdeskundige ETW om de impact van verdroging op de bomen en achterliggende waardevolle natuur binnen de invloedzone van de bemaling te beperken. Dit verslag moet toegevoegd worden aan de bemalingsaanvraag.

Verharding voortuin

- De opritverharding moet gecombineerd worden met de toegang tot de voordeur.
- Het aandeel verharding in de voortuin moet beperkt worden tot 1/3.

Extern advies

De voorwaarden opgenomen in het advies van **de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** (advies van 16 september 2025 onder ref. omv-2025073230) moeten strikt worden nageleefd.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)

- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts **1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein** worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Het stallen van meerdere voertuigen dwars op de rijweg wordt niet toegestaan (zie opmerkingen/aandachtspunten).

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 afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor 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).

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

Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe 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 worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

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

Uitzetten bouwlijn

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

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die vóór de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Rookmelders

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1

of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08736 - OMV_2025073230 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van een bestaande woning, het aanleggen van een zwembad, het aanleggen van een terras, het rooien van 2 bomen en het plaatsen van een poort met brievenbus - met openbaar onderzoek - Oudenaardegoed, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025073230

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_EENGEZINSWONING_P_N_1.pdf	geMniqWvsl5AJeTzTUsI9Q==
BA_EENGEZINSWONING_T_N_1.pdf	J3VW3v1cXt/ttRz1rzG9+A==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_2.pdf	F7I7JdQdS1zWm9/FXvmdMQ==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_1.pdf	wmGamyq6IxmUMfZpC92J4lg==
BA_EENGEZINSWONING_S_B_2.pdf	JaaF+OEkdOMcz2MLfPDg3g==
BA_EENGEZINSWONING_S_B_1.pdf	LwSVu0U5CDkCnVJlwRn2jQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_5.pdf	ePWsmBYI3hh6s0Jff3tl0w==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_4.pdf	1Okxw2uyRt/pZXn7tD/EBA==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_3.pdf	6IWrmqzJX9K3oX+de6XghQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_2.pdf	FH3o2eWPPB8G1EKSvm8zig==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_3.pdf	bJhT1NE4O1yYtM8VqsPIFQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_2.pdf	TwvP+rHv1DP55Dj351HzYg==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_1.pdf	si4sDEkJ1ffEhkwMdnParg==
BA_EENGEZINSWONING_L_N_1.pdf	dch8A/RUui8h5pxzyDhwsQ==

BA_EENGEZINSWONING_L_B_1.pdf	5kK5HiciVbgyDRHLrkco9A==
BA_EENGEZINSWONING_I_N_1.pdf	wL8a4Ron2fTljM+d17Jqbw==
BA_EENGEZINSWONING_I_B_1.pdf	O8TaISyKvMBrKMBduJLrwQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_4.pdf	bH/heYUUEo0M5Ra86yv96Q==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_3.pdf	HDV0dh30ayME3gZmw3/EDg==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_2.pdf	6EoBEp/we0d2QukXV2wWAQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_1.pdf	wR179V/sLXheTZgNQhoGpA==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_4.pdf	0klwOLAa4i5pFtcWdpJpBg==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_3.pdf	arhaeboFgIJA9pT/1f95MA==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_2.pdf	vfvhICxo2OsJ1mbmb1FW+g==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_1.pdf	79LWd9QsXw+FsfqXZ/537w==