



2025_CBS_09640 OMV_2025085425 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een carport en een tuinberging - met openbaar onderzoek - Christiaan Van der Heydenlaan, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Katya Hristova met als contactadres Antwerpsesteenweg 401, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025085425) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een carport en een tuinberging
- Adres: Christiaan Van der Heydenlaan 20, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 414Z en 414A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Christiaan Van der Heydenlaan in Oostakker. Dit is een woonomgeving met zowel open, halfopen als gesloten woningen. Op het betreffende perceel bevindt zich een vrijstaande woning.

De bestaande toestand betreft een eengezinswoning van het type open bebouwing met één bouwlaag en een dakverdieping. De woning heeft een bouwdiepte van 20,7 m op het gelijkvloers en 15 m op de verdieping. Links naast en achter de woning is een veranda aangebouwd. Achteraan in de woning bevindt zich een garage die bereikbaar is via een oprit aan de rechterzijde van de woning en via een poort in de achtergevel.

In de nieuwe toestand blijft de gelijkvloerse bouwlaag grotendeels behouden, inclusief de betonnen vloerplaat. De bestaande dakverdieping, die bijna volledig in hout is opgetrokken, wordt volledig gesloopt en vervangen door een volwaardige bouwlaag met een bouwdiepte van 15 m. Zowel het gelijkvloers als de nieuwe verdieping worden afgewerkt met een plat dak (kroonlijsthoogtes van 3,5 m en 6,5 m). Achteraan kraagt het dak van het gelijkvloers 1 m uit, ook aan de rechterzijde wordt dit platte dak doorgetrokken en vormt deze een carport tot op de perceelsgrens. Vooraan wordt het dak ook 1,2 m doorgetrokken en vormt deze een luifel voor een nieuw dakterras ter hoogte van de slaapkamer vooraan. De bestaande gevels worden geïsoleerd, de volledige woning krijgt een afwerking met een grijze crepi. Op het gelijkvloers komen een bureelruimte, een traphal met gastentoilet, een wasruimte, een vestiaire en een ruime living met open keuken die uitgeven op de achterliggende tuin.

Achteraan in de tuin wordt een ruime tuinberging met overdekt terras gebouwd, op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Deze tuinberging krijgt een bouwhoogte van 3,5 m ten opzichte van het maaiveld. De totale oppervlakte van de tuinberging bedraagt 84 m². De afwerking is dezelfde als die van de woning.

De oprit wordt verplaatst naar de rechterzijde van het perceel, deze wordt aangelegd in klinkers. Achteraan de woning wordt een terras aangelegd van 28 m².

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CENTRUM 1, goedgekeurd op 6 februari 1986, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor wegen, zone voor open bebouwing en zone voor tuinstroken met bouwverbod.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is in overeenstemming met alle stedenbouwkundige voorschriften, met uitzondering van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg,

- De nieuwe gelijkvloerse uitbreiding heeft een bouwdiepte van meer dan 18 m
- De nieuwe gelijkvloerse uitbreiding komt op minder dan 4 m van de linker perceelsgrens.
- Het plat dak van het gelijkvloers wordt achteraan 1 m doorgetrokken en komt voorbij de toegelaten bouwdiepte van 18 m
- Het plat dak van het gelijkvloers heeft een kroonlijsthoogte van 3,5 m ipv 3,2 m
- De bouwlaag op de verdieping heeft een kroonlijsthoogte van 6,5 m ipv 6,4 m
- De bouwlaag op de verdieping bevindt zich op minder dan 4 m van de perceelsgrenzen
- Het terras op de verdieping bevindt zich boven de voortuinstrook, indien dit wordt meegeteld in de totale bouwdiepte op de verdieping overschrijdt de bouwdiepte op de verdieping de toegelaten 15 m.
- De carport wordt opgetrokken op minder dan 4 m van de perceelsgrenzen
- De totale terreinbezetting bedraagt 31,15 % ipv 30 %

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- De bouwdiepte van de gelijkvloerse uitbreiding wordt gelijk getrokken met de achtergevel van de bestaande bebouwing, namelijk de aangebouwde garage. Dit nieuwe volume wordt deels gerealiseerd op de bestaande fundering van de af te breken veranda, die even diep kwam. Bovendien komt deze bebouwing niet verder dan de bouwzone op het grafisch plan van het BPA.

- Daarnaast wordt dit nieuwe volume ook opgetrokken in het verlengde van de bestaande zijgevel van de woning, die ook reeds op minder dan 4 m van de linker perceelsgrens staat. Door de afbraak van de veranda houdt het nieuwe bouwvolume 3,55 m afstand van de linker perceelsgrens terwijl dat voorheen 2,45 m was. De nieuwe situatie betekent dus een verbetering. Algemeen wordt een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen gehanteerd. Dit geldt ook voor bouwvolumes op de verdieping.
- Het doortrekken van het dak heeft niet tot gevolg dat er bijkomend bouwvolume wordt gerealiseerd. Dit is louter een dakoversteek.
- De meerhoogtes van de platte daken zijn beperkt en aanvaardbaar. Gezien de hedendaagse normen qua isolatie zijn dikkere dakpakketten vereist, wat aanleiding geeft tot een iets grotere bouwhoogte.
- Het dakterras bevindt zich boven de voortuinstrook en geeft bovendien plaatselijk ook aanleiding tot een bouwdiepte van meer dan 15 m op de verdieping. We kunnen dit ondiepe dakterras evenwel beschouwen als een beperkt architecturaal accent. Doordat het dakterras vooraan wordt voorzien, wordt ook geen negatieve impact verwacht op de omgeving.
- In principe moet een zijdelingse tuinstrook onbebouwd blijven. We staan evenwel toe dat hier een carport kan gebouwd worden, indien dit een open constructie betreft die het doorzicht naar achter toe vrijwaart en waardoor het open karakter van de woning niet wordt geschaad. Door hier een carport toe te staan, vermijden we dat het bijgebouw achteraan in de tuin als autostaanplaats moet gebruikt worden en er een lange oprit helemaal tot achteraan moet worden doorgetrokken.

Alleen de afwijking op de maximale terreinbezetting kan niet worden goedgekeurd. Het BPA biedt al ruime bouw mogelijkheden. Deze aanvraag wijkt daar nog eens van af door dieper en breder te bouwen dan normaal toegestaan.

Daarnaast vraagt de groendienst dat het vrijstaande bijgebouw achteraan in de tuin op minstens 2 m van de kroonprojectie van de bestaande berken wordt geplaatst. Uit de plannen blijkt niet wat die kroonprojectie precies is. Daarom wordt dit bijgebouw niet vergund.

Wel kan een vrijstaand bijgebouw worden gebouwd binnen de maximaal toegestane terreinbezetting en op minstens 2 m van de te behouden bomen. Als het bijgebouw groter is dan 40 m², moet hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd.

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 Provincie Oost-Vlaanderen en in een afstroomgebied in beheer van Stad 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 290 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 30.000 l.

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

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met

het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Achteraan op het perceel bevinden zich 2 berken. De tuinberging dient voorzien te worden op tenminste 2 m buiten de kroonprojectie van de berken. Aangezien uit de plannen niet kan afgeleid worden wat de kroonprojectie van deze bomen is, kan deze tuinberging voorlopig niet toegestaan worden en wordt deze uitgesloten uit de vergunning.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 augustus 2025 tot en met 25 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- **Onvolledige plannen:** De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen is niet correct weergegeven.
- **Carport op perceelsgrens:** Plaatsing tot op de grens vereist het verwijderen van de gemeenschappelijke haag, wat strijdig is met voorschriften die een levende haag als afscheiding voorzien.

- **Privacy-impact:** Verwijderen van de haag veroorzaakt doorkijk vanuit de carport naar tuin en terras, wat privacy schaadt.
- **Visuele impact:** Carport is hoog en steekt ver boven de haag uit, waardoor ze zeer aanwezig is in het straatbeeld.

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

- **Onvolledige plannen:** de aangeleverde plannen wijken inderdaad wat af van het kadasterplan met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Het kadasterplan is evenwel niet steeds correct. Indien er onduidelijkheid bestaat omtrent een eigendomsgrens tussen beide panden, dient dit via burgerrechtelijke procedure te worden uitgeklaard. Een carport met een breedte van 3 m is voldoende breed als autostaanplaats.
- **Carport op perceelsgrens:** het verwijderen van een deel van de haag is niet noodzakelijk: de carport kan zo worden ontworpen dat de haag grotendeels behouden blijft of verplaatst wordt. De voorschriften vereisen een levende haag als erfafscheiding, maar dit kan na plaatsing van de carport opnieuw worden voorzien.
- **Privacy-impact:** rekening houdend met bovenstaande, zal de impact op de privacy eerder tijdelijk zijn tijdens de aanlegfase.
- **Hoogte van de carport:** de carport wordt gevormd door het plat dak van het gelijkvloers door te trekken, waardoor deze esthetisch een geheel zal vormen met de woning. Deze hoogte is iets hoger dan noodzakelijk voor een autostaanplaats, maar is niet uitzonderlijke en kan wel aanvaard worden. Ter hoogte van de perceelsgrens vormt deze carport geen volle wand.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat een grondige verbouwing van een vrijstaande eengezinswoning. Het bestaande dak wordt verwijderd en vervangen door een volwaardige tweede bouwlaag met plat dak. Alle gevels worden geïsoleerd en uniform afgewerkt, waardoor het gebouw een hedendaagse uitstraling krijgt. De woning voldoet na de werken aan de huidige normen voor woonkwaliteit en energie-efficiëntie.

De inpandige garage achteraan wordt omgevormd tot leefruimte, waardoor een ruime keuken met zitgedeelte ontstaat. Deze ruimte krijgt een groot raam met zicht op de tuin, wat de verbinding tussen binnen en buiten versterkt. Hoewel de uitbreidingen beperkt afwijken van het BPA (zie hoger), kan worden gesteld dat de werken geen negatieve impact hebben op de aanpalende percelen of de omgeving.

Rechts van de woning komt een open carport, zodat het doorzicht naar achteren behouden blijft en het open karakter van de woning niet wordt aangetast. Dit voorkomt dat een bijgebouw achteraan als autostaanplaats moet dienen en dat een lange oprit tot achteraan moet worden aangelegd.

Het vrijstaande bijgebouw achteraan in de tuin wordt niet vergund. Het BPA voorziet al ruime bouw mogelijkheden, en deze aanvraag wijkt daar verder van af door dieper en breder te bouwen dan normaal toegestaan. Bovendien vraagt de groendienst dat het bijgebouw op minstens 2 meter van de kroonprojectie van de te behouden berken wordt geplaatst. Omdat de plannen deze afstand niet duidelijk aangeven, wordt het bijgebouw uitgesloten. Wel kan een vrijstaand bijgebouw worden gebouwd binnen de maximaal toegestane terreinbezetting van het BPA en op minstens 2 meter van de bomen. Indien het bijgebouw groter is dan 40 m², is een nieuwe omgevingsvergunning vereist.

Planopmerking

Het rioleringsplan is onvoldoende opgemaakt volgens het normenboek voor plannen die ingediend moeten worden. Een rioleringsplan dient opgemaakt te worden tot aan de perceelsgrens, scheiding openbaar/privaat.

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 de vrijstaande tuinberging.

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_2025085425 Plannenset Bijlage.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 verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een carport en een tuinberging aan Katya Hristova gelegen te Christiaan Van der Heydenlaan 20, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Tuinberging

De tuinberging wordt uit de vergunning gesloten.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater

- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een 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 aan te passen:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Voor de aanpassing van de oprit zie opmerkingen.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

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 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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_09640 - OMV_2025085425 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een carport en een tuinberging - met openbaar onderzoek - Christiaan Van der Heydenlaan, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025085425

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_I_B_1_Inplanting.pdf	WuOZw3Ubh1J2oovEf0Si7g==
BA_Eengezinswoning_G_B_1_Voorgevel.pdf	KwtUELYjVIVH4pFoTfgmsQ==
BA_Eengezinswoning_G_B_2_Achtergevel.pdf	NQmlbzzuo3TESnEa4aqM/Q==
BA_Eengezinswoning_G_B_3_Zijgevel links.pdf	+YQ7RqUkig8+ARumEhD0dA==
BA_Eengezinswoning_G_B_4_Zijgevel rechts.pdf	zUx1KEEaziCkQ7zzAXy1PA==
BA_Eengezinswoning_G_N_1_Voorgevel.pdf	QVFfsDDMrZVMEj/7UQA2NdA==
BA_Eengezinswoning_G_N_2_Achtergevel.pdf	FNeF25zRNTHhb6fRy1z5TA==
BA_Eengezinswoning_G_N_3_Zijgevel links.pdf	1vrKe8j8EaakyMGWC/9a0A==
BA_Eengezinswoning_G_N_4_Zijgevel rechts.pdf	iPERYCoGQci6vFPvvy75cA==
BA_Eengezinswoning_I_N_1_Inplanting.pdf	VPLKAEvXH9BdNwjTW+vcuA==
BA_Eengezinswoning_L_B_1_Legende.pdf	Sy8BPW8C3htPgXJSqKIJw==
BA_Eengezinswoning_L_N_1_Legende.pdf	MSQjU39nihDmZIKG+9BzqA==
BA_Eengezinswoning_P_B_1_Fundering.pdf	+Y9fUyaAkNiDeqygNzS1jQ==
BA_Eengezinswoning_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	LQbiRJudCmoY3sJzLRI7UQ==
BA_Eengezinswoning_P_B_3_Verdieping 1.pdf	WRrlxd8Ccd09z5+cY/GANw==
BA_Eengezinswoning_P_N_1_Detail infiltratie.pdf	z2z8gdNkfc33oP4dZTZUqw==
BA_Eengezinswoning_P_N_2_Riolering.pdf	N3J+2d7plgP7iDroc9/GA==
BA_Eengezinswoning_P_N_3_Fundering.pdf	9wEsY1AX60eT6dGiJiyfdA==
BA_Eengezinswoning_P_N_4_Gelijkvloers.pdf	/51JDapltMGLg/xpTeOm8w==

BA_Eengezinswoning_P_N_5_Verdieping 1.pdf	7j5KhFXbRQ/RG10YbcvYMg==
BA_Eengezinswoning_S_B_1_Doorsnede.pdf	Tt19yRgKuEf5MTJRzAOzRw==
BA_Eengezinswoning_S_N_1_Doorsnede.pdf	m6atJxVfsVfzvWibB9rH8w==
BA_Eengezinswoning_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	R3mQbixQLuvXCs4CHEzG7w==
BA_Eengezinswoning_T_N_1_Terreinprofiel.pdf	BtK3XFKJJtk3k0AOonQKZg==
BA_Tuinberging_G_N_1_Voorgevel.pdf	JZ6Y/DgsB5zSfWwvE87cqQ==
BA_Tuinberging_G_N_2_Achtergevel.pdf	7lXaZmcxKZ6RMDD2oLtfVA==
BA_Tuinberging_G_N_3_Zijgevel links.pdf	EXDCP/NFEGl62WRaBoaJSQ==
BA_Tuinberging_G_N_4_Zijgevel rechts.pdf	VQFybl5bq9GY1VCLFelBdA==
BA_Tuinberging_P_N_1_Fundering.pdf	7oqaXXHjnWHsNFPOeW8Jig==
BA_Tuinberging_P_N_2_Grondplan.pdf	dujxB3iphS3VFZSUjzot2Q==
BA_Tuinberging_S_N_1_Doorsnede.pdf	2C0Fq/lojHbiM6LF7slCWQ==