



2025_CBS_10515 OMV_2025108876 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met tuinhuis - zonder openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 november 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; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Acasa Projects NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2025108876) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 4 eengezinswoningen met tuinhuis
- Adres: Mariakerksesteenweg lot 18-21, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 28 sectie B nrs. 1G, 5C en 6A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in de Leegte te Drongen. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen, de Ringvaart en landbouwgronden. Het terrein is momenteel braakliggend. De percelen maken deel uit van een grotere reeds vergunde verkaveling.

De aanvraag betreft het bouwen van 4 eengezinswoningen (2 halfopen woningen en 2 gesloten woningen) met elk een tuinhuis. De woningen hebben een diepte van 12,25 m, een breedte tussen de 5,80 en 6 m en een hoogte van maximaal 6,91 m. De woningen hebben twee bouwlagen met een plat dak.

Op het gelijkvloers bevindt zich de inkomhal, apart toilet, bergruimte en een leefruimte met open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een technische berging en twee badkamers.

In elke tuinzone wordt een terras tussen de 17,40 en 18 m² en een tuinberging van 5,31 m² voorzien. De tuinberging heeft zowel een breedte als een diepte van 2,50 m. De tuinberging heeft een totale hoogte van 2,50 m.

Er wordt per woning een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd met een septische put van 2000 l en een hemelwaterput van 7500 l die aangesloten wordt op een bovengronds infiltratiesysteem. Voor de woningen wordt een luifel voorzien die wordt aangelegd met een groendak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 28/08/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 21 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een hoogspaningscabine, 1 lot bestemd voor een gemeenschappelijke groenzone en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden. (OMV_2024100861 met intern nr. 2024 DR 555/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 16/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor opspuiten van gronden. (1972 DR 10016)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 7 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager. Het wijzigingsverzoek houdt een verduidelijking van het hemelwateraspect in.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de

vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van de Vlaamse Waterweg en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 12 november 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. De Vlaamse Waterweg

4.1.1.1 Eerste advies

Ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 30 oktober 2025 onder ref. omv-2025108876 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Buitenring-Drongen in Gent (44342B0001/00G000, 44342B0005/00C000, 44342B0006/00A000) een ongunstig advies.

De motivatie voor het ongunstige advies is de volgende:

- *Er is tegenspraak tussen nota, hemelwaterformulier en plannen waardoor we dit project niet kunnen beoordelen. Deze zaken dienen op elkaar afgestemd te worden zodat we correct kunnen beoordelen.*

In de nota is een wadi met een diepte van 50 cm opgenomen. De overloop van de infiltratievoorziening is volgens de nota op 20 cm onder het maaiveld gelegen.

In het hemelwaterformulier is er sprake dat de infiltratievoorziening 70 cm diep is.

Volgens de plannen is de infiltratievoorziening op een bodem van 6,90 m gelegen. Gezien er maaiveldpeilen op plan vermeld staan van 7,90 m TAW en 7,70 m TAW is de infiltratievoorziening volgens plan op een diepte van 80 cm à 1 m gelegen.

In kader van eerdere verkavelingsaanvraag (omv2024100861) was er volgende info omtrent grondwaterstanden beschikbaar.

Dit betekent dat bij een GHG van 56 cm onder het maaiveld er bij een diepte van 80 cm er al 24 cm door grondwater ingenomen wordt. Dit betekent dat dan voor de berekening van het volume er maar 26 cm ipv 50 cm zou mogen in rekening gebracht worden.

Volgens het plan zit de overloop op 30 cm onder het maaiveld en volgens de nota is dit op 20 cm onder het maaiveld.

Bij de berekeningen mag het volume dat in grondwater gelegen is niet meegerekend worden. Gelieve een detailberekening van het infiltratievolume en de infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening te bezorgen.

Verder merken we ook op dat er volgens hemelwaterformulier er maar 1 woongelegenheid wordt aangesloten. Volgens de plannen wordt elke woongelegenheid aangesloten op een hemelwaterput. In totaal zijn er aldus 4 woongelegenheden. Dit dient op elkaar afgestemd te worden.

- In het kader van de eerder verkavelingsaanvraag was er voor zone E 277 m2 dakoppervlakte ingerekend terwijl er nu in huidige aanvraag er totaal voor zone E er 302,94 m2 dakoppervlakte is. Wat is de reden van deze verschillen?

Kan de aangepaste sirio-berekening volgens deze laatste oppervlaktes bezorgd worden? Deze mag doorgestuurd worden naar veerle.vandesype@vlaamsewaterweg.be.

Gezien de huidige wadi voor zowel zone C, D en E wordt gerealiseerd zouden we ook graag de getalwaarden (dakoppervlaktes) van zone C en D weten waarmee nu voor de berekeningen werd rekening gehouden. Graag ook procentueel aandeel van ieder lot afzonderlijk in deze wadi meegeven zodat dit ook voor toekomstige aanvragen duidelijk is.

- Volgens de plannen is er ook een groendak voorzien.

Wat is de oppervlakte van dit groendak per lot? Wat is de dakoppervlakte van de platte daken per lot? Kunnen deze oppervlaktes op de plannen aangevuld worden? Worden de groendaken ook aangesloten op de regenwaterput?

Kunnen bovenstaande zaken verduidelijkt worden?

Besluit

Er wordt ongunstig geadviseerd omdat er nog te veel onduidelijkheden, tegenstrijdigheden zijn in dit dossier om een advies te kunnen opstellen. Bovendien werd er bij de berekening van de infiltratievolumes mogelijks geen rekening gehouden met grondwater

4.1.1.2. Tweede advies

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 19 november 2025 onder ref.omv-2025108876 - Behandeling in eerste aanleg-002: zie adviesdocument als bijlage op het omgevingsloket.

4.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 17 november 2025 onder ref. AD-25-1065:

Drinkwater

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met tuinhuis.

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag binnen een co-housing project, met een gemeenschappelijk binnengebied.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

** Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

** RWA-Aansluiting van de gebouwen binnen het private stelsel van de site*

** DWA-aansluiting van de gebouwen om de bestaande riolering in de straat*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

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

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
 - indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*
- De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.*

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de bouw van 4 eengezinswoningen met elk een private tuin binnen de verkavelingsaanvraag OMV_2024100861 – meer bepaald blok E binnen de verkavelingsaanvraag.

De aanvraag voldoet volgens de richtlijnen van de verkavelingsaanvraag. Echter zijn de opmerkingen van toen niet verwerkt in bouwvoorstellen.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

inplantingsplan:

Tgv voorzien van huisaansluitingen is een herstel van de wegenis nodig.

rioleringsplan

Op het rioleringsplan werden DWA-huisaansluitputjes ingetekend. Deze dienen op openbaar domein te worden voorzien

Grootte van de regenwaterputten ontbreekt op de plannen. Deze moet volgens de berekening 7 500L per woning zijn.

In de nota wordt vermeld dat er geen noodoverloop wordt voorzien, toch wordt dit wel voorzien in figuur 14 – voorbeeld van een swale. Dit is een tegenstrijdigheid in dossier. Echter gezien de private binnengebied zal bij in werking treden van de noodoverloop, het water in het binnengebied kunnen infiltreren.

Voorbeeld van een swale: diepte van de wadi is 0.50 cm, terwijl in betreffend dossier deze 0.70 m diep wordt voorzien. Het is belangrijk om de typevoorbeelden af te stemmen op de werkelijk uitvoering van dossier!

Overige opmerkingen:

Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de DWA-leidingen en/of -ontwerp:

De dwarsing van openbare DWA-aansluitingleiding naar de openbare riolering thv de openbare gracht in de Mariakerksesteenweg kan niet aanvaard worden. De verbinding moet onder de gracht voorzien worden en mag een belemmering zijn op de bodem van de gracht.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- * De voorwaarden van de verkavelingsaanvraag blijven van toepassing zijnde
- * Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- * Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- * Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- * alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- * ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- * werfverslagen/ proefverslagen,
- * camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- * As-built plannen
- * PV van voorlopige oplevering

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en 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.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV_2024100861 met intern nr. 2024 DR 555/00 van 28 augustus 2025). De aanvraag heeft betrekking op lot Lot 18, Lot 19, Lot 20 en Lot 21. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor bebouwing en zone voor tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Ringvaart om Gent (beheerder: De Vlaamse

Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Ringvaart om Gent. Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

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).
- De achtergelegen zone van de totale verkaveling is 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).
- De achtergelegen zone van de totale verkaveling is 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).
- De achtergelegen zone van de totale verkaveling is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: Vlaamse Waterweg. Deze omgevingsvergunningsaanvraag heeft betrekking op de oprichting van vier eengezinswoningen met private tuinen, tuinberging en parkeerplaats. De huidige aanvraag beoogt de realisatie van 4 eengezinswoningen die deel uitmaakt van een verkaveling met in totaal 21 grondgebonden eengezinswoningen. Het gaat concreet over lot 18-21 in bouwzone E.

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

Het terrein is momenteel braakliggend.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

6.2.1. 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.

Hemelwater

De horizontale dakoppervlakte van de 4 woningen samen bedraagt 277 m². De horizontale dakoppervlakte van de groendaken bedraagt 31,31 m². Indien groendaken 50 l/m² dient slechts 50 % ingerekend te worden voor de bepaling van de oppervlakte en volume van de infiltratievoorziening.

Er dient voor ieder lot een hemelwaterput van 7500 liter geplaatst te worden zoals vermeld in het hemelwaterformulier. Deze inhoud dient ook op de plannen toegevoegd te worden.

Alle verhardingen zijn uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal (met helling minder dan 2 %) of wateren af op eigen terrein binnen de groenzones. De oppervlakte van deze groenzones waarop afgewaterd wordt bedragen telkens minstens 25 % van de verharde oppervlakte.

Gezien de dakoppervlaktes van de individuele woningen die worden aangesloten op de hemelwaterputten kleiner zijn dan 80 m² is per woning een put van 5000 liter voldoende volgens de GSVH. Er wordt per woning nu een hemelwaterput van 7500 liter voorzien hergebruik met overloop naar een infiltratievoorziening. In totaal wordt er 30000 liter voorzien in de huidige aanvraag.

Het hemelwater wordt herbruikt voor de spoeling van toiletten, wasmachines, poetswater en buitengebruik. Er worden geen kelders voorzien.

Infiltratie

De wadi 3 (bouwzone C-D-E) dient een infiltratieoppervlakte van minstens 222 m² en een infiltratievolume van minstens 109,6 m³ te hebben tot aan het peil van de overloop gerekend zoals vermeld staat op de plannen.

We verzoeken ook om alle tegenstrijdigheden tussen plannen en nota's weg te werken. Naar aanleiding van ons eerder ongunstig advies werd er ons een nota bezorgd waarin staat dat de waterdiepte slechts 40 cm zal zijn tussen de bodem en de overloop op een lageregelegen punt.

Op de bijhorende schets in de nota is er diepte 40 cm en waterdiepte 30 cm vermeld. Op de aangepaste plannen (zowel rioleringsplan als inplantingsplan) is er een diepte van 70 cm en een waterdiepte van 50 cm vermeld. In Sirio is er een verschil van 40 cm tussen bodem en oever en 30 cm tussen bodem en drempelpeil.

Ook wordt opgemerkt dat de Sirio-berekening iets gunstiger werd ingeschat dan de waarden die op plan vermeld staan gezien grotere oppervlaktes werden ingerekend. Op het plan is er een oppervlakte van 222 m² vermeld en in de Sirio werd er met een bodemoppervlakte van 346,9 m², oppervlakte midden 371,6 m² en oppervlakte oever 396,3 m² gerekend. In de nota is een infiltratieoppervlakte van 319,1 m² terug te vinden.

Gezien de huidige wadi voor zowel zone C, D en E wordt gerealiseerd zouden we ook graag de getalwaarden (dakoppervlaktes) van zone C en D weten waarmee nu voor de berekeningen werd rekening gehouden. Graag ook procentueel aandeel van ieder lot afzonderlijk in deze wadi meegeven zodat dit ook voor toekomstige aanvragen duidelijk is.

Volgens de plannen is het voorwerp van de aanvraag nu enkel loten 18-21. Lot 22 waarop de gemeenschappelijke wadi voorzien wordt is reeds opgenomen in de verkaveling. Voorwaarde is dat deze wadi ook effectief gerealiseerd wordt samen met of voor de bouw van loten 18-21.

Er betekent dat indien er 109,6 m³ en 222 m² infiltratieoppervlakte wordt gerealiseerd er 5698 liter (5,698 m³) en 13,81 m² voor huidige aanvraag bestemd is en er dus nog 103,9 m³ en

208,19 m² beschikbaar is voor de overige loten. Dit dient zo in de vergunning te worden opgenomen als voorwaarde.

Ondergrondse constructie

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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.

6.2.2. Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

6.2.3. Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de achterste zone van de verkaveling. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

6.2.4. Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.2.5. Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag binnen een co-housing project, met een gemeenschappelijk binnengebied.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- RWA-Aansluiting van de gebouwen binnen het private stelsel van de site
- DWA-aansluiting van de gebouwen om de bestaande riolering in de straat

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

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

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de bouw van 4 ééngezinswoningen met elk een private tuin binnen de verkavelingsaanvraag OMV_2024100861 – meer bepaald blok E binnen de verkavelingsaanvraag.

De aanvraag voldoet volgens de richtlijnen van de verkavelingsaanvraag. Echter zijn de opmerkingen van toen niet verwerkt in bouwvoorstellen.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

inplantingsplan:

Tgv voorzien van huisaansluitingen is een herstel van de wegenis nodig.

rioleringsplan

Op het rioleringsplan werden DWA-huisaansluitputjes ingetekend. Deze dienen op openbaar domein te worden voorzien

Grootte van de regenwaterputten ontbreekt op de plannen. Deze moet volgens de berekening 7 500L per woning zijn.

In de nota wordt vermeld dat er geen noodoverloop wordt voorzien, toch wordt dit wel voorzien in figuur 14 – voorbeeld van een swale. Dit is een tegenstrijdigheid in dossier. Echter gezien de private binnengebied zal bij in werking treden van de noodoverloop, het water in het binnengebied kunnen infiltreren.

Voorbeeld van een swale: diepte van de wadi is 0.50 cm, terwijl in betreffend dossier deze 0.70 m diep wordt voorzien. Het is belangrijk om de typevoorbeelden af te stemmen op de werkelijk uitvoering van dossier!

Overige opmerkingen:

Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de DWA-leidingen en/of -ontwerp:

De dwarsing van openbare DWA-aansluitingleiding naar de openbare riolering thv de openbare gracht in de Mariakerksesteenweg kan niet aanvaard worden. De verbinding moet onder de gracht voorzien worden en mag een belemmering zijn op de bodem van de gracht.

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- De voorwaarden van de verkavelingsaanvraag blijven van toepassing zijnde
- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd binnen deze aanvraag.

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 de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Becoördinatie van de goede ruimtelijke ordening

De woningen voldoen aan de verkavelingsvoorschriften van de recent vergunde verkaveling met kenmerk OMV_2024100861 (intern nr. 2024 DR 555/00). Deze waarborgen voldoende kwaliteit en verhouden zich naar de hedendaagse comfortnormen. Bijgevolg kan gesteld worden dat de bouw van de woningen ook voldoen aan de goede ruimtelijke ordening.

Mits het toepassen van de bijzondere voorwaarden, kan er gunstig geadviseerd worden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025108876 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met tuinhuis aan Acasa Projects nv (O.N.:0833959874) gelegen te Mariakerksesteenweg lot 18-21, 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:

Externe adviesinstanties

De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies verleend door **de Vlaamse Waterweg** op 19 november 2025 met kenmerk **omv-2025108876 Behandeling in eerste aanleg-002** moeten strikt worden nageleefd.

De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies verleend door de **Farys** op 17 november 2025 met kenmerk **AD-25-1065** moeten strikt worden nageleefd.

Ingebruikname

De woningen mogen pas in gebruik worden genomen zodra de omliggende wegen inclusief het rioleringsstelsel volledig afgewerkt is en functioneert.

Riolering per woning:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_10515 - OMV_2025108876 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met tuinhuis - zonder openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025108876

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_BLOK E_P_N_300-02_DAKENPLAN.pdf	fmlC1feMVyGG3l6GwLLGIg==
BA_BLOK E_P_N_300-00_N+0-PIV2.pdf	8TDhqAyZXVSSUoprxDAA2w==
BA_BLOK E_P_N_300-01_N+1-PIV2.pdf	sV1gtThyNUB4CZDyerK05g==
BA_TUINBERGING LOT 14-21_P_N_300-01_N+0.pdf	vgKCMBziEv9yRGffQ6sLSg==
20-384_BA_251107_SITE BLOK E_100-02_HEMELWATERPLAN (1).pdf	e1sggK1/hij3Vr2AZFh79A==
BA_BLOK E_P_N_300-99_N-1-PIV2.pdf	n2gz5q9g9LCtAa73XtftHW==
BA_SITE BLOK E_T_N_200-05_TERREINSNEDE NT 5.pdf	1pqZ9mqePYV5S2PCQZusJA==
BA_SITE BLOK E_T_B_209-01_TERREINSNEDE BT 1.pdf	QWloHkyjRpWWjsJi3tG9HQ==
BA_SITE BLOK E_T_B_209-03_TERREINSNEDE BT 3.pdf	8JAHZSJjoIGB4sl/YucivA==
BA_SITE BLOK E_T_B_209-05_TERREINSNEDE BT 5.pdf	f4y/7c8gQwpeoQO8VEXTbQ==
BA_SITE BLOK E_T_N_200-03_TERREINSNEDE NT 3.pdf	cdKl5SiA7v1Q5oeKerxzFw==
BA_SITE BLOK E_T_B_209-02_TERREINSNEDE BT 2.pdf	k/aouLrQdQoZIH6BOHap4A==
BA_SITE BLOK E_T_B_209-04_TERREINSNEDE BT 4.pdf	hyVM1WpQFViDUFXZnVn6Og==
BA_SITE BLOK E_T_N_200-01_TERREINSNEDE NT 1.pdf	WcbxaQRGmNNu3Nf+lpFhYA==
BA_SITE BLOK E_T_N_200-02_TERREINSNEDE NT 2.pdf	D5yif82/0g4f8Czdm8ODYw==

BA_SITE BLOK E_T_N_200-04_TERREINSNEDE NT 4.pdf	kyYGFYA1QnE+92d7JD44yQ==
20-384_BA_251107_SITE_300-99_MASTER RIOLERINGSPAN (2).pdf	MN9TCsGD6ZDrkVreKb/sLw==
20-384_BA_251107_SITE_100-01_INPLANTINGSPAN NT (1).pdf	ttWwZnghz3SykLTI4467Hg==
BA_SITE BLOK E_I_B_109-01_INPLANTINGSPAN BT.pdf	9bplbL+N7gt32n+9eVh31A==
BA_TUINBERGING LOT 14-21_L_N_000-01_LEGENDE.pdf	RwdD/4kpz3CYzq9fDycw+A==
BA_SITE BLOK E_L_N_000-01_LEGENDE.pdf	LDEcQkpo8+3pPM/nBJbEaQ==
BA_BLOK E_L_N_000-01_LEGENDE.pdf	dH3b8jziWWxVqhwh+BQgyA==
BA_BLOK E_G_N_400-03_ACHTERGEVEL.pdf	uwX/dx8KUzS8asPStEJniA==
BA_TUINBERGING LOT 14-21_G_N_400-04_LINKERGEVEL.pdf	kFa3jjhrOEE1U2rgzXFJJA==
BA_BLOK E_G_N_400-04_RECHTERGEVEL.pdf	/1bbeSBL+ki9Sh/qLcx8nA==
BA_BLOK E_G_N_400-02_LINKERGEVEL.pdf	tkOt0klm1b3SAZLA/bwsDQ==
BA_TUINBERGING LOT 14-21_G_N_400-01_VOORGEVEL.pdf	cnWgUQzkS8sOheBwzZoHEg==
BA_TUINBERGING LOT 14-21_G_N_400-03_ACHTERGEVEL.pdf	RyoHk80QKRBZSPVil+qAoQ==
BA_TUINBERGING LOT 14-21_G_N_400-02_RECHTERGEVEL.pdf	+wo/qeUuFa4l0kEHWT7A7Q==
BA_BLOK E_G_N_400-01_VOORGEVEL.pdf	R961fqNOgeEFtu6Zz8dxng==
BA_TUINBERGING LOT 14-21_S_N_500-01_SNEDE A.pdf	nxULdatMt3nPM6eb+iVV4w==
BA_BLOK E_S_N_500-01_SNEDE A.pdf	I7sy37AtdmmhrBSQrufc1A==