



2025_CBS_11414 OMV_2025129819 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Meulesteedsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, 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?

Davy Van Eetvelde met als contactadres Merendreedorp 10 bus 0202, 9850 Deinze en Melanie De Boever met als contactadres Pelikaanlaan 31, 9800 Deinze hebben een aanvraag (OMV_2025129819) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Meulesteedsesteenweg 394, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3445L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Meulesteedsesteenweg in de wijk 'Muide – Meulestede – Afrikalaan'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133523>.

De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand. Het pand maakt deel uit van een ensemble van stadswoningen, gebouwd tussen 1931 en 1934 naar ontwerp van architect O. Mommens. Het betreft een bakstenen constructie van twee bouwlagen onder zadeldak. De gevelrij bestaat uit lijstgevels, afgewisseld met puntgevels voorzien van hoge schouderstukken. Nummer 394 is uitgevoerd als puntgevel, waarin bolornamenten en een natuurstenen topstuk zijn verwerkt. De architectuur is representatief voor de Nieuwe Zakelijkheid, met nog duidelijke invloeden van de Amsterdamse School. Het ensemble heeft een architecturale en historische waarde.

De hoofdbouw van het pand heeft nog de oorspronkelijke gevelopbouw, indeling en volumetrie, en heeft erfgoedwaarde. De aanbouw heeft geen erfgoedwaarde. Het schrijnwerk van de voorgevel werd eerder aangepast; oorspronkelijk betrof dit houten schrijnwerk in stijl van de Nieuwe Zakelijkheid, met een specifieke doch sobere profilering. De interieurafwerking is eenvoudig.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 83m², heeft een totale diepte van 14,66m bij een breedte van 5,5m. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een schilddak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8,55m (gemeten vanaf de rooilijn). De voorgevel betreft een puntgevel met een totale hoogte van +10,35m. De kroonlijst op de zijperceelsgrenzen bedraagt +8,54m en de kroonlijsthoogte van de achtergevel bedraagt +7,09m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens en tot op de achterste perceelsgrens met een breedte van ca. 3,5m en een totale hoogte van +3,35m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het bestaande aanbouwvolume wordt integraal gesloopt. Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 12m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +3,95m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 66cm over een lengte van 3,2m.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 1.500 liter.

Indeling

De woning beschikt over een beperkte kelder. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een slaapkamer met douchecel en inkom aan de voorzijde, de traphal, keuken en eetruimte centraal en aan de achterzijde de leefruimte. Achterliggend is er een tuinzone van 14m². De eerste verdieping is voorzien van een bureau en badkamer aan de voorzijde en een slaapkamer en de traphal aan de achterzijde. Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw is voorzien van een dakterras. Deze is 6,5m² en behoudt 1,9m afstand van de rechter perceelsgrens. Onder het hellende dak is er een slaapkamer/hobbyruimte aanwezig.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/02/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van riolering- en wegenwerken. (1998/1392)
- Op 28/07/2009 werd een weigering afgeleverd voor het aanpassen van het aantal woongelegenheden. (2009/518)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Geen bezwaar van **Fluxys NV** afgeleverd op 5 november 2025 onder ref. TPW-OL-2025337636

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 'MEULESTEDE', goedgekeurd op 17 augustus 2001, en is bestemd als woonzone (gesloten bebouwing) en zone voor koeren en tuinen.

Zone 2 – Woonzone (gesloten bebouwing): 22-23 Aantal bouwlagen of bouwhoogte;

Wordt uitgedrukt in bouwlagen of in meter. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf

het peil van rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst en is exclusief de dakhoogte. Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een minimum hoogte van 2,7m en een maximum van 3,2m toebedacht.

Toetsing: De nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +3,5m maar wordt aan de achterzijde voorzien van een hellend dak met een totale hoogte van +3,95m (gemeten vanaf het trottoirpeil), wat een overschrijding is tussen 30cm en 75cm van de maximale bouwhoogte opgelegd door de voorschriften. De vrije hoogte in de nieuwe aanbouw bedraagt 2,5m wat voldoet aan de hedendaagse eisen. Verder wordt er een dakpakket van 60cm voorzien om te kunnen voldoen aan de hedendaagse energetische eisen (isolatie, groendak, ...), wat resulteert in een grotere meerhoogte. Deze meerhoogte is ruimtelijk aanvaardbaar en heeft een beperkte impact op de aanpalende burens.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De aanvraag voorziet geen hemelwaterput vanwege het technisch niet haalbaar zijn. Dit wordt ook grondig gemotiveerd aan de hand van planmatig onderzoek en er wordt de keuze gemaakt om een septische put te gaan voorzien. De afwijking om geen hemelwaterput te voorzien kan bijgevolg aanvaard worden en de voorkeur wordt gegeven aan een septische put.

Infiltratievoorziening

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Groendak

Gezien er geen hemelwaterput wordt voorzien is er een verplichting alle platte daken te gaan voorzien van een groendak. De aanvraag voorziet een deel van het platte dak als groendak en deel als dakterras.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 november 2025 tot en met 10 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Foutieve informatie

Er worden op de plannen foutieve intekeningen voorzien van de aanpalende burens wat zorgt voor een vertekend beeld van de realiteit. Hierbij wordt er bv. een raam verkeerdelijk als een deur ingetekend alsook bepaalde ruimtes verkeerd benoemd. Verder wordt de perceelsgrens als een rechte lijn voorzien op de plannen wat niet het geval is.

Waterafvoer

Er worden op de plannen geen regenwaterafvoer voorzien aan de voorzijde van het hellende dak.

Aanbouw

De hoogte van het groendak/dakterras en schuin dak zijn hoger dan de bestaande scheidingsmuren waarmee niet akkoord kan worden gegaan gezien dit een negatief effect zal hebben op de aanpalende burens. Verder wordt het platte dak van beplanting/groendak voorzien, al is het hier niet duidelijk hoe deze zone voorzien zal worden. Hoge beplanting zal een negatief effect hebben op de natuurlijke daglichttoetreding.

Tuinzone

De type beplanting in de tuinzone op de gelijkvloerse verdieping is niet duidelijk weergegeven op de plannen. Klimplanten of hoge beplanting kan zorgen voor een negatief effect op de aanpalende burens.

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

Foutieve informatie

De aanpalende burens maken geen deel uit van de aanvraag en deze liggen ook niet voor ter beoordeling. Een aanzet van de aanpalende burens is echter wel noodzakelijk om de impact van de verbouwingswerken hierop de kunnen beoordelen. Het al dan niet foutief ingetekend zijn van een deur of raamopening in de achtergevel heeft geen invloed op de beoordeling van het project. Verder worden er in het bezwaarschriften plannen gehanteerd die geen deel uitmaken van de aanvraag. De aangeleverde plannen bestaande en nieuwe toestand zijn voldoende duidelijke om een ten gronde beoordeling mogelijk te maken.

Waterafvoer

Op het rioleringsplan wordt er een duidelijke vermelding gemaakt van een waterafvoer van het hellende dak. Deze wordt rechtsreeks aangesloten op de openbare riolering.

Aanbouw

Er wordt een voldoende duidelijk terreinprofiel aangeleverd dat aantoont welke wijzigingen aan de scheidingsmuren er vereist zijn. De beperkte ophoging die noodzakelijk is voor de nieuwe gelijkvloerse aanbouw, groendak en dakterras zijn van beperkte aard en ruimtelijk inpasbaar. Het is de taak van de architect en bouwheer om de aansluiting met de aanpalende burens volgens een goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan derde.

Tuinzone

Het al dan niet aanplanten van de tuinzone met hoge beplanting is geen vergunningsplichtig werk en wordt bijgevolg niet verder beoordeeld.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de grondige verbouwing van de gelijkvloerse verdieping met afbraak van de aanbouw. Er wordt een nieuwe gelijkvloerse aanbouw voorzien. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte maar voorziet een grotere bouwhoogte dan gangbaar aanvaardbaar. Gezien de hedendaagse energetische normen en de benodigde dakopbouw kan de meerhoogte ruimtelijk aanvaard worden. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving blijft beperkt.

De interne verbouwingswerken behouden de geest van de planindeling zijnde traphal met voor- en achterkamer. De gang op de gelijkvloerse verdieping wordt verbreed en opengewerkt naar de nieuwe keuken. Gezien de eenvoudige erfgoedwaarde van het interieur, heeft deze ingreep een beperkte impact op de erfgoedwaarde van het geheel.

De voorgevel wordt voorzien van geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering volgens een meer oorspronkelijk model in Nieuwe zakelijkheid-stijl. De gemetste stijl aan het badkamervenster wordt hersteld. De originele beeldbepalende schoorsteen blijft behouden. Het dak wordt voorzien van donkerrode keramische pannen. De voorgestelde ingrepen respecteren de erfgoedwaarden van het pand en dragen bij tot het herstel van de oorspronkelijke architecturale kwaliteiten. De erfgoedwaarde van het hoofdvolume blijft behouden en wordt deels versterkt door het herstel van gevelonderdelen. De aanvraag kan dan ook gunstig geadviseerd worden.

De aanvraag voorziet ook een dakterras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Terrassen op verdiepingen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Dergelijk terras bevindt zich op een grote hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Bovendien betreft het pand van de aanvraag een eengezinswoning met een tuin, waardoor een extra buitenruimte in de vorm van een dakterras niet noodzakelijk is. Echter gaat het hier om een eengezinswoning met een beperkte perceelsoppervlakte en dus ook beperkte gelijkvloerse buitenruimte. Als aanvulling hierop kan er wel akkoord worden gegaan met een dakterras, daar dat deze op voldoende afstand van de rechter perceelsgrens is voorzien en dus de impact

hiervan beperkt zal zijn maar wel zal bijdragen tot het verhogen van de woonkwaliteit van de eengezinswoning.

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_2025129819_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan Davy Van Eetvelde en Melanie De Boever gelegen te Meulesteedsesteenweg 394, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Fluxys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 5 november 2025, met kenmerk TPW-OL-2025337636) moeten strikt nageleefd worden.

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.

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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.

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).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_11414 - OMV_2025129819 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Meulesteedsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025129819

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_Meulesteedsesteenweg_G_B_05_voorgevel.pdf	MOK6taxhEXvolMql8u2Mdg==
BA_Meulesteedsesteenweg_D_N_00_principedetail septische put.pdf	MrbpWkjo68kRLureGkbDlw==
BA_Meulesteedsesteenweg_G_B_06achtergevel.pdf	cQg0xMEMU3GD7vT8mAxeiQ==
BA_Meulesteedsesteenweg_G_N_05_voorgevel.pdf	h886rq9CcipnRhpO9s1xGg==
BA_Meulesteedsesteenweg_G_N_06achtergevel.pdf	N8lUfMiEq2JKad8eVouwJw==
BA_Meulesteedsesteenweg_I_B_08_inplantingsplan.pdf	DCwnDs+kXhtC95HqeWcnFw==
BA_Meulesteedsesteenweg_I_N_08_inplantingsplan.pdf	NWsWG5DKNin6AE4yUVsoPA==
BA_Meulesteedsesteenweg_L_B_N_legeinde.pdf	8FA65SaQFDsZklAmr9uuEQ==
BA_Meulesteedsesteenweg_P_B_01_fundering riolering.pdf	j2PfuCuGtJT0TxDS0ZBA0w==
BA_Meulesteedsesteenweg_P_B_02_gelijkvloers.pdf	ZU97bNgq969MLPsLru9sgA==
BA_Meulesteedsesteenweg_P_B_03_verdiep.pdf	kOY7FGVYIA/hyM5JLtqJmQ==
BA_Meulesteedsesteenweg_P_B_04_dakverdiep.pdf	KkQ5lbj4pN1dzesyPxKaOw==
BA_Meulesteedsesteenweg_P_N_01_fundering riolering.pdf	k9/pbYqQaNzc7NoGnaHDfA==
BA_Meulesteedsesteenweg_P_N_02_gelijkvloers.pdf	2pYjCElfVZ/PVSvdyVIFkw==

BA_Meulesteedsesteenweg_P_N_03_verdiep.pdf	HcQCtw4YZHNvL83Uut46wQ==
BA_Meulesteedsesteenweg_P_N_04_dakverdiep.pdf	MLhZ547YXs/m65Bc2EVTPg==
BA_Meulesteedsesteenweg_S_B_07_sne deAA'.pdf	yerlac4yP2NtfNa2WtLO5Q==
BA_Meulesteedsesteenweg_S_N_07_sne deAA'.pdf	wWg25lBepZmUrRDnpQkyw==
BA_Meulesteedsesteenweg_T_B_09_ter reinprofielXX'.pdf	kjwDYrTCjf4Up8Fx075pVg==
BA_Meulesteedsesteenweg_T_N_09_ter reinprofielXX'.pdf	BoQ8cuiefpRqQt/LyJBuFw==