



2026_CBS_00704 OMV_2025132410 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van werken in de tuin, fietsenberging, houtberging, vijver, verhardingen - zonder openbaar onderzoek - Eksaardserijweg, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

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; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Johan Semeese met als contactadres Eksaardserijweg 227 bus /, 9041 Oostakker heeft een aanvraag (OMV_2025132410) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van werken in de tuin, fietsenberging, houtberging, vijver, verhardingen
- Adres: Eksaardserijweg 227, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 601F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 december 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
22 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een perceel gelegen langs de Eksaardserijweg in Oostakker (Gent). De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande eengezinswoningen.

Voor dit dossier werd geen plannenset van de laatst vergunde toestand toegevoegd (wel van de bestaande toestand bij aankoop). De plannen van de laatst vergunde toestand, zoals vastgesteld in dossier 2005/50118, konden echter wel worden geraadpleegd via het archief van Stad Gent.

De laatst vergunde toestand (2005/50118) ziet er als volgt uit:

Het pand betreft een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag met hellend dak. Aan de linkerkant bevindt zich een aanbouwvolume (overkapping) met daaronder ruimte voor een overdekt terras. De totale bouwdiepte van de woning bedraagt 15m en de totale breedte 13 m.

Aan de voorzijde ligt een oprit in waterdoorlatende dolomiet, die zich langs de rechterzijde van de woning voortzet als wandelpad. De totale vergunde oppervlakte aan dolomietverharding bedraagt ca. 105 m². Achteraan, tegen de linker achterhoek van de woning, is een zuidwestelijk georiënteerd terras van 16 m² vergund. In de plannen zijn geen vrijstaande bijgebouwen opgenomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de regularisatie gevraagd van twee bijgebouwen, bijkomende verharding en de aanleg van een siervijver.

1. Regularisatie van het optrekken van twee bijgebouwen

a) Fietsenberging in de voortuin

In de voortuinstrook werd een nieuwe vrijstaande fietsenberging opgericht.

- ? Oppervlakte: 15 m²
- ? Inplanting: 3,2 m van de rooilijn, 1 m van de linker perceelsgrens
- ? Hoogte: 2,4 m ten opzichte van het maaiveld
- ? Materialen: houten gevelbekleding, plat dak

Het betreft een volledig afgesloten volume.

b) Hout- en afvalberging tegen de rechterzijde

Een tweede bijgebouw werd opgericht tegen de zijgevel in de rechterzijtuin.

- ? Oppervlakte: 4 m² (2 × 2 m)
- ? Hoogte: 2,2 m
- ? Afstand perceelsgrens: ca. 5,2 m
- ? Leidt tot een verhoging van de breedte van de woning naar ca 14,8 m.

Beide bijgebouwen zijn aangesloten op de hemelwaterput.

2. Verharding in voor en zijtuin (regularisatie)

In de voor- en zijtuin werd de bestaande verharding deels heraangelegd. Ter hoogte van de oprit en het pad langs de rechterzijde van de woning werd de vroegere grindverharding vervangen door tegels/kasseien. De zone tussen de oprit en de fietsenberging blijft uitgevoerd in grind. Daarnaast wordt een bijkomend pad van ca. 1 m breed aangelegd tussen deze grindstrook en het aanbouwwolume aan de linkerzijde van de woning. Voor de houtberging aan de rechterzijde wordt eveneens een bijkomende grindverharding van 7 m² voorzien.

3. Verharding terras (regularisatie)

Het achterliggende terras heeft een oppervlakte van 47,5 m², terwijl eerder slechts 16 m² vergund was. De aanvrager wenst een uitbreiding van 31,5 m² te laten regulariseren.

4. Aanleg van een vijver (regularisatie)

Aansluitend op het terras is een siervijver aangelegd van 2,40 m breed × 9,60 m lang en 1,25 m diep. De vijver bestaat uit een deel voor siervissen en een plantzone. De overloop is aangesloten op het bestaande rioleringsnet én voorzien van een bijkomende afvoer naar de achtertuin.

2. **HISTORIEK**

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 27/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2005/50118).

Verkavelingsvergunningen

- Op 24/11/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een perceel in 2 loten voor halfopen woningbouw. (2011 OO 459/00).
- Op 02/06/1976 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1976 OO 224/00)

Noot van de omgevingsambtenaar: deze verkaveling is niet meer geldig.

Stedenbouwkundig misdrijf

- Op 17/07/2025 werden volgende stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld:
 1. In de bouwvrije zone rechts van de woning achteraan is een berging voor vuilnis en houtopslag opgetrokken van 2.00 x 2.00 x 2.20 m (L x B x H) of 4.00 m².
 2. In de voortuinzone links is een fietsenberging opgetrokken van 3.00 x 5.00 x 2.50 m (B x L x H) of 15.00 m².
 3. In de voortuinzone is naast een dubbele oprit (2 inpandige garages) en een voetpad bijkomende kiezelverharding aangelegd met een oppervlakte van ± 35 m².
 4. Aansluitend het terras achteraan de woning is een siervijver aangelegd van 2.40 x 9.60 m of 23.05 m², boordsteen inbegrepen.
- Op 18/07/2025 werd aangemaakt voor:
 1. Aanpassingswerken (verwijderen kiezelverharding) en
 2. Indienen van een regularisatie omgevingsveergunning voor de constructies in voor-, zij- en achtertuinzone.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op de volgende punten:

Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen

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

Toetsing: In de te regulariseren (nieuwe) toestand bedraagt de totale verharding op het perceel 151,5 m². Wanneer de oppervlakte van de vijver en de bovengrondse constructies wordt meegeteld, stijgt de totale bezettingsgraad tot ongeveer 42 % van het perceel. Elk van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen draagt bij aan deze hoge graad van ruimtebeslag. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger dan wenselijk is binnen deze context en leidt bovendien tot een verder versnipperde groenruimte op het perceel. Gelet op de uitdagingen rond wateroverlast, verdroging en hitte-opbouw is het essentieel dat bijkomende verharding strikt wordt beperkt en waar mogelijk wordt teruggedrongen. Een afweging tussen de verschillende aangevraagde elementen is daarom noodzakelijk:

- *Houtberging + bijhorende verharding* functioneel en beperkt in omvang; de bijhorende verharding wordt als proportioneel beoordeeld.
- *Uitbreiding van het terras en aanleg van de siervijver*: eveneens beperkt van schaal en ruimtelijk inpasbaar.
- *Fietsenstalling + bijhorende verharding*: Er is reeds een dubbele inpandige garage aanwezig, wat voldoende mogelijkheden biedt om fietsen op een comfortabele en veilige manier te stallen. Een bijkomende fietsenberging is niet noodzakelijk, aangezien de fietsen zonder probleem in de bestaande garage kunnen worden ondergebracht. Bovendien wordt het oprichten van bijkomende constructies in de voortuin in principe vermijden om het open en groen karakter te behouden. Om deze redenen wordt de regularisatie van de fietsenberging **uitgesloten** van de vergunning. De bijkomende verharding die uitsluitend dient om deze fietsenstalling te bereiken, is bijgevolg eveneens overbodig en daarmee in strijd met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, dat voorschrijft dat verhardingen tot een minimum moeten worden beperkt. De regularisatie van zowel de fietsenberging als het bijhorende pad in de linker zijtuin wordt bijgevolg **uitgesloten** van de vergunning. Het ontharden en groen inrichten van de grindverharding in tussen de oprit en de fietsenberging wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde** in deze vergunning.
- *Oprit*: Daarnaast is ook de heraangelegde oprit breder dan ruimtelijk wenselijk en functioneel vereist is. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat in de voortuin bijkomend moet worden onthard. Er wordt slechts één oprit toegestaan, met een maximale breedte van 3 m ter hoogte van het openbaar domein (zie opmerkingen). Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze ene oprit bereikbaar zijn.

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 Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat op het perceel neervalt, moet maximaal op eigen terrein worden vastgehouden en geïnfiltreerd, en mag niet onnodig worden afgevoerd. Het project werd daarom getoetst aan zowel de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater als het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Aangezien de fietsenberging wordt uitgesloten van de vergunning (zie verder), beperkt de uitbreiding van de aangesloten bebouwde oppervlakte zich tot de nieuwe hout- en afvalberging van 4 m². Deze bijkomende dakoppervlakte is verwaarloosbaar klein en heeft geen noemenswaardige impact op de waterhuishouding.

Voor het terras is niet volledig duidelijk of de afwatering correct is georganiseerd. Het is essentieel dat het hemelwater van het terras op eigen terrein kan infiltreren, via natuurlijke afvloeiing naar de omliggende tuinzone. Het terras mag niet worden aangesloten op de riolering. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Met de uitsluiting van de fietsenberging én de toepassing van bovenstaande voorwaarde, wijzigt de aanvraag noch de totale bebouwde, noch de verharde oppervlakte op een wijze die nieuwe verplichtingen doet ontstaan. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Het platte dak van de hout- en afvalberging blijft bovendien kleiner dan 6 m². Hierdoor zijn er, conform de GSV hemelwater en het Algemeen Bouwreglement, geen verplichtingen voor de aanleg van een bijkomende hemelwaterput, infiltratievoorziening of groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met deze aanvraag wordt de regularisatie gevraagd van twee bijgebouwen, bijkomende verharding en de aanleg van een siervijver.

In de te regulariseren toestand bedraagt de totale verharding op het perceel 151,5 m². Wanneer ook de oppervlakte van de vijver en de bovengrondse constructies wordt meegerekend, stijgt de bezettingsgraad tot ongeveer 42 % van het perceel. Dit is aanzienlijk hoger dan wenselijk is binnen deze wooncontext en leidt tot een verdere versnippering van de groenruimte. Gezien de toenemende risico's op wateroverlast, verdroging en hittestress is het noodzakelijk om bijkomende verharding strikt te beperken en waar mogelijk terug te dringen, conform artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement. De som van de aangevraagde elementen leidt tot een overschrijding van de draagkracht van het perceel. Een zorgvuldige afweging tussen de verschillende aangevraagde elementen is daarom vereist.

Regularisatie van de houtberging + bijhorende uitbreiding van de verharding (7 m²)

De houtberging wordt beoordeeld als functioneel en proportioneel binnen het gebruik van de woning. Het volume is beperkt in omvang, ondergeschikt aan het hoofdgebouw en staat op een voldoende afstand van de rechter perceelsgrens, waardoor er geen impact is op burens of op de perceelsafbakening. De bijhorende verharding is waterdoorlatend, beperkt tot het functioneel noodzakelijke en heeft daardoor geen noemenswaardige negatieve impact op het ruimtebeslag of de waterhuishouding. De regularisatie van de houtberging en de bijhorende uitbreiding van de verharding met grind is ruimtelijk aanvaardbaar.

Regularisatie van de uitbreiding van het terras en aanleg van de siervijver:

De uitbreiding van het terras blijft binnen aanvaardbare proporties. De siervijver sluit logisch aan op het terras en heeft een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen. Bovendien introduceert de siervijver met beplanting een waterelement in de tuin, dat een meerwaarde kan bieden voor biodiversiteit. **Voorwaarde** is wel dat de afwatering van het terras gebeurt naar de omliggende tuinzone, om infiltratie te stimuleren en aansluiting op de riolering te vermijden. Op basis van de aangeleverde plannen is dit immers niet helemaal duidelijk aangeduid. Onder deze

voorwaarde is de regularisatie van de uitbreiding van het terras en de aanleg van de siervijver ruimtelijk aanvaardbaar.

Regularisatie van het optrekken van een vrijstaand bijgebouw in de voortuin (fietsenberging) en de aanleg van een pad tussen de fietsenberging en het aanbouwvolume van de woning.

Op het perceel is reeds een dubbele inpandige garage aanwezig, die voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen. Een bijkomende fietsenberging is daarom niet functioneel noodzakelijk. Bovendien worden bijkomende constructies in de voortuin in principe vermeden, aangezien ze het open, groen karakter van de voortuinstrook kunnen belemmeren. De regularisatie van zowel de fietsenberging als het bijhorend pad in de linker zijtuin wordt **uitgesloten** van de vergunning.

De grindverharding tussen de oprit en de fietsenstalling is bij de uitsluiting van de regularisatie van de fietsenberging overbodig en leidt tot onnodig extra ruimtebeslag. Dit staat haaks op artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, dat voorschrijft dat verhardingen tot een minimum moeten worden beperkt. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de betreffende grindverharding wordt onthard en de aanleg van het pad tussen de fietsenberging en de aanbouw wordt **uitgesloten** van de vergunning. Deze zone moet groen en onverhard worden ingericht.

Heraanleg van verharding

In de vergunde toestand waren de oprit en het pad langs de zijkant van de woning uitgevoerd in grind, een waterdoorlatend en relatief licht type verharding. In de huidige situatie zijn deze vervangen door kasseien of tegels, wat een zwaardere, minder waterdoorlatende verharding vormt. Daarnaast is de oprit breder aangelegd dan zowel functioneel noodzakelijk als ruimtelijk wenselijk. Dit resulteert in onnodig ruimtebeslag, een verdere verhoging van de bezettingsgraad van het perceel en een aantasting van het groene karakter en de beeldkwaliteit van de voortuin. Het betreft hier vermijdbare verharding, wat in strijd is met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, dat voorschrijft dat verhardingen tot het strikt noodzakelijke moeten worden beperkt en bij voorkeur waterdoorlatend worden uitgevoerd.

Om de overige, wel aanvaardbare elementen van de aanvraag te kunnen regulariseren zonder de draagkracht van het perceel te overschrijden, moet deze bijkomende verharding worden verwijderd. De ontharding van de opritzone en de zijdelingse verharding wordt daarom als bijzondere voorwaarde in deze vergunning opgenomen.

Er wordt slechts één oprit toegestaan, met een maximale breedte van 3 m ter hoogte van het openbaar domein (zie opmerkingen). Alle parkeerplaatsen op het private domein dienen via deze ene oprit bereikbaar te zijn.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Voorwaardelijk gunstig voor de regularisatie van de heraanleg van de verharding in de voor en zijtuin, de regularisatie van de uitbreiding van het terras, de regularisatie van aanleg van de siervijver, de regularisatie van de bouw van een houtberging met bijhorende uitbreiding van de verharding met 7 m² grind.). Mits toepassing van de bijzondere voorwaarden zijn deze

onderdelen van de aanvraag in overeenstemming met de juridische bepalingen en de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de regularisatie van de fietsenberging in de voortuin en de aanleg van een pad in de zijtuin. Het uitsluiten van deze elementen is noodzakelijk om te vermijden dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden wanneer de overige, wel aanvaardbare onderdelen van de aanvraag worden vergund. Bovendien zijn deze inrichtingen in strijd met de principes van de goede ruimtelijke ordening, aangezien ze het groene karakter van de voortuin verstoren en ingaan tegen het streven naar minimale verharding, zoals bepaald in artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement.

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_2025132410 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van werken in de tuin, fietsenberging, houtberging, vijver, verhardingen aan Johan Semeese gelegen te Eksaardserijweg 227, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten handelingen:

- De regularisatie van het oprichten van het vrijstaande bijgebouw in de voortuin (fietsenberging) is uitgesloten van de vergunning.
- De regularisatie van het pad in grindverharding in de linker zijtuin is uitgesloten van de vergunning.

Ontharden (compensatie)

In de voortuin moet de verharding ter hoogte van de bestaande oprit gedeeltelijk worden verwijderd en de vrijgekomen zone moet groen worden ingericht, conform de aanduiding op het grondplan. Er wordt slechts één oprit toegestaan, met een maximale breedte van 3 m ter hoogte van het openbaar domein. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze ene oprit bereikbaar zijn.

Daarnaast moet ook de grindverharding tussen de oprit en de gevraagde fietsenberging worden verwijderd. Deze zone moet eveneens worden onthard en als groene tuinzone worden ingericht.

Afwatering terras

Voor het terras is niet volledig duidelijk of de afwatering correct is georganiseerd. Het is essentieel dat het hemelwater van het terras op eigen terrein kan infiltreren, via natuurlijke afvloeiing naar de omliggende tuinzone. Het terras mag niet worden aangesloten op de riolering.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_00704 - OMV_2025132410 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van werken in de tuin, fietsenberging, houtberging, vijver, verhardingen - zonder openbaar onderzoek - Eksaardserijweg, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025132410

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_Eksaardserijweg 227_B_overzichtsplan bestaande toestand (schaal 1-250).pdf	A9xMetDR5Exs5h7L9rEyYQ==
BA_Eksaardserijweg 227_ O_Rioleringsplan oorspronkelijke toestand ((schaal 1-100).pdf	MDE/ECwRBNrFrt+pZgcE4Q==
BA_Eksaardserijweg 227_B_Rioleringsplan bestaande toestand (schaal 1-100).pdf	XrN4FhiPGpfBGyEwoD6wzA==
BA_Eksaardserijweg 227_B_Tuin en beplantingsplan bestaande toestand (schaal 1-100) - bijlage 1 motiv.pdf	4N2DRMDb8omJmhRJfnGQAg==
BA_Eksaardserijweg 227_C_Constructieve tekening fietsberging (schaal 1-50).pdf	UMw2jfb+T5CpsVazHmGMLQ==
BA_Eksaardserijweg 227_C_Constructieve tekening houtberging (schaal 1-50).pdf	dsMnpEQ05HIBNIWzcXrx6g==
BA_Eksaardserijweg 227_C_Constructieve tekening vijver (schaal 1-50).pdf	0kDCCQdW5YwvJ4GRjZfH2g==
BA_Eksaardserijweg 227_N_overzichtsplan nieuwe toestand toestand (schaal 1-250).pdf	ZymRQ3EHIMZpOIYBMqpMpQ==
BA_Eksaardserijweg 227_N_Tuin en beplantingsplan nieuwe toestand (schaal 1-100) - bijlage 3 motivati.pdf	EYZ1aqd4jKWuSo2ScstJ6A==
BA_Eksaardserijweg 227_O_overzichtsplan oorspronkelijke toestand bij aankoop (schaal 1-250).pdf	sS2DGZV18IKDpSupsEBKcg==