



2026_CBS_01790 OMV_2025143295 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning met inpandige garage - met openbaar onderzoek - Mendonkdorp, 9042 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 maart 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; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ronald Merckx - Eva Folens met als contactadres Van Goethemstraat 24, 9820 Merelbeke-Melle hebben een aanvraag (OMV_2025143295) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een eengezinswoning met inpandige garage
- Adres: Mendonkdorp 71A, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie E nr. 612D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag bevindt zich langs Mendonkdorp, in de wijk Gentse Kanaaldorpen en -zone. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van vrijstaande en gekoppelde bebouwing, open akkers, weilanden en zones met houtaanplant. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1.527 m². Achteraan op het terrein staat een veldschuur, op ca. 47 m van de rooilijn. Deze constructie blijft behouden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de bouw van een vrijstaande eengezinswoning met inbandige garage. De woning wordt ingeplant op 5 m van de rooilijn, 4 m van de linker perceelsgrens en minimaal 4,1 m van de rechter perceelsgrens. Het perceel helt licht af; daardoor ligt het vloerpeil van de woning ongeveer 50 cm hoger dan het maaiveld ter hoogte van de rooilijn.

Het bouwvolume heeft op het gelijkvloers een diepte van 15 m en op de verdieping 12 m. De totale breedte bedraagt ca. 11 m. De woning telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. De dakrand bevindt zich op 6,15 m ten opzichte van het maaiveld aan de rooilijn; de nok ligt ongeveer 4,6 m hoger.

In de voorgevel wordt aan de linkerzijde een gevelopening voor een garagepoort gemaakt die toegang geeft tot de inbandige garage. De oprit heeft een helling van 4 % en wordt uitgevoerd in de verharding 'terradec' (36,6 m², waterdoorlatend). Aan de rooilijn is de oprit 4 m breed; vanaf 1,5 m achter de rooilijn verbreedt de verharding tot 8,5 m. Langs beide zijden van de woning worden wandelpaden aangelegd; het pad aan de rechterzijde leidt naar de voordeur. Verder wordt er achter de woning nog een terras van 40,5 m² voorzien.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 5 januari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 15 januari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 27 januari 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Deze wijziging volgde op een opmerking dat het bouwperceel gelegen is in een vastgestelde archeologische zone "Prehistorisch sitecomplex in alluviale context van de depressie van de Moervaart", waardoor de archeologieregelgeving van toepassing is. In de gewijzigde projectinhoud werd vervolgens door de aanvrager een archeologienota toegevoegd.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met landelijk karakter 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 woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het achterste deel van de tuin, waarop de veldschuur zich bevindt, is gelegen in het Gewestelijk RUP - Moervaartvallei fase 1 in de zone voor bouwwrij agrarisch gebied. Er worden geen stedenbouwkundige handelingen aangevraagd voor deze zone.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling OMV_2022172395 (ref. nr. 2022 OO 540/00 van 6 april 2023). De aanvraag heeft betrekking op lot Lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is 'gebouwen', 'voortuinstrook', 'zijdelingse strook' en 'achtertuinstrook'.

De aanvraag is in niet volledig overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Het wijkt af op de volgende punten:

Inrichting van de voortuinstrook

Opritten naar garages zij toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3 m. Buiten deze opritzone is enkel nog een verhard pad mogelijk als toegang naar de woning. Alle verhardingen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Het overige deel mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras.

Toetsing: De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften voor de inrichting van de voortuinstrook, om volgende redenen:

- De geplande verharding overschrijdt de maximaal toegelaten opritbreedte van 3 m. De aanvrager voorziet een oprit van 4 m breed ter hoogte van de rooilijn, die vanaf 1,5 m achter de rooilijn verbreedt tot 8,5 m. Dit is niet in overeenstemming met de voorschriften, die enkel een oprit van 3 m breed toelaten.
- De hellingsgraad van de voorgestelde verharding is te groot. Hoewel er wordt gekozen voor een waterdoorlatende materialisatie, belemmert de hellingsgraad lokale waterinfiltratie. Algemeen wordt gesteld dat water tot een hellingsgraad

van 2 % lokaal kan infiltreren. Hier bedraagt de hellingsgraad 4 %, waardoor een deel van het water zal wegvloeien richting de straat en de verharding dus niet volledig als waterdoorlatend kan worden beschouwd.

Vraag naar afwijking: De aanvrager vraagt een afwijking op de verkavelingsvoorschriften voor een bredere oprit (4 m i.p.v. 3 m ter hoogte van de rooilijn), op basis van artikel 4.4.1 VCRO. Dit artikel laat beperkte afwijkingen toe op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, onder meer met betrekking tot afmetingen van constructies. De gevraagde afwijking heeft betrekking op de breedte van de verharding en valt dus binnen de mogelijke afwijkingscategorieën.

De aanvrager motiveert deze afwijking als volgt

- De aanvrager verwijst naar artikel 2.9 van het Bouwreglement Gent, waarin de maximaal toegelaten breedte van een oprit afhankelijk wordt gemaakt van de nuttige breedte van de rijweg. *Ter hoogte van het perceel bedraagt de nuttige breedte van Mendonkdorp slechts 4,4 m.* Volgens het bouwreglement is in dat geval een opritbreedte van 4 m toegestaan.
- Daarnaast staat er een verlichtingspaal ter hoogte van de perceelsgrens, die de toegang tot de oprit bemoeilijkt. De combinatie van deze verlichtingspaal met de smalle rijwegbreedte vormt volgens de aanvrager een praktische noodzaak om af te wijken van de voorschriften en een oprit van 4 m te voorzien.

Beoordeling afwijking:

De door de aanvrager aangehaalde motivering is gedeeltelijk gebaseerd op een verkeerde interpretatie van het Algemeen Bouwreglement. De nuttige breedte van de weg wordt namelijk inclusief de kantstrook berekend, waardoor de aangehaalde norm voor een bredere oprit hier niet van toepassing is.

Daarnaast wordt op het openbaar domein geen apart voetpad toegelaten dat specifiek dient voor de toegang tot het perceel. De voortuin moet bovendien maximaal onthard worden aangelegd, conform de voorschriften voor de voortuinstrook.

Het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat niet-noodzakelijke verhardingen moeten worden vermeden. Binnen deze context worden enkel volgende verhardingen ruimtelijk aanvaardbaar geacht:

- de oprit naar de garage, met een breedte 3 m, met uitzondering van maximaal 3,5 m op het openbaar domein
- een smal wandelpad langs de woning.

Deze beperking van de verharding wordt als bijzondere voorwaarde in dit dossier opgenomen. Alle zones die niet als functionele verharding worden toegestaan, moeten worden ingericht als kwalitatieve groenruimte (bloemen, struiken, bomen en/of gras), conform de voorschriften. Deze zones zijn duidelijk aangeduid op het inplantingsplan.

De afwijking met betrekking tot de het waterdoorlatend karakter van de verharding (te hoge hellingsgraad om als volledig waterdoorlatend te kunnen worden beschouwd) wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De noodzaak voor deze helling is voldoende gemotiveerd: een verhoging van de vloerplas is noodzakelijk om wateroverlast ter hoogte van de woning te vermijden en het hoogteverschil dat hierdoor ontstaat moet worden opgevangen door grondverzet binnen het

omliggende maaiveld. Aangezien de verharding in de voortuin wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke (zie eerder vernoemde bijzondere voorwaarde), is de impact hiervan beperkt.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2. - Beperken van verhardingen

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

Voor de toetsing en beoordeling hiervan verwijzen we naar de beoordeling van afwijking van de voorschriften in de verkaveling met betrekking tot de verharding in de voortuin (punt 5.2 in dit verslag). In de voortuin is enkel een oprit van 3 m breed toegestaan, die richting de rooilijn mag verbreden tot 4m in functie van de nodige draaicirkel. Daarnaast is uitsluitend nog een pad langs de woning toegestaan. Het overige deel van de voortuin moet groen worden ingericht. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. De groen in te richten delen zijn aangeduid op het inplantingsplan.

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.

5.5. Archeologie

Een deel van het project is gelegen in een vastgestelde archeologische zone “Prehistorisch sitecomplex in alluviale context van de depressie van de Moervaart”, waardoor de archeologieregelgeving van toepassing is.

De toegevoegde archeologienota verzekert dat de aanvrager van de omgevingsvergunning passend omgaat met het archeologisch erfgoed. De maatregelen uit de archeologienota moeten uitgevoerd worden bij de realisatie van de werken. Voor dit project wordt geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd.

Echter, de meldingsplicht voor toevalsvondsten blijft gelden. Indien er tijdens de werken archeologische vondsten aangetroffen worden, is de vinder verplicht een vondstmelding te doen aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit is opgenomen als **opmerking**.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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 braakliggend.

6.2. 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.

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van ca. 147 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter geplaatst worden. De aanvrager voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en voldoet hiermee, wat dit aspect betreft, aan de hemelwaterverordening.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Het water van de hemelwaterput wordt in het voorziene ontwerp gebruikt voor het spoelen van 2 toiletten, wasmachine en buitenkraan. Hiermee voldoet de aanvraag ook aan de hemelwaterverordening met betrekking tot de verplichte hergebruiksmogelijkheden.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Met een dakoppervlakte van 147 m² en de aanwezigheid van een voldoende ruime hemelwaterput met mogelijkheden tot hergebruik, bedraagt de in rekening te brengen oppervlakte nog 117 m². Overeenkomstig met deze oppervlakte gelden de volgende minimumdimensies van de bovengrondse infiltratievoorziening

- Infiltratieoppervlakte: 9,36 m² (117 x 0,08)
- Buffervolume: 3.861 liter (117 x 33)

De aanvrager voorziet een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 15,9 m² en een volume van 3900 liter. De overloop van de hemelwaterput wordt hierop aangesloten. De aanvraag voldoet bijgevolg ook met betrekking tot de benodigde infiltratievoorziening aan de hemelwaterverordening.

Aangezien het platte deel van het dak van de woning (aanbouwwolume) aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Bemaling

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

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 dat 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 december 2025 tot en met 20 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een recent goedgekeurde niet-vervallen verkaveling (OMV_2022172395). De verkaveling bevat gedetailleerde voorschriften die ontworpen zijn om een goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen.

Het ontworpen bouwvolume van de woning voldoet aan deze bepalingen. De woning biedt een aanvaardbare woonkwaliteit, met ruime en functionele binnenruimtes en voldoende natuurlijke lichtinval. De architectuur sluit aan bij het landelijke karakter van de omgeving, waardoor het gebouw zich op een zorgvuldige manier inpast in het bestaande straat- en landschapsbeeld.

De voorziene inrichting in de voortuin is afwijkend van de voorschriften van de verkaveling. Zo bedraagt de breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn 4 m, en vanaf ongeveer 1,5 m achter de rooilijn wordt de verharding zelfs verbreed tot 8,5 m, terwijl vanuit de verkaveling de verharding in de voortuin moet worden beperkt tot een oprit van maximaal 3 m breed op eigen terrein (en tot maximaal 3,5 m op het openbaar domein) en een pad naar de voordeur. Deze beperking maakt integraal deel uit van het ontwerpprincipes van de verkaveling en moet ook voor deze aanvraag behouden blijven. Het pad naar de voordeur moet vertrekken vanaf de oprit, er is geen afzonderlijke verharding op het openbaar domein toegestaan voor de aanleg van een pad. Buiten de strikt noodzakelijke verharding van de oprit en het wandelpad moet de volledige voortuinstrook groen worden ingericht. Deze aanpassing aan het ontwerp is als **bijzondere voorwaarde** opgenomen om zo het groene karakter van de straat te bewaren en een duurzaam hemelwaterbeheer en biodiversiteit te ondersteunen.

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_2025143295 bijlage 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 oprichten van een eengezinswoning met inpandige garage aan Ronald Merckx - Eva Folens gelegen te Mendonkdorp 71A, 9042 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:

Beperken van verhardingen

De verharding in de voortuin moet worden beperkt tot maximaal een oprit van 3 m breed en pad.

Dit pad moet vertrekken vanaf de oprit. Er is geen afzonderlijk pad toegestaan op het openbaar domein voor de ontsluiting van de woning. De overige zones van de voortuin moeten een kwalitatieve, groene inrichting krijgen ingericht (met bomen, bloemen, struiken en/of gras). De groen in te richten zones zijn aangeduid op het inplantingsplan.

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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Openbaar domein:

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Er wordt geen apart pad naar de voordeur toegestaan op het openbaar domein, de voordeur dient bereikbaar te zijn via de toegestane oprit.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Archeologie

De meldingsplicht voor toevalsvondsten blijft gelden. Indien er tijdens de werken archeologische vondsten aangetroffen worden, is de vinder verplicht een vondstmelding te doen aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken 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 vervalltermijn 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 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 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 stilziggend 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_01790 - OMV_2025143295 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning met inpandige garage - met openbaar onderzoek - Mendonkdorp, 9042 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025143295

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_nieuwbouw_D_N_1 Mendonkdorp 71A.pdf	6IGz5DgZfrBK0yCubfApbA==
BA_nieuwbouw_D_N_2 Mendonkdorp 71A.pdf	Hnkg9YADK5SladiGt9Ziew==
BA_nieuwbouw_G_N_09_voor Mendonkdorp 71A.pdf	qbDlbJ1bZ9IfvB5tjtyR2A==
BA_nieuwbouw_G_N_10_zij L Mendonkdorp 71A.pdf	2N49reKBSASgtZOXcZAdSw==
BA_nieuwbouw_G_N_11_achter Mendonkdorp 71A.pdf	J0K1qLWSrqVB3h4U5j8Avw==
BA_nieuwbouw_G_N_12_zij R Mendonkdorp 71A.pdf	ekJD2uqgsvjUy1MFXFa33w==
BA_nieuwbouw_I_B_01_Mendonkdorp 71A.pdf	KhNuHmDn8G6GI+8jcLoM2A==
BA_nieuwbouw_I_N_02_Mendonkdorp 71A.pdf	MVCvfWR/C0r5PAC3U5esnw==
BA_nieuwbouw_P_N_05_-1 Mendonkdorp 71A.pdf	SRNiUNnwFxs6a4VzKqQP9A==
BA_nieuwbouw_P_N_06_GV Mendonkdorp 71A.pdf	63slhHFFyL4ylRD1Oyg/xA==
BA_nieuwbouw_P_N_07_+1 Mendonkdorp 71A.pdf	noRzs/ILd6hESB2Y31L+1Q==
BA_nieuwbouw_P_N_08_+2 Mendonkdorp 71A.pdf	3qSH9C1oSvRitBZkKjeo1w==
BA_nieuwbouw_S_N_13_AA' Mendonkdorp 71A.pdf	eNPYojYEQl36/bTZoeRA==
BA_nieuwbouw_S_N_14_BB' Mendonkdorp 71A.pdf	laaXuVnd1b5IoNzIChe4Zg==

BA_nieuwbouw_T_B_03_Mendonkdorp 71A.pdf	wcZRbKs4lpPcvVrKXgclUw==
BA_nieuwbouw_T_N_04_Mendonkdorp 71A.pdf	KtghCrqIGck22WSXI7liCg==