



---

**2026\_CBS\_02618 OMV\_2025149866 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het energetisch verbouwen van een eengezinswoning , het aanleggen van een zwembad en de exploitatie van een warmtepomp - zonder openbaar onderzoek - Magerstraat, 9050 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 maart 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**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?**

Simon De Cooman - Hadewig Hofmans met als contactadres Vlinderstraat 10, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2025149866) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het energetisch verbouwen van een eengezinswoning , het aanleggen van een zwembad en de exploitatie van een warmtepomp
- Adres: Magerstraat 11, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 126G3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 maart 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

De aanvraag is gelegen langs de Magerstraat, in de deelgemeente Gentbrugge. Deze straat loopt parallel met de autosnelweg E17. De overzijde van de straat betreft een groenzone die paalt aan de busstemplaat van De Lijn onder de E17. De zijde waar de woning zich bevindt wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten eengezinswoningen (2 à 3 bouwlagen en diverse dakvormen), ingeplant achter de rooilijn. Op het perceel van de aanvraag (ca. 431m<sup>2</sup>) bevindt zich een gesloten eengezinswoning (2 bouwlagen, hellend dak), ingeplant op ca. 5m achter de rooilijn. Het betreft een hoofdvolume met een aanbouw langs de rechter perceelsgrens.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het energetisch verbouwen van een eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad en de exploitatie van een warmtepomp.

De bestaande aanbouwen worden gesloopt, waardoor de totale gelijkvloerse bouwdiepte wordt ingekort tot ca. 11,2m langs de rechter perceelsgrens. Ter hoogte van de linker perceelsgrens blijft de bouwdiepte ca. 10m. Het hoofdvolume wordt op de eerste verdieping uitgebreid tot dezelfde bouwdieptes als het gelijkvloers (links tot ca. 10m, rechts tot ca. 11,2m).

Het dak wordt vernieuwd, de nokhoogte wordt verhoogd van ca. 10,2m naar ca. 11,1m. De kroonlijsthoogte achteraan komt op ca. 6,4m.

De scheidingsmuren worden als volgt opgehoogd:

Langs de linker perceelsgrens wordt het eerste deel van de scheidingsmuur over een lengte van ca. 1,2 met ca. 3,3m verhoogd en een tweede deel over een lengte van 1,1m met ca. 1,1m verhoogd. Langs de rechter perceelsgrens wordt de scheidingsmuur bovenaan beperkt verhoogd (0,15m) ter hoogte van de nieuwe nok van het hoofddak.

De achtergevel wordt afgewerkt met donkerbruine steenstrips en zwart aluminium buitenschrijnwerk. Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

In de achtertuin wordt een zwembad aangelegd, op ca. 7m van de woning en op 70cm van de linker perceelsgrens. Het zwembad meet 4,2m x 9,4m (ca. 40m<sup>2</sup> inclusief boordsteen). Er wordt ook een tuinberging (ca. 6m<sup>2</sup>) geplaatst tegen de rechter scheidingsmuur.

Zowel in de voor- als achtertuin wordt er onthard, in de voortuin blijven de oprit en een toegangspad behouden, in de achtertuin een terras (ca. 23m<sup>2</sup>). In de voortuinstrook wordt ook een warmtepomp geplaatst, op 0,5m van de linker perceelsgrens.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   lucht-waterwarmtepomp 6kW, buitenunit geplaatst in voortuin   klasse 3   <b>Nieuw</b>	6 kW

## 2. HISTORIEK

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

## 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

##### GRUP

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 gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

##### GEWESTPLAN

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.

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.*

#### 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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### **Droogte**

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

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

Er is al een bestaande hemelwaterput aanwezig. Daarbovenop wordt een tweede hemelwaterput van 5.000l geplaatst, waardoor het totale volume op 7.500l komt.

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

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening: dakoppervlakte ca. 100m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> (hemelwaterput) =

Minstens 2.310l buffervolume, minstens 5,6m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte.

De verhardingen wateren af in voldoende ruime groenzones.

#### **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**

#### **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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

### **8. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

#### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

##### Privacy en inkijk:

Door de verbouwing ontstaat volledige inkijk op het terras en de keuken van de bezwaarindieners.

Het raam in de achtergevel op de eerste verdieping geeft volledige inkijk op het terras en de keuken.

##### Verlies van licht en openheid:

Door de uitbreiding op de eerste verdieping zal er verlies zijn aan licht en openheid voor de keuken en het terras.

##### Geluidsoverlast:

Er is geen extra isolatie voorzien in de badkamer die grenst aan een slaapkamer van bezwaarindieners, en waar nu reeds geluidsoverlast van is. Er wordt gevraagd om extra

geluidsisolatie te voorzien. Hetzelfde wordt gevraagd voor de keuken, die paalt aan de living van de aanpalers.

Inplanting warmtepomp voortuinstrook:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de inplanting van de warmtepomp vlakbij de linker Perceelsgrens omwille van mogelijke geluidsoverlast. Er wordt gevraagd de warmtepomp op minstens 2m van de perceelsgrens te plaatsen. Er wordt gevraagd een geluidswerende omkasting te voorzien en om de warmtepomp iets te overdimensioneren, zodat de ventilator dan op een lager toerental draait.

Kelder:

Er wordt gevraagd om beschermende/preventieve maatregelen te nemen om schade aan de aanpalende eigendommen te vermijden bij het dempen van de kelder.

Ophoging scheidingsmuur met nr. 9:

Door de uitbouw zal een gedeelte van de scheidingsmuur ingenomen worden. De helft van deze muur dient door de aanvrager overgenomen te worden en vergoed te worden door de overnemer, inclusief alle kosten. Bezwaarindiener heeft recent de zijgevel laten isoleren en laten afwerken met schalis en wil schade of kosten vermijden. Er wordt gevraagd de nieuw op te richten scheidingsmuren te voorzien in volle steen met een muurdikte van een volle steen, en ook de scheidingsmuur langs de zijde van bezwaarindiener af te werken met crépi (cfr. diens achtergevel).

Zwembad:

Het zwembad ligt op slechts 70cm van de perceelsgrens wat een risico op verzakkingen kan creëren.

Er is ook bezorgdheid over schade aan de wortels van de magnolia van bezwaarindiener en de grote zilverspar aanvragers, met risico op instabiliteit van de bomen.

Er wordt geen toestemming gegeven voor het verwijderen en terugplaatsen van de betonplaten die de tuin scheiden omwille van risico op schade en niet-herplaatsbare elementen.

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

Privacy en inkijk:

Dit bezwaar wordt niet weerhouden. De nieuwe aanbouw sluit aan op de bestaande bouwdiepte van de aanpalende eigendom en blijft binnen de gangbare stedenbouwkundige normen voor rijwoningen in stedelijk gebied. Hierdoor blijft de impact op privacy en inkijk beperkt en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Een zekere impact op privacy en inkijk is ook eigen aan stedelijk wonen en zal in dit geval zeer beperkt zijn. De raampartij in de achtergevel voldoet tevens aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek rond lichten en uitzichten.

Verlies van licht en openheid:

Het bijkomende volume valt binnen de gangbare normen qua bouwdiepte en is aanvaardbaar. Gelet op de zuidgerichte oriëntatie van de tuinen blijft de bezonning grotendeels gevrijwaard en is de schaduwwerking beperkt tot een aanvaardbaar niveau binnen stedelijk woonweefsel.

#### Geluidsoverlast:

Het opleggen van bijkomende technische maatregelen zoals extra geluidsisolatie valt buiten het kader van de omgevingsvergunning en kan niet als bijzondere voorwaarde worden opgelegd. Geluidshinder tussen aanpalende woningen wordt beschouwd als een privaatrechtelijke aangelegenheid die onderling geregeld moet worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden geen bovenmatige of atypische geluidsriscos vastgesteld die aanleiding geven tot bijkomende voorwaarden binnen deze vergunning.

#### Inplanting warmtepomp voortuinstrook:

De gekozen inplantingsplaats is vrij logisch en zorgt voor de minste visuele hinder. We begrijpen de bezorgdheid omtrent geluidsoverlast, maar uit de beschrijvende nota is wel af te leiden dat de aanvragers bereid zijn om maatregelen te nemen om de geluidsoverlast te beperken. De warmtepomp staat ook vlakbij de leefruimte van de aanvragers, dus men kan er van uitgaan dat ook zij zo weinig mogelijk geluidsoverlast willen creëren. Verder dient een warmtepomp steeds te voldoen aan de Vlaamse wetgeving ivm. geluidsniveaus.

De aanvragers staan vrij om de warmtepomp op 2m van de perceelsgrens te plaatsen, dit kan zonder vergunning.

#### Kelder en ophoging scheidingsmuur met nr. 9:

De werken uit deze aanvraag mogen uiteraard geen schade berokkenen aan de aanpalende woningen. Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om schade aan aanpalenden te vermijden. Er kunnen ook geen zaken geplaatst worden over de perceelsgrenzen, of de gedeelde scheidingsmuur kan niet verbouwd worden, zonder dat daarvoor toestemming is gegeven door de desbetreffende buur.

De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie. Het is niet mogelijk om een dergelijke maatregel op te leggen als 'bijzondere voorwaarde'. Het (laten) opmaken van een correcte plaatsbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen.

Dergelijke maatregelen kunnen echter niet via deze stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur, architect en betrokken aannemers. Bij discussies tussen burens kan men zich wenden tot Burenbemiddeling. Voor meer informatie inzake burenbemiddeling kan men zich wenden tot de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid (via mail: [burenbemiddeling@stad.gent](mailto:burenbemiddeling@stad.gent) of telefonisch: 09 266 82 17).

#### Zwembad:

Het zwembad wordt inderdaad vrij dicht bij de linker perceelsgrens aangelegd. Als voorwaarde wordt opgelegd dat het zwembad minstens 1m van de linker perceelsgrens moet worden aangelegd. Mits het respecteren van het Vrijstellingsbesluit staat het de aanvragers vrij om het zwembad nog iets verder van de perceelsgrens aan te leggen.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### **Verbouwing**

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Met deze ingrepen wordt de woning aangepast aan de hedendaagse comforteisen. De bestaande aanbouwen worden afgebroken waardoor de tuinzone vergroot, wat positief is.

De woning breidt beperkt uit en getuigt van compact bouwen en zuinig ruimtegebruik, het bijkomende volume valt binnen de gangbare stedenbouwkundige normen qua bouwdiepte en

ligt in lijn met de aanpalende woningen. Intern wordt er een logischere en meer open indeling voorzien en de grote raampartijen in de achtergevel zorgen voor extra lichtinval en versterken het contact met de tuin. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat de geplande ingrepen substantieel bijdragen tot de verbetering van de woonkwaliteit op het perceel. De voortuinstrook wordt aangepakt/onthard en zal daardoor significant verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie en een positieve impact hebben op het straatbeeld. Hoewel er wat bezwaren en bezorgdheden zijn, wordt de impact – mits beperkte aanpassingen – op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving als beperkt en aanvaardbaar ingeschat.

### **Zwembad**

Het aanleggen van een zwembad is principieel aanvaardbaar, de tuin is hiervoor voldoende ruim en er blijft nog voldoende onverharde groenzone over. Het zwembad wordt echter vrij dicht bij de linkerbuur aangelegd. Om mogelijke schade te voorkomen aan de scheidingmuur of omstaande bomen dient het zwembad op minstens 1m, en bij voorkeur nog verder van de linker scheidingmuur te worden aangelegd. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

### **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   lucht-waterwarmtepomp 6kW, buitenunit geplaatst in voortuin   klasse 3   <b>Nieuw</b>	6 kW

### **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\_2025149866\_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 energetisch verbouwen van een eengezinswoning , het aanleggen van een zwembad en de exploitatie van een warmtepomp aan Simon De Cooman - Hadewig Hofmans gelegen te Magerstraat 11, 9050 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.**

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

#### **Vergunde rubriek:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   lucht-waterwarmtepomp 6kW, buitenunit geplaatst in voortuin   <b>Nieuw</b>	6 kW

#### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

##### **Zwembad:**

Het zwembad dient op minstens 1m van de linker perceelsgrens te worden aangelegd.

##### **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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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.

#### **Opzoeken riolering bij sloop:**

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](http://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](http://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](http://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-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/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.**

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

**Openbaar domein:**

**Oprit:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit.

**De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:**

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

**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 wegen 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

### **Warmtepompen:**

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

#### **Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 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.

2026\_CBS\_02618 - OMV\_2025149866 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het energetisch verbouwen van een eengezinswoning , het aanleggen van een zwembad en de exploitatie van een warmtepomp - zonder openbaar onderzoek - Magerstraat, 9050 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025149866**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_woning nr.11_G_N_2.pdf	QxY5LJaqGID5D7O1p7rt9g==
BA_woning nr.11_G_B_1.pdf	OIP2xHqe5aXUn0fnk4Culw==
BA_woning nr.11_G_B_2.pdf	Ze2ex0egdyGg5dnJ2md5ag==
BA_woning nr.11_G_N_1.pdf	oxGN1FN0ZBaSNYIz8ocqHw==
BA_woning nr.11_P_B_2.pdf	3Z7LRL+kKQRjIRku1p3HeA==
BA_woning nr.11_P_N_4.pdf	zb4XbnBoHUB/CTofdS7oXA==
BA_woning nr.11_P_N_1.pdf	Eri0dRjRbNLI2zH3jpy3QQ==
BA_woning nr.11_P_N_2.pdf	QwllUexGN+UK4LXvSnHC3g==
BA_woning nr.11_P_N_3.pdf	k2Ri8NaI56xrsoQux31Cpw==
BA_woning nr.11_P_N_5.pdf	qjL+cqV9v1REoYRzr6VKdw==
BA_woning nr.11_P_B_4.pdf	7ZmP/E5EZDExHpoq7iB5vw==
BA_woning nr.11_P_B_1.pdf	NS0CEb8+Yugh0QB1/dhEkA==
BA_woning nr.11_P_B_3.pdf	6JtDYnbRrFrZEB+xKjKQldw==
BA_woning nr.11_I_B_1.pdf	GGjP2XfAtx+i5/2FOqrkKg==

BA_woning nr.11_I_N_1.pdf	Wpg/0cCjsgZWXqYd+ZpkVQ==
BA_woning nr.11_L.pdf	jUohKg8nabXYy4dqxApg+w==
BA_woning nr.11_S_B_1.pdf	eud8RoEGDnhIBRh/JWfBfQ==
BA_woning nr.11_S_N_2.pdf	4UEAVU/hP/07g2dIm5i6SQ==
BA_woning nr.11_S_N_1.pdf	TrjwVNUUfRzICFWrsl/viQ==
BA_woning nr.11_T_N_2.pdf	2EuFcNulxZtlgb2dY8oL7w==
BA_woning nr.11_T_B_1.pdf	uXTNfNlf6vr9MeCCM1bjJQ==
BA_woning nr.11_T_N_1.pdf	wcpAI4SzjILRaFpMceiarA==
BA_woning nr.11_T_B_2.pdf	06tWBs2eYLHznvWIBkPG6A==