



2026_CBS_05139 OMV_2026010294 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

Filip Gryspeerdt - Sabine Nelis met als contactadres Antwerpsesteenweg 393, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026010294) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Antwerpsesteenweg 393, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 329R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De woning is gelegen op een perceel van ca. 320m² langs de Antwerpsesteenweg in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De onmiddellijke omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing met rijwoningen.

Het betreft een eengezinswoning bestaande uit drie bouwlagen onder een hellend dak. De woning beschikt over een voor- en achtertuin. In de voortuin is een oprit aanwezig die toegang geeft tot de inpandige garage.

Aan de achterzijde van het hoofdvolume bevinden zich twee aanbouwen met een plat dak.

- De eerste aanbouw sluit rechtstreeks aan op het hoofdvolume, strekt zich uit over de volledige breedte van het perceel en omvat twee bouwlagen, aangevuld met een gedeeltelijke onderkeldering van circa 25 m².
- Achter dit volume bevindt zich nog een tweede aanbouw, die langs de rechter perceelsgrens is ingeplant en bestaat uit één bouwlaag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van de bestaande aanbouw langs de rechter perceelsgrens en het realiseren van een nieuwe, perceelsbrede aanbouw met één bouwlaag.

Tussen de bestaande achterbouw en de nieuwe aanbouw wordt een onbebouwde zone van 8,4 m² voorzien. Deze ruimte wordt ingericht als patio en zorgt voor extra lichtinval en ruimtelijkheid.

Na de werken bedraagt de totale bouwdiepte, inclusief het hoofdvolume, 18 m. De nieuwe aanbouw krijgt een dakrandhoogte van 3,65 m ten opzichte van het achterliggende maaiveld. Het dakvlak wordt integraal voorzien van een groendak. Hiervoor dienen de bestaande scheidingsmuren aan de linkerkant te worden opgehoogd met 76 cm.

De achtergevel van de nieuwe aanbouw wordt uitgevoerd met een groot raam dat ook toegang geeft tot het nieuwe terras erachter. Achter het terras blijft een onbebouwde en onverharde, groene tuinzone behouden met een diepte van 10,03 m.

Daarnaast wordt aan de voorzijde van de woning de gevel ter hoogte van de plint aangepast. De bestaande erker wordt verwijderd, wat een beperkte volumewijziging met zich meebrengt. Ter hoogte van de plint blijft echter een raamopening behouden op dezelfde hoogte.

De inpandige garage blijft behouden, maar de bestaande garagepoort wordt vervangen. De garage zal niet langer gebruikt worden voor het stallen van een wagen, maar wordt ingericht als fietsenberging. In de voortuin wordt daarom een autostaanplaats voorzien. De bestaande verharding in de voortuin blijft grotendeels behouden. Enkel de verharding ter hoogte van de te slopen erker wordt opgebroken.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 24 april 2026 onder ref. AV/411/2026/00699: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

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 waarvoor specifieke voorschriften zijn opgesteld.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SYNGEMKOUTER' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 31 januari 2008). De locatie is volgens dit RUP gelegen in

- zone voor wonen: gesloten bebouwing
- zone voor tuinen en bijgebouwen
- zone voor bouwvrije tuinen

De aanvraag is **niet** volledig in **overeenstemming** met de voorschriften. Het wijkt af op het volgende punt:

3.5 Zone voor bouwvrije tuinen (Z4)

Voorschrift: Max. 30% mag verhard worden ten behoeve van de noodzakelijke toegangen (voetpad, oprit).

Toetsing: De voortuin heeft een oppervlakte van 60,5 m². Op basis van het geldende voorschrift mag hiervan maximaal 30% worden verhard, wat neerkomt op maximaal 18,15 m². De aanvraag voorziet evenwel in een verharde oppervlakte van ongeveer 30 m², of circa 50% van de voortuin. Daarmee is de aanvraag niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

De inpandige garage blijft weliswaar behouden, maar wordt niet langer gebruikt voor het stallen van een wagen en wordt ingericht als fietsenberging. Hierdoor kan de bestaande oprit naar deze garage niet langer als strikt noodzakelijke verharding worden beschouwd.

De aanvraag voorziet in de plaats daarvan in een autostaanplaats in de voortuin. In principe worden autostaanplaatsen in voortuinen vermeden, aangezien zij afbreuk kunnen doen aan het groene karakter van de voortuin en ertoe kunnen leiden dat het straatbeeld te sterk wordt gedomineerd door geparkeerde voertuigen.

In voorliggend geval kan een autostaanplaats in de voortuin evenwel aanvaard worden, omdat in de bestaande toestand reeds een oprit aanwezig is en de voortuin voldoende ruim is om, naast de parkeerfunctie, ook nog een kwalitatieve groene inrichting te behouden. Dit neemt echter niet weg dat de totale verhardingsgraad moet beantwoorden aan de voorschriften van het RUP.

De voorgestelde verharding is te omvangrijk en moet worden beperkt. Van de maximale verhardingsgraad van 30% kan in dit dossier niet worden afgeweken. Bovendien werd hiervoor geen afwijking aangevraagd en werd de aanvraag behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Een autostaanplaats in de voortuin kan enkel aanvaard worden mits de verharding wordt beperkt tot maximaal 30% van de voortuinoppervlakte. Concreet betekent dit dat de verharding in de voortuin moet worden teruggebracht tot maximaal 20 m². Aangezien in de bestaande toestand ongeveer 30 m² verharding aanwezig is, moet minstens 10 m² worden onthard. Praktisch kan dit bijvoorbeeld door de oprit te herleiden tot een karrenspoor en het toegangspad naar de voordeur uit te voeren in stapstenen in plaats van als doorlopende verharding.

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 volledig in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op artikel 2.9. en artikel 3.2. uit het Algemeen Bouwreglement.

meer bepaald artikel 2.9 en artikel 3.2.

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

Voorschrift: Volgens dit artikel moet de verharding tot een minimum beperkt worden en waar mogelijk uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of met natuurlijke infiltratie.

Toetsing: De inpandige garage wordt niet langer gebruikt voor het stallen van een wagen, maar ingericht als fietsenberging. Hierdoor kan de oprit ernaartoe niet meer als strikt noodzakelijke verharding worden beschouwd.

Beoordeling: De aanvrager voorziet in de plaats van de bestaande situatie een autostaanplaats in de voortuin. In principe worden autostaanplaatsen in voortuinen vermeden om het groene karakter ervan te vrijwaren en te voorkomen dat het straatbeeld wordt gedomineerd door geparkeerde voertuigen. Bovendien beperkt een autostaanplaats aan de straatzijde het contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat, wat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is.

In voorliggend geval kan de inrichting van een open autostaanplaats evenwel worden aanvaard. De aanvraag voldoet aan artikel 2.5 van het Algemeen Bouwreglement, waarin onder meer wordt bepaald dat bij een gebouw in een gesloten gevelrij een open autostaanplaats enkel is toegestaan wanneer het perceel aan de rooilijn minstens 7 m breed is. Aangezien in de bestaande toestand reeds een oprit aanwezig is en de voortuin breder is dan 7 m, blijft er voldoende ruimte over om, naast de parkeerplaats, een kwalitatieve groene inrichting te realiseren en het contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat te behouden.

De voorgestelde verharding in de voortuin is te omvangrijk en voldoet niet aan de maximaal toegelaten verhardingsgraad zoals bepaald in het RUP (zie hoger). Overeenkomstig deze voorschriften dient de verharding te worden beperkt tot maximaal 30% van de oppervlakte van de voortuin. Deze beperking wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Concreet dient de verharding te worden herleid tot het strikt noodzakelijke, bijvoorbeeld door de verharding in functie van de wagen te beperken tot een karrenspoor en het toegangspad tot de voordeur in oppervlakte te verkleinen (vb. stapstenen i.p.v. doorlopende verharding).

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 gewestweg.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Er is al een bestaande hemelwaterput aanwezig. Deze hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er wordt hergebruik voorzien voor het spoelen van een toilet en voor een buitenkraan. Dit is voldoende.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput dient in principe aangesloten te worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

In voorliggende aanvraag wordt echter gekozen voor een ondergrondse infiltratievoorziening. Er wordt een afwijking gevraagd op het verplichte bovengrondse karakter van de infiltratievoorziening. Deze afwijking wordt gemotiveerd door de beperkte omvang van de tuinzone en het diepe peil van de overloop van de bestaande, te behouden hemelwaterput. Deze motivering is gegrond. Gelet op de randvoorwaarden kan een ondergrondse infiltratievoorziening in dit geval worden aanvaard.

Voor de in rekening te brengen dakoppervlakte van 75 m² moet de infiltratievoorziening voldoen aan een minimale infiltratieoppervlakte van 6 m² en een minimaal buffervolume van 2.475 liter. De voorgestelde infiltratievoorziening heeft een buffervolume van 2.640 liter en een infiltratieoppervlakte van 6,4 m², wat voldoet

Groendak

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis en de voortuin. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De 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 **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het slopen van een bestaande achterbouw en het oprichten van een nieuwe aanbouw, het verwijderen van de erker aan de voorgevel en het voorzien van een autostaanplaats in de voortuin.

Verbouwingen

Wat het bouwvolume aan de achterzijde betreft, zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP voldoende duidelijk en gedetailleerd. Deze voorschriften geven concreet vorm aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de voorgestelde aanbouw hiermee in overeenstemming is, kan worden vastgesteld dat het ontwerp op dit vlak ruimtelijk aanvaardbaar is.

De geplande aanbouw betekent een duidelijke verbetering van de woonkwaliteit. De nieuwe aanbouw vergroot de functionaliteit en het comfort van de gelijkvloerse leefruimte. Het behoud van een onbebouwde zone in de vorm van een patio is positief, zowel in functie van lichtinval als van infiltratiemogelijkheden en ruimtelijke beleving. Het grote schuifraam in de achtergevel versterkt de relatie tussen de woning en de tuin en zorgt voor een optimale daglichttoetreding.

Hoewel de dakrandhoogte van 3,65 m net iets hoger ligt dan gebruikelijk voor een gelijkvloerse uitbreiding, blijft de ruimtelijke impact hiervan beperkt. Ook de noodzakelijke ophoging van de scheidingsmuur langs de linker perceelsgrens met 76 cm is van beperkte omvang en leidt niet tot onaanvaardbare hinder. Het uitblijven van bezwaren van de aanpalende eigenaar bevestigt dit.

Ook de aanpassing aan de voorgevel is ruimtelijk aanvaardbaar. Het verwijderen van de erker heeft slechts een beperkte impact op het straatbeeld. Bovendien is het positief dat de verharding ter hoogte van deze erker wordt weggenomen, dit draagt bij aan een groenere inrichting van de voortuin en meer ruimte voor lokale waterinfiltratie.

Buitenruimte

De inpandige garage blijft behouden, maar wordt niet langer gebruikt voor het stallen van een wagen en wordt ingericht als fietsenberging. Hierdoor verliest de bestaande oprit naar deze garage haar functie als strikt noodzakelijke verharding. In de plaats daarvan wordt een autostaanplaats voorzien in de voortuin. Dergelijke ingrepen worden in principe vermeden, aangezien zij het groene karakter van de voortuin aantasten en kunnen leiden tot een straatbeeld dat wordt gedomineerd door geparkeerde voertuigen en bijhorende verharding. Bovendien beperkt een autostaanplaats aan de straatzijde het contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat, wat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onwenselijk is.

In voorliggend geval kan de inrichting van een open autostaanplaats evenwel onder voorwaarden worden aanvaard. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat in de bestaande toestand reeds verharding aanwezig is en dat de breedte van de voorgevel meer dan 7 m bedraagt. De aanvraag voldoet daarmee aan artikel 2.5 van het Algemeen Bouwreglement, waarin wordt bepaald dat bij een gebouw in een gesloten gevelrij een open autostaanplaats enkel is toegestaan wanneer het perceel aan de rooilijn minstens 7 m breed is. Gelet op de bestaande oprit en de voldoende breedte van de voortuin blijft er, naast de parkeerplaats, voldoende ruimte over om een kwalitatieve groene inrichting te realiseren en het contact tussen de gebruiker en de straat te behouden.

De voorgestelde verharding in de voortuin is echter te omvangrijk en dient te worden beperkt conform de voorschriften van het RUP, dat bepaalt dat maximaal 30% van de voortuin mag worden verhard. Deze beperking wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Concreet kan dit door de oprit en autostaanplaats te herleiden tot een karrenspoor en het toegangspad naar de woning te beperken in oppervlakte of uit te voeren met stapstenen of een andere minimale, waterdoorlatende verharding.

Na uitvoering van de werken, en rekening houdend met de noodzakelijke ontharding in de voortuin, zal de totale terreinbezetting ca. 60% bedragen. Er blijft daarbij een voldoende ruime en kwalitatieve tuinzone behouden met een diepte van circa 10 m. De draagkracht van het perceel wordt hiermee bereikt. Verdere bebouwing of bijkomende verharding zou leiden tot een tekort aan kwalitatieve, onverharde buitenruimte en is daarom niet wenselijk. Om bijkomende terreinbezetting te vermijden, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat met voorliggende aanvraag de maximale terreinbezetting is bereikt.

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_2026010294_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan Filip Gryspeerd - Sabine Nelis gelegen te Antwerpsesteenweg 393, 9040 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:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 24 april 2026, met kenmerk AV/411/2026/00699) moeten strikt nageleefd worden.

Ontharding

Een autostaanplaats in de voortuin kan enkel aanvaard worden mits de verharding in de voortuin wordt beperkt tot maximaal 30% van de oppervlakte van die voortuin.

Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is met deze aanvraag bereikt. Er mogen geen bijkomende constructies (overdekt of niet overdekt) in de voor- of achtertuin worden voorzien die bijkomende verzegeling van de bodem met zich meebrengen.

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 riolaansluiting:

De regels rond de riolaansluiting 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/riolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- 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 riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting.

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/riolaansluiting (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

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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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.

Openbaar domein:

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

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 niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05139 - OMV_2026010294 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026010294

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_CG18_G_BT_1_voorgevel BT.pdf	yE3UWxeDy51X78nF5R64KQ==
BA_CG18_G_BT_2_achtergevel BT.pdf	Og+zMfGn7Z78szmPKbm+nw==
BA_CG18_G_NT_1_voorgevel NT.pdf	XVo4TuAVx6meGAiwUXk5gA==
BA_CG18_G_NT_2_achtergevel NT.pdf	XWjzDsKS+KWum+lJAJG5w==
BA_CG18_I_BT_inplantingsplan BT.pdf	WLChepsloTjAjs+CXcd58w==
BA_CG18_I_NT_inplantingsplan NT.pdf	IWIgTyFy3X9Xbw8p0b1lbQ==
BA_CG18_L_NT_legende.pdf	UWJ5p4tMHe8j6Wixmao9Gg==
BA_CG18_P_BT_1_plan kelderriolering BT.pdf	JkNvODELFmGQW4C1j6vgPQ==
BA_CG18_P_BT_2_plan gelijkvloers BT.pdf	tQAS155/JzxXHsr4WTMrTg==
BA_CG18_P_BT_3_plan verdieping +1 BT.pdf	dgf8Q3URPPL79tW7N2UCoA==
BA_CG18_P_BT_4_plan verdieping +2 BT.pdf	v/XmNzW3GuA83azAoLHtVw==
BA_CG18_P_BT_5_plan zolder BT.pdf	el/1gbZtj+3zSyOEFia/TQ==
BA_CG18_P_NT_1_plan kelderriolering NT.pdf	1EZ9M2bGLkSo6woyj2MnBg==
BA_CG18_P_NT_2_plan gelijkvloers NT.pdf	/MGmIoxCeAAnQkc1VWOUIA==

BA_CG18_P_NT_3_plan verdieping +1 NT.pdf	yJxsqGvfDucXiBFoz8A1Kg==
BA_CG18_P_NT_4_plan verdieping +2 NT.pdf	s5FpwQicZ3ABtG0IsuSArg==
BA_CG18_P_NT_5_plan zolder NT.pdf	0Tkfp7pPuoCbmRL6TBhXSQ==
BA_CG18_S_BT_1_snedede AA' BT.pdf	bbXAvcFZ6x6n3A4HjLVbEw==
BA_CG18_S_BT_2_snedede BB' BT.pdf	bB48h6rVzoCcPv2N90L6rA==
BA_CG18_S_NT_1_snedede AA' NT.pdf	Hm3dPnZpGkDBib526g3bQA==
BA_CG18_S_NT_2_snedede BB' NT.pdf	0HpVJI2B//Ydnaxkbbk39Fw==
BA_CG18_T_BT_terreinprofiel BT.pdf	zIDICzfN6wyrKatQyaC3nA==
BA_CG18_T_BT_terreinprofiel NT.pdf	VwC543QuACEyt8tJ7L8r7Q==