



2026_CBS_05848 OMV_2026036578 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning, het plaatsen van een bijgebouw en het ontbossen van een deel van het terrein - met openbaar onderzoek - Zangvogellaan, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 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;
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ann-Sofie Callier - Thibaud Leys met als contactadres Filip De Pillecijnstraat 17, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026036578) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een eengezinswoning, het plaatsen van een bijgebouw en het ontbossen van een deel van het terrein
- Adres: Zangvogellaan , 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1430N2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich op een onbebouwd perceel gelegen aan de Zangvogellaan in Oostakker, meer bepaald in het doodlopende deel van de straat. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op ruime percelen. Op het perceel in kwestie bevinden zich heel wat bomen en opgaand groen. Een ander belangrijk aandachtspunt is dat het perceel gelegen is in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag betreft het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met bijhorende inrichting en de realisatie van een bijgebouw. Gezien de aanwezigheid van het vele groen op het perceel werd in overleg met de groendienst een afgebakende zone aangeduid waar ontbossing voorzien wordt, terwijl de rest van het terrein groen blijft en ongewijzigd behouden wordt. Er is een ontbossingsformulier aan het dossier toegevoegd. Het terrein zelf blijft grotendeels ongewijzigd qua reliëf: enkel plaatselijke ingrepen zoals toegangstrappen en een beperkte ophoging aan de woning worden voorzien, terwijl de tuinzone intact blijft.

De woning wordt uitgevoerd als een volume met twee bouwlagen onder een plat dak, met een maximale lengte van 16,27 m en een diepte van 12,02 m, inclusief luifel. De kroonlijsthoogte bedraagt ongeveer 6,30 m ten opzichte van de nulpas. De tweede bouwlaag is een kleiner volume dan het gelijkvloers en trekt zich langs alle kanten terug van de gevels. De woning wordt ingeplant op ongeveer 8 m van de noordelijke perceelsgrens, op 6 m van de westelijke perceelsgrens en op 12,34 m van de oostelijke perceelsgrens.

De aanvraag omvat eveneens de aanleg van een oprit met een breedte van 3,5 m. Op 4 m van de woning en op 1 m van de noordelijke perceelsgrens wordt een vrijstaand bijgebouw opgericht met een oppervlakte van 24 m², met afmetingen van 8 m x 3 m en een kroonlijsthoogte van 2,85 m.

Er wordt een afwijking aangevraagd op de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de dakvorm, aangezien een plat dak wordt voorzien in plaats van een hellend dak.

In functie van de ligging in overstromingsgevoelig gebied wordt de woning uitgevoerd met een verhoogd vloerpeil (circa 8,09 m TAW) en voorzien van een doorstroomkelder onder het gebouw. Het vloerpeil ligt op circa 1 m van het maaiveld. Deze doorstroomkelder wordt uitgerust met openingen in de gevels zodat water in en uit kan stromen.

Daarnaast omvat de aanvraag het gedeeltelijk verwijderen van bestaande vegetatie binnen een afgebakende zone, in functie van de realisatie van de bebouwing en het gebruik van het perceel.

2. HISTORIEK

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

Verkavelingsvergunningen

* Op 23/01/1974 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1973 OO 179/00).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 5 juni 2026:

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent, 17de afdeling, sectie B nr. 1430 N 2 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, grotendeels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat de bouw van een woning en een bijgebouw. Het bijgebouw is een niet-wind of waterdichte constructie.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer moet minstens voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (GSV).

Prioriteit ligt bij afstroom vermijden, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding of bij elke verbouwing met werken aan de afwatering is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht volgens de GSV.

Op de hemelwaterput moet een deel van of alle daken, inclusief de bestaande daken (voor zover deze nog niet zijn aangesloten), aangesloten worden. De aansluiting op een hemelwaterput is volgens de GSV niet verplicht voor groendaken.

De woning heeft een plat dak (66 m²), een groendak (90 m²) en een luifel (29,5 m²). Deze daken wateren allemaal af naar een hemelwaterput voor hergebruik van 10.000 liter. Deze put stort over naar een 50 cm diepe wadi van minimaal 6.387,5 liter en minstens 15,5 m². De wadi loopt over naar de naburige gracht.

Deze dimensies voldoen ruimschoots aan de vereisten van de GSV. We hebben wel volgende bemerkingen:

** Het hemelwater moet maximaal gebruikt worden. Er moeten een hemelwaterpomp en aanvoerleidingen voorzien worden naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras.*

** Als het groendak afwatert naar de hemelwaterput voor hergebruik, dan is het aangewezen om voor deze hemelwaterafvoer van het groendak naar de hemelwaterput een gepaste voorzuivering, bv een actief koolstoffilter te installeren o.w.v. de uitloging van organisch materiaal. Op deze manier wordt dan de kleur gecorrigeerd en de organische vervuiling beperkt.*

** Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be.*

** Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

Het dak van het bijgebouw, de trappen en de terrassen wateren af naar de tuin. Ook het water dat op de oprit in waterdoorlatende verharding valt; kan ter plaatse infiltreren.

Overstromingsgevoeligheid

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviale watertoetskaarten. Op basis van de modellen verwachten we met middelgrote kans waterpeilen op 7,57 mTAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. Daarom zijn beveiligingsmaatregelen nodig.

Nulpas

In overstromingsgevoelig gebied wordt beter niet gebouwd. Wanneer dit toch toegestaan wordt, dan moet dit overstromingsveilig gebeuren. De nulpas van de woning moet daarom minstens op 7,87 mTAW gekozen worden.

De nulpas van de woning op 8,09 mTAW is voldoende hoog. Het bijgebouw wordt niet hoger voorzien. Het gevaar bestaat dat dit gebouw na hevige neerslag onder water komt. Daarom moeten de nodige voorzorgsmaatregelen getroffen worden. Schadegevoelige materialen of installaties zoals elektriciteit moeten voldoende hoog geplaatst (hoger dan 7,87 mTAW) om de kans op schade te verminderen.

Compensatie inname waterbergingsruimte

Door het oprichten van constructies en door ophogingen in overstromingsgevoelig gebied wordt overstroombare ruimte ingenomen. Het gevaar voor wateroverlast in de omgeving kan daardoor toenemen. Daarom moet het verlies van waterbergingsruimte gecompenseerd worden tot het overstromingspeil met middelgrote kans op 7,57 mTAW.

Onder de woning wordt een overstroombare kruipruimte aangelegd. De onderzijde van het 45 cm dikke vloerpakket ligt op 7,64 mTAW en dus hoger dan het overstromingspeil. Per gevel zijn meerder openingen voorzien die samen min 1/5 van de totale lengte van de funderingswanden zijn. Het bijgebouw is niet waterdicht en kan overstromen. De trappen naar het plateau van de woning nemen evenmin waterbergingsruimte in.

Eventueel uitgegraven grond moet afgevoerd worden. De omliggende tuin mag niet opgehoogd worden.

De hemelwaterput en de septische put worden voorzien van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen. De aansluitingen op de openbare riolering wordt voorzien van een terugslagklep. We adviseren wel om ook het overstort van de hemelwaterput naar de wadi te voorzien van een terugslagklep.

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

** Schadegevoelige materialen en installaties in het bijgebouw hoger dan 7,87 mTAW plaatsen,*

** Het overstort van de hemelwaterput naar de wadi voorzien van een terugslagklep.*

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

** Het installeren van een gepaste voorzuivering voor de hemelwaterafvoer van het groendak.*

** Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

** De omliggende tuin mag niet opgehoogd worden.*

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 27 mei 2026 onder ref. 26-205882:

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft de bouw van een woning op perceel 44051B1430/00N002

Om de voorliggende plannen te kunnen realiseren is een (gedeeltelijke) ontbossing van het perceel noodzakelijk.

Bespreking boscompensatievoorstel

Deze regelgeving wordt in overweging genomen:

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13.06.1990

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 972 m² wenst te ontbossen. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems loofbos. Voor het uitvoeren van de geplande werken is er een ontbossing nodig van 972 m², 549 m² dient als bos behouden te worden.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 26-205882.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan het Agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich -

vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient de vergunninghouder contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het hoger vermeld e-mailadres.

Conclusie

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden.

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

** De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 26-205882*

** De te ontbossen oppervlakte bedraagt 972 m2. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*

** De resterende bosoppervlakte van 549 m2 moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*

** De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*

De compenserende bebossing op de percelen 44051B1013/00_000 en 44051B1033/00H000 over een oppervlakte van 1944m2 dient uitgevoerd te worden binnen de 2 jaar vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning. De compenserende bebossing zal uitgevoerd worden door Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aanvrager van de vergunning verbindt zich er toe om minstens binnen 30 dagen voordat de compenserende bebossing wordt uitgevoerd dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos te melden. Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan men hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en Bos

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1973 OO 179/00 van 23 januari 1974). De aanvraag heeft betrekking op lot 24.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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 braakliggend.

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.

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van 186,13 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 l geplaatst worden.

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.

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.

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem 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

Zie voorwaardelijk gunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer. Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden:

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

** Schadegevoelige materialen en installaties in het bijgebouw hoger dan 7,87 mTAW plaatsen,*

** Het overstort van de hemelwaterput naar de wadi voorzien van een terugslagklep.*

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

** Het installeren van een gepaste voorzuivering voor de hemelwaterafvoer van het groendak.*

** Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

** De omliggende tuin mag niet opgehoogd worden.*

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er zijn geen bezwaren tegen het woningbouwproject. Voor de realisatie wordt 972 m² van het terrein ontbost, terwijl 549 m² bosvegetatie behouden blijft.

Het volledige bouwperceel werd door het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) aangeduid als te compenseren, onder meer omdat er in het verleden aanplantingen zijn gebeurd. Hiervoor is een boscompensatieformulier toegevoegd. De Stad Gent (Groendienst) zal instaan voor compensatie in natura, goed voor 1.944 m² (compensatiefactor x2).

De woning wordt opgericht in een lager gelegen en pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Daarom wordt gekozen voor een verhoogde bouw met een doorstroomkelder. Door deze aanpak blijven de delen van het perceel buiten de bouwzone lager gelegen en onveranderd. Ze kunnen zo hun functie als nat grasland behouden, aangezien er geen reliëfwijzigingen gebeuren. Op die manier blijven de natuurwaarden op het perceel grotendeels behouden, met uitzondering van de noodzakelijke bouwzone voor de woning.

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 april 2026 tot en met 29 mei 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Het bijgebouw wordt geplaatst op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens en situeert zich ter hoogte van een groot raam en een terras. Gezien de oriëntatie wordt verwacht dat dit bijgebouw een negatieve impact zal hebben op de woonkwaliteit.

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

Dit bezwaar kan worden gevolgd. Ruimtelijk gezien bevindt dit bijgebouw zich in een zijtuinstrook, waar wat ruimere afstanden worden gehanteerd voor gesloten volumes. Ten opzichte van de aanpalende situeert dit bijgebouw zich ter hoogte van een groot raam dat uitgeeft op de leefruimte en ter hoogte van een terras. Gezien de oriëntatie van dit bijgebouw (zuidelijk) kan verwacht worden dat dit bijgebouw een verminderde lichtinval op het perceel zal opleveren. Via bijzondere voorwaarde wordt het bijgebouw uit de vergunning gesloten. Er is voldoende ruimte op het perceel om dit bijgebouw elders in te planten. Conform het vrijstellingsbesluit moet een bijgebouw 3 m afstand houden van de perceelsgrens in de zijtuin maar kan het bijgebouw op 1 m worden ingeplant van de perceelsgrenzen in de achtertuin.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde handelingen zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving.

De inplanting van de woning kwam tot stand in overleg met de groendienst, met maximaal behoud van het bestaande groen als uitgangspunt. Enkel een duidelijk afgebakende zone wordt ontbost in functie van de woning. Het achterste deel van het perceel blijft behouden als bos. Het boscompensatievoorstel wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd door het Agentschap voor

Natuur en Bos. Hierdoor blijft het groene karakter van het perceel en de omgeving grotendeels behouden. De ingrepen in het terrein worden beperkt tot het noodzakelijke, zodat het bestaande reliëf en de open ruimte maximaal gevrijwaard blijven.

De bebouwing wordt opgevat als een compact volume en blijft qua schaal en afmetingen afgestemd op de omgeving. Het voorgestelde bouwvolume en de inrichting van het perceel sluiten aan bij de bestaande context, waardoor het project ruimtelijk aanvaardbaar is. Gelet op de inplanting, de afstanden en de opbouw van het project worden geen significante hinderaspecten verwacht voor de aanpalende percelen. Het bijgebouw wordt echter uitgesloten uit de vergunning wegens mogelijke hinder voor de aanpalende. Mits een aangepaste inplanting kan dit bijgebouw wel zonder vergunning worden opgericht.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de bouw van de woning en het ontbossen, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden.

Ongunstig voor de bouw van het bijgebouw.

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_2026036578 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning, het plaatsen van een bijgebouw en het ontbossen van een deel van het terrein aan Ann-Sofie Callier - Thibaud Leys gelegen te Zangvogellaan , 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

1. De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer, afgeleverd op 5 juni 2026, moeten strikt nageleefd worden.

** Schadegevoelige materialen en installaties in het bijgebouw hoger dan 7,87 mTAW plaatsen,*

** Het overstort van de hemelwaterput naar de wadi voorzien van een terugslagklep.*

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

** Het installeren van een gepaste voorzuivering voor de hemelwaterafvoer van het groendak.*

** Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

** De omliggende tuin mag niet opgehoogd worden.*

2. De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap voor Natuur en Bos, afgeleverd op 27 mei 2026 onder ref. 26-205882, moeten strikt nageleefd worden.

** De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 26-205882*

** De te ontbossen oppervlakte bedraagt 972 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*

** De resterende bosoppervlakte van 549 m² moet ALS BOS behouden blijven.*

Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

** De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*

Bijgebouw

Het bijgebouw wordt uit de vergunning gesloten.

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 = inwonerequivalent)
- * +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:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen.

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:

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 vijftiendertig 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 vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld

in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat op 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 dossiertax;
- 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_05848 - OMV_2026036578 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning, het plaatsen van een bijgebouw en het ontbossen van een deel van het terrein - met openbaar onderzoek - Zangvogellaan, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026036578

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_ZANGVOGEL_G_N_03_Zijgevel rechts.pdf	3V1I11HjFJW8aMGhfEE8xg==
BA_ZANGVOGEL_S_N_01_Snede AA.pdf	c55cPSZ2skxNfxPMU72p8A==
BA_ZANGVOGEL_S_N_02_Snede BB.pdf	c85fNo5iE8AhTzEKdEKISw==
BA_ZANGVOGEL_3D_N_01_3D-beeld.pdf	yz0MRWmt0uwH8pHiqM5T5A==
BA_ZANGVOGEL_L_N_01_legende.pdf	qAW8oR5uLlgt9A/liKVIFA==
BA_ZANGVOGEL_G_N_01_Voorgevel.pdf	tXA4/XStuboZxwwcDe6zQw==
BA_ZANGVOGEL_G_N_02_Zijgevel links.pdf	kWhybUNdTkwICmZWIOQiTg==
BA_ZANGVOGEL_G_N_04_Achtergevel.pdf	dSt7gMTUi1CUhZRKMvqcYw==
BA_ZANGVOGEL_T_N_02_Terreindoorsnede BB.pdf	u4p6AcygDE9fcoh6jwtU4g==
BA_ZANGVOGEL_T_N_01_Terreindoorsnede AA.pdf	A5+ej/hVWwE18S8z9oLw+nQ==
BA_ZANGVOGEL_P_N_03_Funderingsplan.pdf	aF5zpdBbWI+ROa4mAsCa+w==
BA_ZANGVOGEL_P_N_02_Verdiepingsplan.pdf	6eNXtS11Xv1IV9LEl1CcVA==
BA_ZANGVOGEL_P_N_01_Grondplan.pdf	vZTbGlCwO93/U9rGx6ZzzA==
BA_ZANGVOGEL_I_B_01_inplantingsplan-ontbossing.pdf	lj32Der43dFOQSYXic7INw==

BA_ZANGVOGEL_I_N_01_Inplantingspla n.pdf	16ngo7fkg8b8YF9KX4HyZg==
---	--------------------------