



---

**2024\_CBS\_05190 OMV\_2023163262 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing, het verbouwen en uitbreiden van een bestaand bijgebouw - met openbaar onderzoek - Drieleienstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 mei 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Mevrouw Tania Leys met als contactadres Jockeystraat 9, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023163262) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 januari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing, het verbouwen en uitbreiden van een bestaand bijgebouw
- Adres: Drieleienstraat 30, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 40Y6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 mei 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

De aanvraag omvat de sloop van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning (type vrijstaand) op een terrein langs de Drieleienstraat in de deelgemeente Drongen.

De nieuwe woning wordt voorzien op 10 m van de straat en op 5,92 m van de rechter perceelsgrens en 3 m van de linker perceelsgrens. De woning telt 2 bouwlagen, afgewerkt met plat dak (kroonlijst hoofdvolume: 7,71 m ten opzichte van het maaiveld). De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,81 m. De verdieping wordt 2,05 m teruggetrokken ten opzichte van de voorbouwlijn voorzien en heeft een totale bouwdiepte van 10,14 m. De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in grijze gevelstenen.

Het perceel is tevens achteraan bereikbaar vanaf de Wederikstraat. Vanaf deze straat is er een oprit voorzien naar een bestaand bijgebouw (garage en afdak voor stockage van materialen) met een totale footprint van ca. 67,15 m<sup>2</sup>). Het afdak voor stockage van materialen wordt afgebroken (ca. 17,97 m<sup>2</sup>) en het overig deel (ca. 48,7 m<sup>2</sup>) wordt verbouwd naar een hobbyruimte. Verder wordt bijkomend een carport voorzien met een footprint van ca. 25,8 m<sup>2</sup>. Hierdoor is de totale footprint aan bijgebouwen in nieuwe toestand ca. 74,5 m<sup>2</sup>.

De verhardingsgraad op het perceel neemt af. In de bestaande toestand is ca. 192 m<sup>2</sup> verharding aanwezig op het perceel. In de nieuwe toestand wordt dit beperkt tot 54,9 m<sup>2</sup>.

### 2. HISTORIEK

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

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 27 maart 2024 onder ref. BR 2024-05:

*In het kader van de watertoets vroeg u advies met betrekking tot de aanvraag van mevr. Tania Leys voor het slopen van:*

*- een bestaande eengezinswoning en het heropbouwen van een nieuwe eengezinswoning*

*- verbouwen en uitbreiden van een bijgebouw*

*op een perceel gelegen te Drongen, Drieleienstraat 30 en kadastraal bekend onder Gent 26e Afd/Afsnee, sectie B, nr. 40Y6.*

Situering en kenmerken van het watersysteem

Het perceel heeft volgens de fluviale overstromingskaart van 2023 "middelgrote kans — huidige klimaat" een middelgrote kans op overstromingen. Het perceel en het gebouw hebben perceelscore D. Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop de Leie, een waterloop van 1e categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg en van de 07.20b, een waterloop van 3e categorie, beheerd door de Watering der Assels, en is overstroombaar vanuit de waterlopen.

Gunstig advies wordt verleend betreffende de omgevingsvergunningsaanvraag op voorwaarde dat:

**\* Vloerpeil**

Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil minimaal worden aangelegd op 30cm boven hoogste waterpeil.

De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij "huidig klimaat, middelgrote kans" een hoogste waterpeil van 6,58 m TAW (maaiveld) + 0,85 m (waterhoogte) = 7,43 m TAW aan.

Het vloerpeil moet op minimum 7,73 m TAW aangelegd worden.

Vloerpeil van de nieuwe woning wordt aangelegd op 7,75 m TAW.

**\* De inname van nieuwe overstromingsruimte moet gecompenseerd worden.**

Er wordt een bestaande woning afgebroken.

De nieuwe woning wordt op palen opgetrokken waardoor de volledige oppervlakte onder de nieuwe woning als nieuwe overstromingsruimte dienst kan doen. Er moet dus niet gecompenseerd worden.

Onder de woning is geen ophoging toegestaan.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

**\* Hergebruik van hemelwater**

Het opvangen hemelwater moet hergebruikt worden voor vb. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (en eventueel als waswater). Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente. We adviseren een hemelwaterput te voorzien die in verhouding is met het potentiële hergebruik in plaats van het strikte minimum opgelegd door de hemelwaterverordening.

Volgens de GSV moet bij gebouwen met juist een woongelegenheid een HWP geplaatst worden volgens de grootte van de aangesloten dakoppervlakte:

< 80 m<sup>2</sup>                    minimum 5000 liter  
80 m<sup>2</sup> en < 120 m<sup>2</sup>        minimum 7500 liter

120 m<sup>2</sup> en < 200 m<sup>2</sup>    minimum 10000 liter

De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 166,2 m<sup>2</sup>. Volgens bovenstaande opdeling moet er dus een HWP van minimum 10000 liter geplaatst worden.

Er wordt een hemelwaterput van 10000 liter geplaatst.

Het opvangen hemelwater wordt hergebruikt voor buitenkraantjes, wasmachine, 3 toiletten en een uitgietsbak.

#### **\* Overloop**

De overloop van de hemelwaterput dient naar de infiltratievoorziening gestuurd te worden (of naar de buffervoorziening indien infiltratie verboden of onmogelijk is).

#### **\* Infiltratie- en buffervoorziening**

Aangesloten dakoppervlakte bedraagt 117,5 m<sup>2</sup> van de woning + 48,7 m<sup>2</sup> van het bijgebouw = 166,20 m<sup>2</sup>.

De carport en de verharde grondoppervlaktes wateren of naast de verhardingen en infiltreren ter plaatse op eigen terrein.

De oppervlakte mag worden verminderd met 30 m<sup>2</sup> vermenigvuldigd met het aantal woongelegenheden

Aantal woongelegenheden: 1

Vermindering: 30 m<sup>2</sup>

Hoeveel gebouwen of overdekte constructies zonder woongelegenheden waaraan u handelingen verricht worden aangesloten op de nieuwe HWP

Aantal bijgebouwen: 1

Vermindering: 30 m<sup>2</sup>

De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 106,20 m<sup>2</sup>.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 liter per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte.

Minimaal buffervolume: 106,20 x 33 = 3504,6 liter.

Buffervolume geplaatst: 3537 liter

De oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8 procent van de afwaterende oppervlakte.

Minimale infiltratieoppervlakte: 106,20 x 8 / 100 = 8,496 m<sup>2</sup>

Infiltratieoppervlakte geplaatst : 23,7 m<sup>2</sup>

De infiltratievoorziening wordt bovengronds aangelegd. De diepte is 0,50 m.

**\* Aansluiting op het openbaar rioleringsnet**

*Gezien het overstromingsgevaar dient de DWA- en de RWA-aansluiting voorzien te worden van een terugslagklep.*

*Indien een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is dienen de DWA- en de RWA-leiding gescheiden aangesloten te worden.*

*Alle ondergrondse constructies zoals hemelwaterput, septische put en controleputten moeten waterdicht worden afgesloten zodat geen overstromingswater in deze constructies kan terecht komen.*

**- Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 22 maart 2024 onder ref. AB/2024/174:

*De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen en uitbreiden van een bestaand bijgebouw - in de Drieleienstraat 30 te 9031 Gent, kadastraal gekend als afdeling 26, sectie B, nr. 40Y6 een voorwaardelijk gunstig advies.*

*Het projectgebied ligt op ca. 350 m ten oosten van de bevaarbare waterloop BV51 De Leie, in het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V.. Het stroomt echter af naar de waterloop van 3e categorie in het beheer van de watering der Assels O720b. Het projectgebied is gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het risico op overstroming is afkomstig uit BV51 De Leie. Het overstromingspeil ligt lokaal op ca. 7,45 m TAW.*

*De Vlaamse Waterweg N.V. verleent enkel advies m.b.t. het overstromingsregime van de waterloop in zijn beheer. Voor een gedetailleerde toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) inzake hemelwater, verwijzen wij naar het wateradvies van de watering der Assels.*

*Het voorwerp van de aanvraag omvat de sloop van een eengezinswoning, de herbouw van een eengezinswoning en de renovatie van een bestaand bijgebouw. De aanvrager neemt de volgende maatregelen m.b.t. het watersysteem en de overstromingsgevoeligheid:*

*\* De woning wordt volledig op kolommen voorzien.*

*\* Het vloerpeil van de woning wordt op gelegd op 7,75 m TAW, minstens 30 cm boven het gekende overstromingspeil T100.*

*Gezien de bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe die aangepast is aan de kenmerken van het lokale watersysteem en het overstromingsregime, wordt er geen significant negatieve impact verwacht. Om te vermijden dat er verdere schadelijke effecten ontstaan dient de vergunningverlener minstens de volgende voorwaarden in een eventuele omgevingsvergunning te voorzien:*

- \* *Het advies van de lokale waterloopbeheerder watering der Assels dient strikt opgevolgd te worden;*
- \* *Op het terrein mogen geen reliëfswijzigingen doorgevoerd worden met uitzondering van deze die dienen om ruimte te creëren voor het lokale watersysteem zoals het afgraven van gronden en den aanleg van buffer- of infiltratiebekkens, etc.*
- \* *De ruimte onder de kelder dient integraal beschikbaar te zijn voor overstromingswater. Dit water stroomt best gravitair weer weg.*
- \* **Het bijgebouw mag niet uitgebreid worden;**
- \* *Binnen het bijgebouw moeten de nodige maatregelen genomen dat overstromingen tot 7,45 m TAW niet kunnen leiden door. Technieken en dergelijke dienen boven het veilige peil voorzien te worden 7,75 mTAW. Aan de buitenzijde van het gebouw kan een waterwerende coating aangebracht worden tot op het overstromingspeil.*

*Aangevuld met bovenstaande maatregelen en voorwaarden is het voorwerp van de aanvraag verenigbaar met het watersysteem. Aangevuld met de voorwaarden is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het decreet integraal waterbeleid.*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ASSELS, goedgekeurd op 24 juli 1987, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor open bebouwing, zone voor voortuinstroken en zone voor wegen.

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

- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: Het BPA voorziet een afstand van 4 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het ontwerp voorziet een minimale afstand van 3 m. Dit betreft een afwijking;
- Bouwhoogte: In het BPA wordt een maximale bouwhoogte van 3,20 m voorzien. De nieuwbouw woning heeft een kroonlijsthoogte van 7,71 m ten opzichte van het maaiveld. Dit betreft een afwijking.
- Dakvorm: De nieuwbouw woning wordt afgewerkt met een plat dak, terwijl het BPA een dakvorm met een helling tussen 30° en 60° voorschrijft. Dit betreft een afwijking.
- Bijgebouw: De maximale oppervlakte van een bijgebouw in de zone voor koeren en tuinen bedraagt 40 m<sup>2</sup>. In de nieuwe toestand wordt het bestaande bijgebouw met een totale footprint van ca. 67,15 m<sup>2</sup> voor een deel afgebroken (ca. 17,97 m<sup>2</sup>). Echter wordt een nieuwe carport bijgeplaatst met een bijkomende footprint van 25,7 m<sup>2</sup>. De maximale oppervlakte aan

bijgebouwen wordt bijgevolg zeer ruim overschreden. Dit is strijdig met de voorschriften van het BPA.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

1. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
2. Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
3. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
4. Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit deels een positieve evaluatie (voor wat betreft de afwijking op de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, de bouwhoogte en de dakvorm) en deels een negatieve evaluatie (afwijking op de oppervlakte aan bijgebouwen) (zie hoofdstuk 8 'Omgevingstoets').

#### **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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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.

***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

**4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

**5. WATERPARAGRAAF**

Situering en kenmerken van het watersysteem

Het perceel heeft volgens de fluviale overstromingskaart van 2023 "middelgrote kans — huidig klimaat" een middelgrote kans op overstromingen. Het perceel en het gebouw hebben perceelscore D. Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop de Leie, een waterloop van 1e categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg en van de 07.20b, een waterloop van 3e categorie, beheerd door de Watering der Assels, en is overstroombaar vanuit de waterlopen.

Aan beide waterbeheerders werd advies gevraagd:

**Watering der Assels**

Gunstig advies wordt verleend door de betreffende de omgevingsvergunningsaanvraag op voorwaarde dat:

**\* Vloerpeil**

Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil minimaal worden aangelegd op 30 cm boven hoogste waterpeil.

De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij "huidig klimaat, middelgrote kans" een hoogste waterpeil van 6,58 m TAW (maaiveld) + 0,85 m (waterhoogte) = 7,43 m TAW aan.

Het vloerpeil moet op minimum 7,73 m TAW aangelegd worden.

Vloerpeil van de nieuwe woning wordt aangelegd op 7,75 m TAW.

**\* De inname van nieuwe overstromingsruimte moet gecompenseerd worden.**

Er wordt een bestaande woning afgebroken.

De nieuwe woning wordt op palen opgetrokken waardoor de volledige oppervlakte onder de nieuwe woning als nieuwe overstromingsruimte dienst kan doen. Er moet dus niet gecompenseerd worden.

Onder de woning is geen ophoging toegestaan.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

#### **\* Hergebruik van hemelwater**

Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor vb. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (en eventueel als waswater). Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente. We adviseren een hemelwaterput te voorzien die in verhouding is met het potentiële hergebruik in plaats van het strikte minimum opgelegd door de hemelwaterverordening.

Volgens de GSV moet bij gebouwen met juist een woonegelegenheid een HWP geplaatst worden volgens de grootte van de aangesloten dakoppervlakte:

< 80 m <sup>2</sup>	minimum 5000 liter
80 m <sup>2</sup> en < 120 m <sup>2</sup>	minimum 7500 liter
120 m <sup>2</sup> en < 200 m <sup>2</sup>	minimum 10000 liter

De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 166,2 m<sup>2</sup>. Volgens bovenstaande opdeling moet er dus een HWP van minimum 10000 liter geplaatst worden.

Er wordt een hemelwaterput van 10000 liter geplaatst.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor buitenkraantjes, wasmachine, 3 toiletten en een uitgietsbak.

#### **\* Overloop**

De overloop van de hemelwaterput dient naar de infiltratievoorziening gestuurd te worden (of naar de buffervoorziening indien infiltratie verboden of onmogelijk is).

#### **\* Infiltratie- en buffervoorziening**

Aangesloten dakoppervlakte bedraagt 117,5 m<sup>2</sup> van de woning + 48,7 m<sup>2</sup> van het bijgebouw = 166,20 m<sup>2</sup>.

De carport en de verharde grondoppervlaktes wateren of naast de verhardingen en infiltreren ter plaatse op eigen terrein.

De oppervlakte mag worden verminderd met 30 m<sup>2</sup> vermenigvuldigd met het aantal woonegelegenheden

Aantal woonegelegenheden: 1

Vermindering: 30 m<sup>2</sup>

Hoeveel gebouwen of overdekte constructies zonder woongelegenheden waaraan u handelingen verricht worden aangesloten op de nieuwe HWP

Aantal bijgebouwen: 1

Vermindering: 30 m<sup>2</sup>

De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 106,20 m<sup>2</sup>.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 liter per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte.

Minimaal buffervolume: 106,20 x 33 = 3504,6 liter.

Buffervolume geplaatst: 3537 liter

De oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8 procent van de afwaterende oppervlakte.

Minimale infiltratieoppervlakte: 106,20 x 8 /100 = 8,496 m<sup>2</sup>

Infiltratieoppervlakte geplaatst : 23,7 m<sup>2</sup>

De infiltratievoorziening wordt bovengronds aangelegd. De diepte is 0,50 m.

#### **\* Aansluiting op het openbaar rioleringsnet**

Gezien het overstromingsgevaar dient de DWA- en de RWA-aansluiting voorzien te worden van een terugslagklep.

Indien een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is dienen de DWA- en de RWA-leiding gescheiden aangesloten te worden.

Alle ondergrondse constructies zoals hemelwaterput, septische put en controleputten moeten waterdicht worden afgesloten zodat geen overstromingswater in deze constructies kan terecht komen.

### **Vlaamse Waterweg**

Het voorwerp van de aanvraag omvat de sloop van een eengezinswoning, de herbouw van een eengezinswoning en de renovatie van een bestaand bijgebouw. De aanvrager neemt de volgende maatregelen m.b.t. het watersysteem en de overstromingsgevoeligheid:

\* De woning wordt volledig op kolommen voorzien.

\* Het vloerpeil van de woning wordt op gelegd op 7,75 m TAW, minstens 30 cm boven het gekende overstromingspeil T100.

Gezien de bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe die aangepast is aan de kenmerken van het lokale watersysteem en het overstromingsregime, wordt er geen significant negatieve impact verwacht. Om te vermijden dat er verdere schadelijke

effecten ontstaan dient de vergunningverlener minstens de volgende voorwaarden in een eventuele omgevingsvergunning te voorzien:

- \* Het advies van de lokale waterloopbeheerder watering der Assels dient strikt opgevolgd te worden;
- \* Op het terrein mogen geen reliëfswijzigingen doorgevoerd worden met uitzondering van deze die dienen om ruimte te creëren voor het lokale watersysteem zoals het afgraven van gronden en den aanleg van buffer- of infiltratiebekkens, etc.
- \* De ruimte onder de kelder dient integraal beschikbaar te zijn voor overstromingswater. Dit water stroomt best gravitair weer weg.
- \* **Het bijgebouw mag niet uitgebreid worden;**
- \* Binnen het bijgebouw moeten de nodige maatregelen genomen dat overstromingen tot 7,45 m TAW niet kunnen leiden door. Technieken en dergelijke dienen boven het veilige peil voorzien te worden 7,75 mTAW. Aan de buitenzijde van het gebouw kan een waterwerende coating aangebracht worden tot op het overstromingspeil.

Aangevuld met bovenstaande maatregelen en voorwaarden is het voorwerp van de aanvraag verenigbaar met het watersysteem. Aangevuld met de voorwaarden is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het decreet integraal waterbeleid.

#### Conclusie

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

#### **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

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

#### **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 februari 2024 tot en met 16 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

#### **8. OMGEVINGSTOETS**

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

De geplande woning integreert zich qua volume, plaatsing, vormgeving en afwerking op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving. De omvang van deze nieuwe woning staat in verhouding tot het volume van de aanpalende percelen, zowel qua hoogte als qua bouwdiepte. Om deze reden kan een compact volume bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak worden ingepast in dit bouwgeheel. Het ontwerp voorziet bovendien in een sober en hedendaags volume dat zich goed integreert in de onmiddellijke omgeving.

De leefruimte en keuken zijn kwalitatief en staan in een goede relatie met de ruime tuinzone door de grote glaspartijen in zowel de zij- als achtergevel. Hierdoor wordt licht en lucht tot diep in de woning naar binnen getrokken. Ook de overige kamers in de woning zijn voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien. De voorziene woonkwaliteit is positief. De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord en kunnen op een afdoende wijze in de omgeving worden geïntegreerd.

In de voortuin wordt een evenwicht gevonden tussen de verharde en onverharde oppervlakte zodat het groene straatbeeld kan worden gerespecteerd. In de achtertuin wordt een groot deel van de bestaande verharding uitgebroken, wat positief is.

Hieruit volgt dat de aanvraag, met betrekking tot de nieuwbouw woning, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Met deze aanvraag wordt echter het bestaand bijgebouw verbouwd alsook een nieuwe carport voorzien. Een deel van het bijgebouw wordt afgebroken en het bijgebouw krijgt de functie van hobbyruimte. De nieuwe footprint, na afbreken van het afdak, bedraagt ca. 48,7 m<sup>2</sup>, wat nog steeds veel ruimer is dan de toegelaten footprint voor bijgebouwen volgens het BPA (max. 40 m<sup>2</sup>). Verder wordt bijkomend een carport voorzien met een footprint van ca. 25,8 m<sup>2</sup>. Hierdoor is de totale footprint aan bijgebouwen in nieuwe toestand ca. 74,5 m<sup>2</sup>. Dit is strijdig met de voorschriften van het BPA, en met de goede ruimtelijke ordening. In de beleidsnota 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' werd voor het deelgebied buitengebied bepaald dat afwijkingen op bebouwingspercentages in de achtertuinstroken enkel beperkt mogelijk zijn. De bijkomende footprint van de carport betreft niet langer een beperkte afwijking en kan niet worden toegestaan.

In het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Waterweg wordt overigens aangegeven in de bijzondere voorwaarden dat een uitbreiding van het bijgebouw niet mogelijk is. Gelet op het feit dat de aanvraag, m.b.t. de uitbreiding van het bijgebouw, strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor de Vlaamse Waterweg bevoegd is, en er een voorwaardelijk gunstig advies werd afgeleverd waarbij de uitbreiding van het bijgebouw niet wordt toegestaan, moet conform art. 4.3.3 VCRO de vergunning, voor wat betreft de uitbreiding van het bijgebouw, worden geweigerd. Bijgevolg wordt de carport uit deze vergunning gesloten.

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig** voor de bouw van de eengezinswoning, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Ongunstig** voor de uitbreiding van het bijgebouw (bouwen van een carport).

## **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\_2023163262\_Lijst 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 bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing, het verbouwen en uitbreiden van een bestaand bijgebouw aan mevrouw Tania Leys gelegen te Drieleienstraat 30, 9031 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:**

#### Volgende elementen worden uit de vergunning gesloten:

- De uitbreiding van het bijgebouw (bouwen van een carport).

#### Watering der Assels

De voorwaarden opgenomen in het advies van Watering der Assels (advies van 27 maart 2024, met kenmerk BR 2024-05) moeten strikt nageleefd worden.

#### Vlaamse Waterweg

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg (advies van 22 maart 2024, met kenmerk AB/2024/174) moeten strikt nageleefd worden.

#### Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden

te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

#### Openbaar domein

##### *Opritten aan te passen:*

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan in de Wederikstraat. Er zal slechts één pad met een breedte van maximum 1,5 m op het openbaar domein worden toegestaan in de Drieleienstraat.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten op het openbaar domein aangepast 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. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://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, mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

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

#### *Opbouw:*

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

#### **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: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@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).

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot fluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele

voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 100.**

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

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

### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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.

2024\_CBS\_05190 - OMV\_2023163262 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing, het verbouwen en uitbreiden van een bestaand bijgebouw - met openbaar onderzoek - Drieleienstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023163262**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_BIJGEBOUW_G_B_3.pdf	+qQ5FeRSSGnEYsRIIHpyQ==
BA_BIJGEBOUW_G_N_1.pdf	vuUGqVSikkUDjkxmKBKeaw==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_2.pdf	mIn/TETbMVBApwl2Z+89vg==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_3.pdf	rMaicQyCJ24D43T5l4e0gQ==
BA_BIJGEBOUW_G_N_3.pdf	tQ+4W/B7khEt7f8oUlHjiQ==
BA_BIJGEBOUW_G_N_2.pdf	er4IXIZLbOUkZE2MS9AY8Q==
BA_BIJGEBOUW_G_N_4.pdf	69LxEDrfdqjVay+nB0hZQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_1.pdf	0DNcYYsbsbNbH5yIPxgDMg==
BA_BIJGEBOUW_G_B_1.pdf	ste8T60W6qCsV82fLMXY2A==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_4.pdf	LDqils3w9lDrjK0X4BhpBg==
BA_BIJGEBOUW_G_B_4.pdf	FyG+Q9kY1NsJi7vOLbljYA==
BA_BIJGEBOUW_G_B_2.pdf	HrBeSVq8AI9nJHANCMPXag==
BA_BIJGEBOUW_P_N_0.pdf	2UtnMWmh9h5nlsrFVK5vPg==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_1.pdf	vgOqgqwpTbYWMcok3r8HvA==

BA_EENGEZINSWONING_P_N_0.pdf	P9wgagkJ9zQQrqTOrS9htw==
BA_BIJGEBOUW_P_N_DAK.pdf	MLMOzC6QquUp4HW1gOSZkg==
BA_BIJGEBOUW_P_B_-1.pdf	6aM9h4UxmyXt+safaTwgCg==
BA_BIJGEBOUW_P_B_0.pdf	ICq4QnsRo5cMiM+EaT2FbQ==
BA_BIJGEBOUW_P_N_-1.pdf	LCx2oriB4mP6P39VGH+UFA==
BA_BIJGEBOUW_P_B_DAK.pdf	e87DnEzIBTHqP7fe3/16Hg==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_DAK.pdf	4suk02eIDCRaHXHX2YYtw==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_-1.pdf	ent7IVx4BTHP9rqM7HM54A==
BA_DRIELEIEN30_I_N.pdf	j+QwmtWlevu+1o7BtB07aQ==
BA_DRIELEIEN30_I_N_-1.pdf	KM3CmJufSC291SbdRTjvpw==
BA_DRIELEIEN30_I_B.pdf	tpkbIV5KZSsWfMfkB9S78g==
BA_DRIELEIEN30_L_B.pdf	qApBvLZECTxKsUI6B54kjg==
BA_DRIELEIEN30_L_N.pdf	pgJYOKiS4ISda9e5LNzrEg==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_AA.pdf	80cVgxlXEbgE1kJlpfMpvA==
BA_DRIELEIEN30_S_N_RIO.pdf	qEJbGw0ZOiS3gljTdReQgA==
BA_DRIELEIEN30_T_N.pdf	Oct87P0eB2SLPh+N/Nagew==
BA_DRIELEIEN30_T_B.pdf	la5RGiOWO54kaefqDgcxRQ==