



2024_CBS_05605 OMV_2023168804 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - met openbaar onderzoek - Drieleienstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Klaas Poelmans - An Dedulle met als contactadres Drieleienstraat 24, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023168804) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning
- Adres: Drieleienstraat 24, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 35H9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de Drieleienstraat in Drongen. De omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en open bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. De voorgevel bevindt zich op 7,22m van de rooilijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verbouwen van een woning door het voorzien van een bijkomende bouwlaag. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met hellende daken. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,82m. De nokhoogte bedraagt 9,05m. De footprint van de woning wordt uitgebreid met ca. 8m². De bouwdiepte blijft ongewijzigd (10m). De gevel wordt afgewerkt in houten latwerk.

Het hoofdgebouw wordt intern heringericht. Op de gelijkvloerse verdieping wordt een binnenmuur gesloopt om de eetruimte te verbinden met de keuken. De inkomhal met wc wordt herschikt. De raamopeningen wijzigen en de achtergevel wordt voorzien van een groot schuifraam. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een bureau, een badkamer, een wasplaats, een speelruimte en een aparte wc. Het dakvolume wordt ingericht als zolder en technische ruimte.

De bestaande hemelwaterput van 5000l blijft behouden. Er wordt een bijkomende hemelwaterput van 5000l voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen zijn gekend:

Stedenbouwkundige vergunning:

- Op 30/01/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met ingebouwde garage na het slopen van de bestaande bebouwing (1996/10163)
- Op 29/08/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met ingebouwde garage na het slopen van de bestaande constructies (1996/10096)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. BR 2024-08:

Bij het advies met kenmerk BR 2024-07 werd een verkeerd buffervolume opgegeven.

Dit advies met kenmerk 2024-08 vervangt integraal het advies met kenmerk 2024-07 (zie bijlage).

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 15 april 2024 onder ref. AB/2024/232:

De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het verbouwen van een woning in de Drieleienstraat 24, kadastraal gekend als afdeling 26, sectie B, nr.35H9 te 9031 Gent-Drongen een voorwaardelijk gunstig advies.

Het projectgebied is gelegen op ca. 300m ten oosten van de Leie, bevaarbare waterloop in het beheer van de Vlaamse Waterweg NV maar stroomt af naar de onbevaarbare waterloop van derde categorie, O720b, in het beheer van de watering der Assels. Het goed is gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans. Dit overstromingsrisico is afkomstig van de Leie. Het overstromingspeil T100 op deze locatie bedraagt ca. 7,45mTAW.

Het advies van de Vlaamse waterweg NV beperkt zich tot de relatie van het project tot het overstromingsregime van de waterloop in haar beheer. Voor een uitgebreid advies in het kader van de watertoets en de afstandsregels tot waterloop O720b verwijzen wij naar het advies van de Watering der Assels.

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans. De werken aan de woning zijn hoofdzakelijk een verticale uitbreiding. Dit heeft geen significant effect op het overstromingsregime van de Leie en de daaraan verbonden overstromingsruimte. Toch kunnen deze werken aangepakt worden om de eigenaars/bewoners beter te beschermen tegen een overstroming uit de Leie door aanpassingen aan de woning.

De bestaande gelijkvloerse ruimte van de woning wordt niet structureel aangepast. Wijzigingen aan het vloerpeil van de woning en de bestaande gevelopeningen behoren ook niet tot de scope van deze aanvraag. Het opleggen van deze wijzigingen is binnen de context van de voorziene werken ook niet technisch haalbaar of proportioneel.

Volgende voorwaarde kan geformuleerd worden in dit geval:

De eigenaar dient zich bewust te zijn van het overstromingsrisico van de woning. Het overstromingspeil T100 bevindt zich op ca. 7,45m TAW, hetgeen overeen komt met een waterhoogte van een grootteorde van ca. 60-80cm op het perceel, afhankelijk van het lokale maaiveld. Een veilig peil bevindt zich daar ca. 30cm boven op 7,75m TAW. De eigenaar dient zichzelf zo goed als mogelijk te beschermen door volgende aanbevelingen te evalueren binnen het technisch haalbare van de scope van de werken:

- Het vloerniveau bevindt zich bij voorkeur boven het veilig peil van 7,75m TAW;*
- Openingen voor ramen en deuren bevinden zich bij voorkeur boven het veilig peil van 7,75m TAW. Gevelopeningen die zich lager bevinden kunnen beschermd worden door het plaatsen van waterwerende schotten o.d. tot het veilige peil.*
- Openingen voor nutsleidingen dienen waterdicht afgewerkt te worden.*
- Onder het veilige peil kan een waterwerende coating aan de buitenzijde aangebracht worden;*
- Aan de binnenkant van de woning worden stopcontacten, teller- en zekeringskasten, aftappunten, schakelaars e.d. best uitgevoerd boven het veilige peil.*

Aangevuld met bovenstaande voorwaarden en/of maatregelen is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van 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 gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften voor wat betreft volgend punt:

Het BPA schrijft voor dat de gevel hoofdzakelijk dient te bestaan uit baksteen en betonsteen.
Toetsing: de gevel wordt afgewerkt in houten latwerk.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de gebruikte materialen en valt bijgevolg onder de toepassingsmogelijkheden van dit artikel. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar (zie 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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement voor wat betreft volgend artikel:*

Art.3.2 Het Beperken van verharding

Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de voortuin wordt een oprit naar de garage en een toegangspad naar de voordeur toegestaan. Een bijkomende autostaanplaats wordt niet toegestaan. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld en dragen bij tot de klimaatrobustheid van de stad. Bijgevolg wordt de autostaanplaats in de voortuin uit de vergunning gesloten. Er is geen vergunning gekend voor deze verharding. De autostaanplaats in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten. Er wordt enkel een oprit van maximaal 3m breed en een toegangspad naar de voordeur toegestaan. De overige voortuin dient groen en onverhard aangelegd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 projectgebied is gelegen op ca. 300m ten oosten van de Leie, bevaarbare waterloop in het beheer van de Vlaamse Waterweg NV maar stroomt af naar de onbevaarbare waterloop van derde categorie, O720b, in het beheer van de watering der Assels. Het goed is gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans. Dit overstromingsrisico is afkomstig van de Leie. Het overstromingspeil T100 op deze locatie bedraagt ca. 7,45m TAW.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Er worden twee hemelwaterputten met hergebruik voorzien met een totale inhoud van 10000l. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Infiltratievoorziening

Er is op de plannen geen infiltratievoorziening ingetekend. Volgens de GSV Hemelwater dient een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst te worden wanneer ingrijpende werken uitgevoerd worden aan het hemelwaterafvoersysteem.

De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt 73m². De minimale infiltratieoppervlakte van de bovengrondse infiltratievoorziening bedraagt 5,84m² en het minimale volume bedraagt 2409l. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Watering der Assels. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

Het goed is gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans. Dit overstromingsrisico is afkomstig van de Leie. Het overstromingspeil T100 op deze locatie bedraagt ca. 7,45m TAW.

De werken aan de woning zijn hoofdzakelijk een verticale uitbreiding. Dit heeft geen significant effect op het overstromingsregime van de Leie en de daaraan verbonden overstromingsruimte. Toch kunnen deze werken aangegrepen worden om de eigenaars/bewoners beter te beschermen tegen een overstroming uit de Leie door aanpassingen aan de woning.

De bestaande gelijkvloerse ruimte van de woning wordt niet structureel aangepast. Wijzigingen aan het vloerpeil van de woning en de bestaande gevelopeningen behoren ook niet tot de scope van deze aanvraag. Het opleggen van deze wijzigingen is binnen de context van de voorziene werken ook niet technisch haalbaar of proportioneel.

Volgende voorwaarde kan geformuleerd worden in dit geval:

De eigenaar dient zich bewust te zijn van het overstromingsrisico van de woning. Het overstromingspeil T100 bevindt zich op ca. 7,45m TAW, hetgeen overeen komt met een waterhoogte van een grootteorde van ca. 60-80cm op het perceel, afhankelijk van het lokale maaiveld. Een veilig peil bevindt zich daar ca. 30cm boven op 7,75m TAW. De eigenaar dient zichzelf zo goed als mogelijk te beschermen door volgende aanbevelingen te evalueren binnen het technisch haalbare van de scope van de werken:

- Het vloerniveau bevindt zich bij voorkeur boven het veilig peil van 7,75m TAW;

- Openingen voor ramen en deuren bevinden zich bij voorkeur boven het veilig peil van 7,75m TAW. Gevelopeningen die zich lager bevinden kunnen beschermd worden door het plaatsen van waterwerende schotten o.d. tot het veilige peil.
 - Openingen voor nutsleidingen dienen waterdicht afgewerkt te worden.
 - Onder het veilige peil kan een waterwerende coating aan de buitenzijde aangebracht worden;
 - Aan de binnenkant van de woning worden stopcontacten, teller- en zekeringskasten, aftappunten, schakelaars e.d. best uitgevoerd boven het veilige peil.
- Aangevuld met bovenstaande voorwaarden en/of maatregelen is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van art. 1.2.2 en 1.2.3 van het decreet integraal waterbeleid.

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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 5 maart 2024 tot en met 3 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het voorzien van een bijkomende bouwlaag, afgewerkt met hellende daken. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

Een tweede bouwlaag maakt het mogelijk de woonoppervlakte uit te breiden zonder de footprint van de woning uit te breiden. Op die manier blijft de woning voldoende compact, hetgeen positief is voor de kwaliteit van de tuinzone en de waterhuishouding van het perceel. Het overdekte terras aan de achterzijde heeft een beperkte oppervlakte en impliceert geen uitbreiding van de bouwdiepte, waardoor de impact op de omgeving beperkt is. Het nieuwe volume is voldoende inpasbaar in de omgeving.

De nieuwe indeling op de gelijkvloerse bouwlaag zorgt voor grotere en meer praktische leefruimten die beter met elkaar gebonden zijn. Het groot schuifraam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De ruimtes zijn voldoende ruim en garanderen een hoge woonkwaliteit.

De gevel wordt afgewerkt in houten latwerk. Deze afwijking ten opzichte van de voorschriften is aanvaardbaar. Houten latwerk is een duurzaam en volwaardig bouw materiaal dat voldoende ingepast kan worden in de omgeving. Het materiaalgebruik doet geen afbreuk aan het straatbeeld.

In conclusie kan worden gesteld dat – mits het uitvoeren van de bijzondere voorwaarden - het bouwvolume, de gevelmaterialen en de binnenindeling ruimtelijk en esthetisch aanvaardbaar zijn binnen hun omgeving en bijdragen tot een hogere woonkwaliteit voor de betreffende eengezinswoning.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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_2023168804_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning aan Klaas Poelmans - An Dedulle gelegen te Drieleienstraat 24, 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:

Verharding in de voortuin:

De autostaanplaats in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten. Er wordt enkel een oprit van maximaal 3m breed en een toegangspad naar de voordeur toegestaan. De overige voortuin dient groen en onverhard aangelegd te worden.

Bovengrondse infiltratievoorziening:

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst te worden. De minimale infiltratieoppervlakte van de bovengrondse infiltratievoorziening bedraagt 5,84m² en het minimale volume bedraagt 2409l.

Extern adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Watering der Assels (advies van 17 april 2024, met kenmerk BR 2024-08) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West (advies van 15 april 2024 onder ref. AB/2024/232) dienen strikt nageleefd te worden.

Openbaar domein:

De openbare berm is voorzien van een private grindverharding: 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 privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

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 (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 (wacht)aansluiting dient 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 50cm 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.

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). 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 screenen.

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.

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 of in een gracht te laten lozen.

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.

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

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 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1

of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05605 - OMV_2023168804 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - met openbaar onderzoek - Drieleienstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023168804

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_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_T_N_terreinsnede.pdf	SC+EwPGkKII5qIfszIHteA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_T_B_terreinsnede.pdf	bDWuJHikAYbjbrRXoCY4QA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_S_N_02_snede BB_.pdf	x+QdiA/3A+kssl81yjHr1g==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_S_N_01_snede AA_.pdf	zocFLZHo9b13c7xQu0AZ2w==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_S_B_snede AA_.pdf	02Tta943HXgn3F+2q79xzQ==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_P_N_04_zolderverdieping_2.pdf	SRuQEigm7OjVGHuBrkVfOQ==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_P_N_03_verdieping_1.pdf	my6xcY+RgqmnLay6m+logw==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_P_N_02_gelijkvloers.pdf	JZna2gs+xZHAxxj2v+N8qQ==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_P_N_01_fundering-riolering.pdf	mB02iSnEVf53EVPoDZ8dCA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_P_B_03_verdieping_1.pdf	kBbEhlu3fqHVqY3hL3b4Aw==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_P_B_02_gelijkvloers.pdf	Qj6HoBwJzu53PIUtc1dIPQ==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_P_B_01_fundering-riolering.pdf	blw6JdMQvQoCTxUzDbE9xw==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_L_N_02_materiaalgebruik.pdf	ELo5F9MFD6qDCHMwAsUAzA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_L_N_01_gevelmaterialen.pdf	fbWkOfskX16APL9i3GbXhg==

BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_L_B_02_materiaalgebruik.pdf	bRfejaLagXEM1NeoWuAokA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_L_B_01_gevelmaterialen.pdf	KudzK0XPkC0aXYjQksDjnA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_I_N_inplanting.pdf	Td1USrkH0YuOZoAuF8YnVA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_I_B_inplanting.pdf	3LVgKTFmKzDqqejBlyCyFw==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_G_N_04_zijgevel rechts.pdf	EqVACmHpnD0VC10Rjjv3uw==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_G_N_03_achtergevel.pdf	LUyK2ptqeD4yuqveibMView==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_G_N_02_zijgevel links.pdf	TyvQtQHMIG9gle0iyYAYuA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_G_N_01_voorgevel.pdf	st/ixNs3dVSinzRnpr1ZgQ==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_G_B_04_zijgevel rechts.pdf	E0J5Hu4SMiZ0JEvaxNUhMQ==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_G_B_03_achtergevel.pdf	GGdBZzeDaNye7/V1SZpuFA==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_G_B_02_zijgevel links.pdf	IKu6N5VpknDUETX35L21zQ==
BA_verbouwing woning D24 Poelmans Dedulle_G_B_01_voorgevel.pdf	fNSKYiDrOthO2OGYNOJt0A==