



---

**2025\_CBS\_04033 OMV\_2025000737 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Asselsstraat, 9031 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen  
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckeveldt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Nick Vandeputte met als contactadres Harelbekestraat 5, 9000 Gent en Tigone Priem met als contactadres Harelbekestraat 5, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2025000737) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herbouwen van een halfopen eengezinswoning
- Adres: Asselsstraat 34, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 36Y6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 april 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Asselstraat in Drogen. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door residentiële bebouwing in zowel open als halfopen configuratie. Op het perceel in kwestie bevindt zich een halfopen eengezinswoning. In de achtertuin staat een bijgebouw en ligt een betonplaat. Achteraan het perceel loopt een waterloop van derde categorie.

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

Voorliggende aanvraag betreft het oprichten van een halfopen eengezinswoning met terras en tuinberging na het slopen van de bestaande woning, achterliggende garage en het uitbreken van een betonplaat.

#### Woning

De nieuwe woning wordt ingeplant ca. 11,2m achter de rooilijn en behoudt 3m afstand tot de rechter perceelsgrens. Het hoofdvolume van de woning bestaat uit twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag, afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte hoofdvolume: 7,81m). De woning verkrijgt een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m en een bouwdiepte van 12m op de verdieping. De derde teruggetrokken bouwlaag springt 4,55m terug tov de voor- en achtergevel van het hoofdvolume en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 10,28m).

#### *Indeling*

Gelijkvloers bevinden zich de inkomhal, de leefruimtes met centraal de trappenhal, twee bergruimtes en een toilet. Op de verdieping worden drie slaapkamers, een badkamer, wasruimte en toilet ingericht. De optopping van de woning biedt plaats aan een bureauruimte.

#### *Materialisatie*

De woning wordt afgewerkt met grijs gekaleide recuperatie baksteen en accenten van grijs pleisterwerk. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in houten schrijnwerk in een rode kleur, het schrijnwerk van de optopping wordt voorzien in natuurkleur aluminium.

#### Tuinberging

Er wordt een nieuwe tuinberging opgericht in het verlengde van het gelijkvloerse aanbouwwolume, tegenaan de linker perceelsgrens. Dit volume is 3,8m diep en 1,6m breed en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 3,6m). De tuinberging is enkel vanaf de tuin bereikbaar, deze wordt niet intern verbonden met de woning.

Het bestaande bijgebouw (ca. 60,5m<sup>2</sup>) in de achtertuin blijft behouden, enkel de garage wordt gesloopt.

#### Verhardingen

De bestaande oprit zal worden gesupprimeerd. In de voortuin wordt verharding (ca. 35m<sup>2</sup> betongrassdallen) aangelegd in functie van het parkeren van wagens en wordt een pad van ca.

1m breed tot de voordeur aangelegd. Langs de achtergevel van de woning wordt een verhoogd terras (20,6m<sup>2</sup>) aangelegd. In de achtertuin wordt een natuurlijke vijver voorzien en plungeteek.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 19/12/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot eengezinswoning. (1996/10116)

\* Op 06/02/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van de wijk 'assels', het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (2008/10048)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

### 3.1. Watering der Assels

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 1 april 2025 onder ref. BR 2025-05:

#### **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 1<sup>e</sup> categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg en van een niet geklasseerde waterloop achteraan het perceel, 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 op een punt gemeten op het terrein van 6,63m TAW (maaiveld) + 0,82m (waterhoogte) = 7,45m TAW aan.*

*Het vloerpeil moet dus aangelegd worden op minimum 7,75m TAW.*

*Het vloerpeil van de inkom wordt aangelegd op 7,57m TAW. Dit is lager dan het overstromingsvrij peil zoals voorzien in de GSV maar toch nog 12cm hoger dan het hoogste te verwachten waterpeil, zijnde 7,45m TAW, volgens de watertoetskaart 2023. Hogere waterstanden kunnen zich echter in de toekomst voordoen.*

*Volgens de beschrijvende nota van de architect worden er geen watergevoelige elementen zoals stopcontacten voorzien in deze ruimte.*

**- De nieuwe inname van overstromingsruimte moet gecompenseerd worden:**

De bestaande constructies, behalve het tuingebouw, worden afgebroken.

De oppervlakte van het nieuwe gebouw is kleiner dan het afgebroken gedeelte. Hierdoor komt er overstromingsoppervlakte vrij.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

**- Hergebruik van hemelwater:**

Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor bv. 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 één woongelegenheden een HWP geplaatst worden volgens de grootte van de aangesloten dakoppervlakte:

< 80m<sup>2</sup> minimum 5.000L

≥ 80m<sup>2</sup> en < 120m<sup>2</sup> minimum 7.500L

≥ 120m<sup>2</sup> en < 200m<sup>2</sup> minimum 10.000L

De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 97,7m<sup>2</sup>. Volgens bovenstaande opdeling moet er dus een hemelwaterput van minimum 7.500 liter geplaatst worden.

Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter geplaatst.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor 2 toiletten, wasmachine, 2 buitenkranen en 1 spoelbak.

**- Overloop:**

De overloop van de hemelwaterput dient naar de infiltratievoorziening gestuurd te worden (of naar de buffervoorziening indien infiltratie verboden of onmogelijk is). De nieuwe hemelwaterverordening van oktober 2024 verplicht het aanbrengen van een bovengrondse infiltratie- en buffervoorziening.

**- Infiltratie- en buffervoorziening:**

Infiltratieoppervlakte: minimum 8% van de in rekening te brengen verharde oppervlakte

Buffervoorziening: 33 liter per m<sup>2</sup> verharde oppervlakte.

De aangesloten verharde oppervlakte : 133,20m<sup>2</sup>

Voor een eengezinswoning mag bij het plaatsen van een HWP 30m<sup>2</sup> worden afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte.

De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 103,2m<sup>2</sup>.

Minimum infiltratieoppervlakte: 103,2m<sup>2</sup> x (8% van de aangesloten opp) = 8,26m<sup>2</sup>

Minimum buffervolume: 103,2m<sup>2</sup> x 33L/m<sup>2</sup> = 3.406 liter.

Er wordt een wadi voorzien met een oppervlakte van 37,00m<sup>2</sup> en een inhoud van 3.500 liter. De diepte van de wadi is 30cm.

De wadi is niet voorzien van een overloop. Er zou een overloop kunnen geplaatst worden die afvoert naar de gracht achteraan het perceel. Deze moet voorzien worden van een terugslagklep.

**- 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.

**3.2. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West**

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 31 maart 2025 onder ref. omv-2025000737 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningaanvraag gelegen in de Asselsstraat 34 in Gent (44002B0036/00Y006) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is

\* Voor het inkomgedeelte worden no-regret maatregelen opgelegd vanuit mogelijke overstromingen uit de Leie. Deze worden onder de titel 'i. Gewijzigd overstromingsregime' behandeld.

Het project omvat de sloop van een bestaande woning en bijgebouw. Vervolgens wordt een nieuwe halfopen bebouwing opgetrokken.

Het projectgebied is gelegen langs de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt af naar een waterloop derde categorie (Vhas-code: 5040610 – beheerder: Watering der Assels). Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Middelgrote kans op overstroming onder huidig klimaat
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

\* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

**A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv**

*Er is geen interferentie met patrimonium van de Vlaamse waterweg. Het projectgebied is op voldoende afstand gelegen van de Leie.*

**B) Watertoetsadvies**

**a. Gegevens relevant voor de watertoets:**

*Enkel het fluviaal overstromingsregime wordt in dit advies verder besproken gezien in eerste instantie het afstroomgebied van waterloop 5040610 in beheer van de provincie Watering der Assels. Voor advies met betrekking tot GSVH of de impact op het lokale netwerk van waterlopen verwijzen we naar advies van de Watering.*

**b. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde**

*Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.*

*Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (20222027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.*

**c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem**

**i. gewijzigd overstromingsregime**

*Het projectgebied is op basis van de watertoetskaarten gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans onder huidig klimaat. Binnen de aanvraag worden geen werken aangevraagd die een impact hebben op het overstromingsregime van het terrein. Zo worden er geen reliëfwijzigingen of structuren gepland die ruimte innemen voor water ten opzichte van de bestaande toestand. Er dient overstromingsveilig te worden gebouwd waarbij een vloerpeil van 30cm hoger dan het maximaal waargenomen overstromingspeil, hier dus 7,45m TAW + 0,3m= 7,75mTAW. De toegang tot de woning ligt iets lager op 7,57m TAW. In de inkomhal is echter aanpalend een opstapgedeelte voorzien die de rest van de woning beschermt door zijn ligging op 7,93m TAW. Dit hoogteverschil van 18cm zorgt voor een extra beveiliging tegen toekomstige stijgende overstromingsniveau 's op voorwaarde dat de ruimte wordt ingericht volgens de no-regret maatregelen. Deze maatregelen dienen genomen te worden om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30cm, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam-en deuropeningen voorzien, terugslagkleppen op riolering, etc. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hogergenoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.*

## **Besluit**

*Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.*

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

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

#### **Gewestplan**

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

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

#### **BPA**

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, er wordt afgeweken op:

#### Voorschrift:

> *Zone voor half-open of gesloten bebouwing*

- minimale breedte: 9m;
- maximaal aantal bouwlagen: twee;
- dakvorm: hellend dak met een helling tussen 30°-45°.
- maximale gelijkvloerse bouwdiepte: 15m

> *Zone voor koeren en tuinen*

- max. opp. van het gebouw: 40m<sup>2</sup>;
- plaatsing van de bijgebouwen op min. 5m achter elke bouwstrook;
- de bouwhoogte bedraagt één bouwlaag – een bouwlaag is maximaal 3,20m hoog.

#### Toetsing:

> *Zone voor half-open of gesloten bebouwing*

- de woning is 6,8m breed;
- de woning bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een teruggetrokken derde bouwlaag die zich binnen het gabarit van een hellend dak met een helling tussen 30°-45° inpast;
- de woning wordt afgewerkt met een plat dak;
- de woning verkrijgt een bouwdiepte van 18,67m (incl. tuinberging).

> *Zone voor koeren en tuinen*

- op het perceel bevindt er zich reeds een bijgebouw van ca. 60,5m<sup>2</sup>, bijkomend wordt een tuinberging van ca. 6,1m<sup>2</sup> opgericht;
- de tuinberging wordt tegenaan de woning gebouwd;
- de bouwhoogte bedraagt 3,60m.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. *De aanvraag is gelegen in zone voor half-open of gesloten bebouwing, dit betreft een aanvulling op 'woongebied'.*
- 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. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

##### **- art. 3.2 beperken van verharding**

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

In de voortuin is enkel strikt noodzakelijke verharding toegestaan. Dit omvat:

- Een pad naar de voordeur, met een maximale breedte van 1,5 meter.
- Een oprit naar een (in pandige) garage of carport, indien aanwezig. Deze oprit moet waterdoorlatend worden aangelegd.

Alle overige verhardingen in de voortuinstrook worden als niet strikt noodzakelijk beschouwd en zijn daarom overbodig. De voortuinstrook moet zoveel mogelijk als een volwaardige tuinzone worden ingericht en vergroend.

In dit specifieke geval wordt de bestaande garage afgebroken. Hierdoor is een oprit in principe niet langer strikt noodzakelijk. Omdat het echter gaat om een halfopen bebouwing, kan één autostaanplaats worden toegestaan. Het voorgestelde ontwerp, dat voorziet in ca. 35m<sup>2</sup> verharding in de voortuin, is niet aanvaardbaar en strookt niet met de te behalen klimaatdoelstellingen.

Er wordt één autostaanplaats toegestaan van 4m bij 5m. Het pad tot de voordeur moet aantakken op deze verharding. De vrijgekomen ruimte moet worden ingericht als groenzone. Dit wordt opgelegd 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.

#### **4.5. Archeologienota**

Dit is niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1 Ligging project**

Het projectgebied is gelegen langs de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt af naar een waterloop derde categorie (Vhas-code: 5040610 – beheerder: Watering der Assels).

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.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en de Watering der Assels (zie hoofdstuk 3. Externe adviezen).

#### **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.

#### **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 op een punt gemeten op het terrein van 6,63m TAW (maaiveld) + 0,82m (waterhoogte) = 7,45m TAW aan.

Het vloerpeil moet dus aangelegd worden op minimum 7,75m TAW.

Het vloerpeil van de inkom wordt aangelegd op 7,57m TAW. Dit is lager dan het overstromingsvrij peil zoals voorzien in de GSV maar toch nog 12cm hoger dan het hoogste te verwachten waterpeil, zijnde 7,45m TAW, volgens de watertoetskaart 2023. Hogere waterstanden kunnen zich echter in de toekomst voordoen.

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

De bestaande constructies, behalve het tuingebouw, worden afgebroken. De oppervlakte van het nieuwe gebouw is kleiner dan het afgebroken gedeelte. Hierdoor komt er overstromingsoppervlakte vrij.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

**Hergebruik van hemelwater:**

*Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor bv. 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 één wooneenheid een HWP geplaatst worden volgens de grootte van de aangesloten dakoppervlakte:*

*< 80m<sup>2</sup> minimum 5.000L*

*≥ 80m<sup>2</sup> en < 120m<sup>2</sup> minimum 7.500L*

*≥ 120m<sup>2</sup> en < 200m<sup>2</sup> minimum 10.000L*

De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 97,7m<sup>2</sup>. Er moet dus een hemelwaterput van minimum 7.500 liter geplaatst worden.

Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter geplaatst.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor 2 toiletten, wasmachine, 2 buitenkranen en 1 spoelbak.

**Overloop:**

*De overloop van de hemelwaterput dient naar de infiltratievoorziening gestuurd te worden (of naar de buffervoorziening indien infiltratie verboden of onmogelijk is). De nieuwe hemelwaterverordening van oktober 2024 verplicht het aanbrengen van een bovengrondse infiltratie- en buffervoorziening.*

**Infiltratie- en buffervoorziening:**

*Infiltratieoppervlakte: minimum 8% van de in rekening te brengen verharde oppervlakte*

*Buffervoorziening: 33 liter per m<sup>2</sup> verharde oppervlakte.*

De aangesloten verharde oppervlakte : 133,20m<sup>2</sup>

Voor een eengezinswoning mag bij het plaatsen van een HWP 30m<sup>2</sup> worden afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte.

De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 103,2m<sup>2</sup>.

Minimum infiltratieoppervlakte: 103,2m<sup>2</sup> x (8% van de aangesloten opp) = 8,26m<sup>2</sup>

Minimum buffervolume: 103,2m<sup>2</sup> x 33 L/m<sup>2</sup> = 3.406 liter.

Er wordt een wadi voorzien met een oppervlakte van 37,00m<sup>2</sup> en een inhoud van 3.500 liter. De diepte van de wadi is 30cm.

De wadi is niet voorzien van een overloop. Er zou een overloop kunnen geplaatst worden die afvoert naar de gracht achteraan het perceel. Deze moet voorzien worden van een terugslagklep.

#### **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.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

*Zie advies waterbeheerder*

#### **Overstromingen**

*Zie advies waterbeheerder*

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3 Conclusie**

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

### **6. NATUURTOETS**

Aan de achterzijde van de tuin ter hoogte van de beek staat een populier met een grote brede kroon. De uitbreiding van de beek wordt voorzien binnen de zone van de kroonprojectie van de populier + 2m, waardoor er een impact op de gezondheidstoestand van de populier mogelijk is.

Er kan niet akkoord worden gegaan met de uitbreiding van de beek aangezien wortelschade kan optreden bij graafwerken in de zone van de kroonprojectie van de populier + 2m. De grond van de ontgraving van de vijver mag niet gebruikt worden voor ophoging ter hoogte van de kroonprojectie + 2m van de ( aanpalende ) bomen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

#### **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 februari 2025 tot en met 20 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### **9. 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. Het gebouw verkrijgt dezelfde voorbouwlijn als de aanpalende woning. De omvang van deze nieuwe woning staat in verhouding tot de linker aanpalende, zowel qua hoogte als qua bouwdiepte.

De ontworpen gelijkvloerse bouwdiepte van 18,67m (inclusief tuinberging) is stedenbouwkundig aanvaardbaar en overschrijdt de bouwdiepte van de aanpalende woning niet. Door de tuinberging te koppelen met de woning en de scheidingsmuur wordt de nieuwe bebouwing op het terrein geclusterd, wat positief is. Op de verdieping wordt de maximale bouwdiepte van het BPA gerespecteerd, namelijk 12m. Ook de optopping van de woning met een derde teruggetrokken bouwlaag is ruimtelijk inpasbaar. Deze optopping past binnen het gabarit van een hellend dak. De bouwhoogte van de woning valt binnen de basisschaal en past zich voldoende in binnen de omgeving, waar zich hoofdzakelijk woningen met één of twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak bevinden.

Door het vrijwaren van een afstand van minimaal 3m ten opzichte van de rechter perceelsgrens wordt de licht- en zichtafname beperkt voor de rechter buur. De privacy van de omwonenden wordt voldoende gewaarborgd. Dit wordt bevestigd doordat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De impact op de aanpalenden en bij uitbreiding op de omgeving is voldoende beperkt.

De leefruimtes staan in een zeer goede relatie met de ruime tuinzone door de plaatsing van een omvangrijke glaspartij in de 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 gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord en kunnen hierdoor op een afdoende wijze in de omgeving worden geïntegreerd.

De bebouwde en verharde oppervlakte staat in verhouding tot de terreinafmetingen. Er blijft voldoende ruimte op het perceel van bebouwing en verharding gevrijwaard die effectief als tuin kan dienen in functie voor de woning op het perceel.

In de voortuinstrook wordt een oppervlakte van een waterdoorlatende verharding voorzien met het oog op het inrichten van parkeerplaatsen. Aangezien de woning een halfopen bebouwing betreft kan één autostaanplaats in de voortuin worden toegestaan van 4m bij 5m. Verder kan ook een pad tot de voordeur worden aangelegd. (zie 4.3 Verordeningen – toetsing algemeen bouwreglement) De rest van de voortuin moet van een groene invulling worden voorzien.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

## **CONCLUSIE**

---

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

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2025000737\_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 herbouwen van een halfopen eengezinswoning aan de heer Nick Vandeputte en Tigone Priem gelegen te Asselsstraat 34, 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:**

**Externe adviezen:**

\* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Watering der Assels** (advies van 1 april 2025, met kenmerk BR 2025-05) moeten strikt nageleefd worden.

\* De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** (advies van 31 maart 2025 onder ref. omv-2025000737 - Behandeling in eerste aanleg-001) moeten strikt nageleefd worden.

**Voortuin:**

In de voortuin wordt één autostaanplaats van 4m bij 5m toegestaan. Het pad tot de voordeur moet aantakken op deze verharding. Het pad tot de voordeur is maximaal 1,5m breed. De rest van de voortuin moet van een groene invulling worden voorzien.

*De aanduiding op de plannenset is louter indicatief.*

**Bomen:**

- de uitbreiding van de beek wordt niet toegestaan aangezien wortelschade kan optreden bij graafwerken in de zone van de kroonprojectie van de populier + 2m;
- de grond van de ontgraving van de vijver mag niet gebruikt worden voor ophoging ter hoogte van de kroonprojectie + 2m van de bomen.

**Riolering:**

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

**Wettelijke bepaling rioolaansluiting:**

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

#### Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

#### Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

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

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

#### **Openbaar domein:**

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

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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

#### **Oprit:**

Er is slechts één oprit met een breedte van maximum 4 meter op het openbaar domein toegestaan.

#### **Sloop:**

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### **Openbaar domein:**

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

##### **Oprit:**

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit 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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

##### **Uitzetten bouwlijn:**

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte ([landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)).

#### Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

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

#### **Bekendmaking**

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

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

##### **Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 100.**

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

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

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2025\_CBS\_04033 - OMV\_2025000737 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Asselsstraat, 9031 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025000737**

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.

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_herbouw_P_N_03.pdf	BVByzgBslqTdr/tQKC25Kg==
BA_herbouw_R_N_01.pdf	hzPyfvavZ3CmpO1Q1loooA==
BA_herbouw_P_N_04.pdf	/b+zarHCi9KyO4EqvH9WA==
BA_herbouw_P_N_01.pdf	SF6DyLb0qmx+DHmBZYiPlg==
BA_herbouw_P_N_05.pdf	BDzXnD8COPiHBuE8MZ8SHg==
BA_herbouw_P_N_02.pdf	nZB0PetwdzWqZOMo3awsdg==
BA_herbouw_L_B_01.pdf	jZ/qA8HYpR5nhoXOTDm96w==
BA_herbouw_L_N_01.pdf	/pat6LWVg8LCmxxp/Bwn/Ag==
BA_herbouw_I_B_01.pdf	ciayaRFnVIZ38MJJ/jKjVw==
BA_herbouw_I_N_01.pdf	eBvZDZK4bIE43ztLWjjp3g==
BA_herbouw_S_N_01.pdf	kkssrtmKiGNsUpCqcm2iGA==
BA_herbouw_S_N_02.pdf	cdzbEhikhO4WuB7zv9w0tg==
BA_herbouw_G_B_01.pdf	jEq+V725MhJ6s8Y5d3/pcQ==
BA_herbouw_G_N_04.pdf	cPTif19FtX5QfOSuNdWyCw==

BA_herbouw_G_N_01.pdf	cyp9M8W+HEBR0C4AIdDzVw==
BA_herbouw_G_B_02.pdf	nG/aH7hZYUItPnGPgGAIBQ==
BA_herbouw_G_N_05.pdf	4/W4N7mrDmjuri7vd5ZXgg==
BA_herbouw_G_N_02.pdf	M/+y3UtCoSTQBpvw+vxSSA==
BA_herbouw_G_B_03.pdf	ZXFgHp0kYo8r2yaV33ZfVQ==
BA_herbouw_G_N_03.pdf	WJXiW7ra/iLIQGvjb4z9RQ==
BA_herbouw_G_B_04.pdf	7O6FKWq4NfcdB1kTj+OBA==
BA_herbouw_T_B_01.pdf	GJmDglfhq2kALC7zolvuKw==
BA_herbouw_T_N_01.pdf	8vGA5VGyhDOYxWvu6wf2+Q==