



2025_CBS_04411 OMV_2025014044 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de herbouw van een garage, het regulariseren en aanpassen van verharding, het regulariseren van het oprichten van een fietsenstalling - met openbaar onderzoek - Asselsstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Pieter Vanhaeren met als contactadres Asselsstraat 32, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025014044) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de herbouw van een garage, het regulariseren en aanpassen van verharding, het regulariseren van het oprichten van een fietsenstalling
- Adres: Asselsstraat 32, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 36A8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich langs de Asselsstraat in de wijk Assels in Drongen. De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten verband. Het perceel in kwestie heeft een oppervlakte van ca. 1230 m². Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning met daarachter en tegen de linker perceelsgrens een vrijstaand bijgebouw.

Achteraan het perceel bevindt zich een loods van ca. 225 m². het regulariseren van de herbouw van een garage, het regulariseren en aanpassen van verharding, het regulariseren van het oprichten van een fietsenstalling

Bouwmisdrijf

Op 26/06/2024 werd door de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu volgende bouwmisdrijven vastgesteld:

- het slopen van een garage met afdak (ca. 64 m²) van een eengezinswoning.
- het heropbouwen van een bijgebouw (ca. 66 m²) tegen de zijperceelsgrens, in de plaats van de gesloopte garage en afdak. Dit bijgebouw is ongeveer 60 cm hoger dan de oorspronkelijke garage.
- het plaatsen van een fietsenstalling (2,1 m op 4,1 m – hoogte: 1,6 m) in de voortuin.
- het verharden van de voortuinzone (ca. 40 m²) met gepolierd beton voor het parkeren van voertuigen, ter hoogte van de voorgevel en de hagen aan de rooilijn.

Er werd op 4/07/2024 een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier en het uitvoeren van aanpassingswerken.

Ook werd het volgende verjaarde bouwmisdrijf vastgesteld:

het verharden van de oprit en de strikt noodzakelijke paden naar de garage met niet-waterdoorlatend gepolierd beton.

Dit stedenbouwkundig misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Regularisatie

Met deze aanvraag wenst men volgende werken te regulariseren

- De garage (66,73 m²) werd gesloopt. In de plaats daarvan werd een nieuw bijgebouw opgetrokken, op dezelfde plaats en opnieuw tegen de linker perceelsgrens. Het nieuwe bijgebouw is iets kleiner qua footprint (65,83 m²) maar wel wat hoger. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak (3,02 m hoog), de gevels worden afgewerkt met

verticaal houten latwerk. De garage doet dienst als garage en atelier, de aanvrager is fietshersteller.

- In de voortuin werd een fietsenstalling opgericht met een footprint van 9,66 m². Deze staat op 1,11 m van de rooilijn. De fietsenstalling heeft een hoogte van 1,63 m en is langs 1 zijde open.
- De verharding op het perceel werd aangepast/uitgebreid.
 - o In de voortuin werd de oprit in gepolierde beton (37,4 m²) verbreed tot een totale oppervlakte van 74,5 m². Met deze aanvraag zou men hiervan opnieuw een deel willen uitbreken, 54,4 m² aan verharding blijft behouden. De bijkomende verharding wordt gebruikt als stalplaats voor een aanhangwagen en als toegang tot de fietsenberging.
 - o In de achtertuin wordt ten opzichte van de vergunde situatie een deel verharding verwijderd en werd een terras (22,5 m²) in hout aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende voorgaande vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed.

Stedenbouwkundige vergunning

Op 23/06/2016 werd een vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning (2016/05051).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 16 april 2025 onder ref. BR 2025-08:

In het kader van de watertoets vroeg u advies met betrekking tot de aanvraag van de heer Pieter Vanhaeren en mevr. Delfien Van Dijck voor het regulariseren van de heropbouw van een garage als fietsherstelplaats, het regulariseren en aanpassen van verharding, het regulariseren van het oprichten van een fietsenstalling op een perceel gelegen te Drongen, Asselsstraat 32 en kadastraal bekend onder Gent 26e Afd/Afsnee, sectie B, nr. 36A8.

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 de categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg en is overstroombaar vanuit de waterloop.

Gunstig advies wordt verleend betreffende de omgevingsvergunningsaanvraag op voorwaarde dat:

** Vloerpeil:*

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

De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij "huidig klimaat, middelgrote kans" op een punt gemeten op het perceel een hoogste waterpeil van 6,61 m TAW (maaiveld) + 0,86 m (waterhoogte) = 7,47 m TAW aan.

De bestaande garage werd afgebroken en heropgebouwd om dienst te doen als fietsherstelplaats. De footprint werd iets kleiner.

De vloerpas werd op maaiveldniveau uitgevoerd en is dus niet overstromingsvrij. Overstromingsvrij is vloerpas op minimum 7,75 m TAW. Omdat het hier over een beperkte oppervlakte gaat dat afzonderlijk staat van het hoofdgebouw kan de huidige vloerpas getolereerd worden.

Het bestuur van de Watering der Assels raadt aan om alle elektrische voorzieningen zoals stopcontacten en eventuele andere elektrische voorzieningen aan te brengen op 80 cm boven het vloerniveau om schade door wateroverlast te vermijden.

Bij een overstroming zal de eigenaar er zelf op toezien de nodige voorzieningen te treffen om schade aan de inboedel te vermijden. Dit kan door het plaatsen van zandzakjes voor de ingangen en ook door het op een hoger niveau plaatsen van de inboedel.

De Watering der Assels kan in geen geval verantwoordelijk worden gesteld voor schade ontstaan door wateroverlast.

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

De footprint van de fietsherstelplaats wordt iets kleiner dan deze van de afgebroken garage.

Daardoor is er geen nieuwe inname van overstromingsruimte.

De fietsstalling is een open constructie waar overstromingswater vrij kan in lopen waardoor hier geen bestaande overstromingsruimte verloren gaat.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

Hergebruik van hemelwater:

Het opvangen 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 woonegelegenheid een HWP geplaatst worden volgens de grootte van de aangesloten dakoppervlakte:

| | |
|--|----------------------------|
| <i>< 80 m²</i> | <i>minimum 5000 liter</i> |
| <i>≥ 80 m² en < 120 m²</i> | <i>minimum 7500 liter</i> |
| <i>≥ 120 m² en < 200 m²</i> | <i>minimum 10000 liter</i> |

Voor de berekening van de totaal verharde oppervlakte werd ook het dak van de bestaande woning, 143,51 m², in rekening gebracht + de dakoppervlakte van de heropgebouwde fietsherstelplaats, 65,83 m².

De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 209,34 m². Bij de vergunning van 2016 werd reeds een hemelwaterput van 7500 liter geplaatst. Er wordt nu een tweede hemelwaterput van 7500 liter bijgeplaatst. Dit hemelwater zal hergebruikt worden in de fietsherstelplaats.

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 m² verharde oppervlakte.

In 2016 werd reeds een infiltratievoorziening geplaatst berekend op de toenmalige aangesloten verharde oppervlakte en de toen geldende regels van de hemelwaterverordening.

De herbouw van de garage als fietsherstelplaats (footprint iets kleiner dan de afgebroken garage) wijzigt de totale aangesloten verharde oppervlakte, woning en fietsherstelplaats, bijna niet.

De aangesloten verharde opp. van de fietsherstelplaats, 65,83 m², moet wel voldoen aan de nieuwe regels van de hemelwaterverordening, zijnde een infiltratieoppervlakte van 8% en een buffervoorziening van 33 liter per m² verharde oppervlakte.

Er wordt voorzien om de bestaande ondergrondse infiltratie uit te breiden met een bovengrondse infiltratie met een oppervlakte van 6 m² en een inhoud van 3000 liter wat overeenkomt met de totale aangesloten verharde opp. van de fietsherstelplaats gerekend aan de huidige regels van de hemelwaterverordening.

Ook de plaatsing van een extra hemelwaterput zorgt voor een groter hergebruik.

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.

- Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 15 april 2025:

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden.

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

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 halfopen of gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstroken, zone voor waterlopen en zone voor wegen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is in overeenstemming met alle stedenbouwkundige voorschriften, met uitzondering van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, nl.:

- In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten;
- In de achtertuinstrook is de grootte van een bijgebouw in principe beperkt tot 40 m².

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking met betrekking tot fietsenberging in de voortuin kan niet toegestaan worden. In de voortuin worden geen constructies toegelaten. Enkel bij gesloten bebouwing, waarbij men geen rechtstreekse toegang heeft tot de tuin, wordt in functie van het stallen van fietsen een kleinschalige fietsenberging toegestaan. Dit is hier niet het geval. In de tuin bevindt zich reeds een groot bijgebouw, dat bovendien rechtstreeks toegankelijk is vanaf de straat. De fietsenberging wordt dan ook uit de vergunning gesloten.

De afwijking met betrekking tot de grootte van het vrijstaande bijgebouw in de tuin kan wel toegestaan worden. Het gesloopte bijgebouw was ongeveer even groot. Het nieuwe bijgebouw wordt ingeplant op dezelfde plaats en gekoppeld met een groot bijgebouw op het aanpalende perceel. Dit bijgebouw is nog steeds in verhouding tot de grootte van de tuin. Er blijft een voldoende grote en onverharde tuin gevrijwaard van bebouwing (en verharding).

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

- **Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen;**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De verharding in de voortuin werd uitgebreid in functie van het stallen van een aanhangwagen en als toegang tot een fietsenberging. De vergunde verharding op het perceel is voldoende ruim om meerdere auto's en een aanhangwagen op te plaatsen. De fietsenberging komt niet in aanmerking voor vergunning, zie hoger. Via een bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de verharding in de voortuin moet beperkt worden tot een oprit van 3 m breed naar de achterliggende garage.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Der Assels. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: de Watering der Assels.

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). Er wordt verwezen naar het advies van de waterbeheerder van het gebied: de Watering der Assels.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits het naleven van de bijzondere voorwaarden in het advies van de Watering der Assels, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 maart 2025 tot en met 3 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van de bouw van een nieuw bijgebouw in de tuin (na sloop van de bestaande), de bouw van een fietsenstalling in de voortuin en het uitbreiden van de verharding in de voortuin.

Het nieuwe bijgebouw heeft een footprint van ca. 66 m² en is hiermee quasi even groot als de gesloopte garage. Het nieuwe bijgebouw wordt ingeplant op dezelfde plaats en gekoppeld met een groot bijgebouw op het linker aanpalende perceel. Hoewel een bijgebouw van 66 m² groter is dan we gangbaar toestaan (een bijgebouw van maximaal 40 m² wordt als voldoende groot beschouwd bij een eengezinswoning), kunnen we hier oordelen dat het bijgebouw nog steeds in

verhouding tot de grootte van de tuin. Er blijft een voldoende grote en onverharde tuin gevrijwaard van bebouwing.

Daarnaast werd in de voortuin een fietsenberging opgericht en werd ook de verharding uitgebreid.

De fietsenberging in de voortuin kan niet toegestaan worden. In de voortuin worden geen constructies toegelaten. Enkel bij gesloten bebouwing, waarbij men geen rechtstreekse toegang heeft tot de tuin, wordt in functie van het stallen van fietsen uitzonderlijk een kleinschalige fietsenberging toegestaan. Dit is hier niet het geval. In de tuin bevindt zich reeds een groot bijgebouw, dat bovendien rechtstreeks toegankelijk is vanaf de straat. De fietsenberging **wordt** dan ook **uit de vergunning gesloten**.

De verharding in de voortuin werd uitgebreid in functie van het stallen van een aanhangwagen en als toegang tot een fietsenberging. De vergunde verharding op het perceel is voldoende ruim om meerdere auto's en een aanhangwagen op te plaatsen. De fietsenberging komt niet in aanmerking voor vergunning, zie hoger. De verharding in de voortuin moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. **Via een bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verharding in de voortuin moet beperkt worden tot een oprit van 3 m breed naar de achterliggende garage.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het regulariseren van het bijgebouw.

Ongunstig voor de fietsenstalling en de uitbreiding van de verharding in de voortuin.

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_2025014044_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van de herbouw van een garage, het regulariseren en aanpassen van verharding, het regulariseren van het oprichten van een fietsenstalling aan de heer Pieter Vanhaeren gelegen te Asselsstraat 32, 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:

Extern advies

De voorwaarden opgenomen in het advies van Watering der Assels (advies van 16 april 2025, met kenmerk BR 2025-08) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

De fietsenberging en de uitbreiding van de verharding in de voortuin worden uit de vergunning gesloten.

Riolering

De regenwaterafvoer (RWA) van het nieuwe garage/atelier en fietsenstalling mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Alle afvalwater-producerende functies dienen aangesloten te worden op de afvalwaterleiding (DWA) van het interne reeds gescheiden stelsel. In geen geval mag dit op de regenwaterleiding (RWA) aangesloten worden.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4 m, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat 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_04411 - OMV_2025014044 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de herbouw van een garage, het regulariseren en aanpassen van verharding, het regulariseren van het oprichten van een fietsenstalling - met openbaar onderzoek - Asselsstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025014044

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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

| Plannen | Hash code (base64) |
|--|---------------------------|
| BA_1299_G_N_3_DEEL A westgevel.pdf | HfgcolOqLb2jrtnmZvsgSQ== |
| BA_1299_T_V_1_terreinprofiel.pdf | 0B7Uq+SLnaMLaOt2aILfdw== |
| BA_1299_T_V_1_DEEL A terreinprofiel.pdf | NKqmQDTiv+tt7Tfurbfa8A== |
| BA_1299_T_N_1_DEEL A terreinprofiel.pdf | IM9mJxEhzsTP9ortFRgF7A== |
| BA_1299_T_B_1_DEEL A terreinprofiel.pdf | Ee3KwQMWFdDB1TyROW5xJw== |
| BA_1299_S_N_2_DEEL C snede B.pdf | DmoHJQ3zFj8b5w9E2iS8zw== |
| BA_1299_S_N_1_DEEL A snede A.pdf | FyA6J4Q2Kd5ua5ksZmjaRg== |
| BA_1299_S_B_2_DEEL C snede B.pdf | dKSBxqM+PQ/kET5Dg0+pJg== |
| BA_1299_S_B_1_DEEL A snede A.pdf | Y+M/4dPQjKWgpenXteBD7Q== |
| BA_1299_P_N_5_DEEL C grondplan.pdf | N8u8Q3cZg60OmvIK4e0dTw== |
| BA_1299_P_N_4_DEEL C funderingsplan.pdf | dIJHRqP2R/kRMcrbLBkplg== |
| BA_1299_P_N_3_DEEL A grondplan +0.pdf | cRMYhiH/MS81f70xwHmkGg== |
| BA_1299_P_N_2_DEEL A funderingsplan.pdf | 5cfV6h9oyio5iYJHD6JI9w== |
| BA_1299_P_N_1_funderingsplan.pdf | Hlba0zN4+hNafE+Qx2n61w== |

| | |
|---|--------------------------|
| BA_1299_P_B_5_DEEL C grondplan.pdf | GZh2LaPBs3whHvXV3k4F/g== |
| BA_1299_P_B_4_DEEL C funderingsplan.pdf | YsDae2thrHkuyk6SCaSRaw== |
| BA_1299_P_B_3_DEEL A grondplan +0.pdf | U+Mv/G6vzXilB9zRWsYxRw== |
| BA_1299_P_B_2_DEEL A funderingsplan.pdf | upWAz6xh7klzqwtnPdcTIg== |
| BA_1299_P_B_1_funderingsplan.pdf | zWsOLweVeKgdkU3Qdq23JQ== |
| BA_1299_L_V_1_legende.pdf | L2oMEh1lZcjLaAWMu4xIJw== |
| BA_1299_I_V_1_inplantingsplan.pdf | priKETyv4LYUluFRu4H3GA== |
| BA_1299_I_N_3_onthardingsplan.pdf | g942lCrnfYtL4jGTmbq2yw== |
| BA_1299_I_N_2_hemelwaterplan.pdf | MwzC2SyUDA9TeP55kWJcqW== |
| BA_1299_I_N_1_inplantingsplan.pdf | x37CYP8KESC3FBzXViPiiA== |
| BA_1299_I_B_1_inplantingsplan.pdf | Dpu/2oPwUVfOfvKF23+FyA== |
| BA_1299_G_N_7_DEEL C westgevel.pdf | s2pbPSfKJodvWVxiU/nxSQ== |
| BA_1299_G_N_6_DEEL C zuidgevel.pdf | kcR9s6giAouFIO7SzP4UwQ== |
| BA_1299_G_N_5_DEEL C oostgevel.pdf | E/EldY56kV51D+fdmZWkpQ== |
| BA_1299_G_N_4_DEEL C noord.pdf | G+hltwuzYZV8YqtxR8aSkG== |
| BA_1299_G_N_2_DEEL A zuidgevel.pdf | 3oOxw6g631QzCrizzn0l0A== |
| BA_1299_G_N_1_DEEL A oostgevel.pdf | bHAhMB7cq6rSSEqjPBsfA== |
| BA_1299_G_B_7_DEEL C westgevel.pdf | o4Kh5Febvc3evv0lls2ENA== |

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| BA_1299_G_B_6_DEEL C zuidgevel.pdf | RIFdoZBGMDvfJ9gZc6EDVg== |
| BA_1299_G_B_5_DEEL C oostgevel.pdf | VkfSYGXMqbhbQUqfpH1+7A== |
| BA_1299_G_B_4_DEEL C noord.pdf | mMy9Riw1gL/GFCptk8ZGiw== |
| BA_1299_G_B_3_DEEL A westgevel.pdf | z/tktsAbUATIDGoUia4l+A== |
| BA_1299_G_B_2_DEEL A zuidgevel.pdf | S6kJyHsb1QQ8j7CZcBcptQ== |
| BA_1299_G_B_1_DEEL A oostgevel.pdf | BLhZ+AL22ubDCcyg2uqktA== |