



2026_CBS_03940 OMV_2026006879 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning, het aanleggen/aanpassen van verhardingen - met openbaar onderzoek - Hoogmeers, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 mei 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, 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?

Dimitri Vanhaecke - Giedre Vanhaecke met als contactadres Hoogmeers 3, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026006879) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning, het aanleggen/aanpassen van verhardingen
- Adres: Hoogmeers 3, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 20C3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de Hoogmeers te Drongen. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, treinsporen en landbouwgronden. Op het terrein staat een vrijstaande eengezinswoning met 1 bouwlaag en dakverdieping. De woning beschikt over een inpandige garage. In de achtertuin bevindt zich een tuinberging (11,2 m²). In de bestaande toestand bevindt zich een dubbele oprit in de voortuin, een pad naar de voordeur, een pad langs de zijgevels en een terras langs de achtergevel.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van de woning evenals het aanpassen en aanleggen van verhardingen.

Verbouwen en uitbreiden woning

Het project voorziet in de afbraak van het hellend dak en het optrekken van een volwaardige tweede bouwlaag, afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 6 m gemeten vanaf vloerpas). Het gelijkvloers wordt aan de tuinzijde uitgebreid met een nieuw, gevelbreed volume. Na de werken bedraagt de bouwdiepte 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De nieuwe aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 3,20 m gemeten vanaf vloerpas). Verder wordt de woning intern heringericht. Tot slot wordt de woning grondig energetisch gerenoveerd.

Indeling

Op het gelijkvloers wordt een open leefruimte ingericht met living, eetplaats en open keuken. Verder bevinden zich hier een wasruimte, een toilet en een hal/polyvalente ruimte. Op de verdieping wordt een bijkomende slaapkamer voorzien, waardoor de woning na de werken beschikt over vier slaapkamers en 1 badkamer.

Materialisatie

Het bestaande gevelmetselwerk wordt afgebroken, waarna de buitengevels worden geïsoleerd en afgewerkt met nieuwe gevelmaterialen, bestaande uit een combinatie van metselwerk en hout- en/of aluminium gevelbekleding. Het bestaande buitenschrijnwerk wordt volledig vervangen door nieuw schrijnwerk in een antracietkleurige afwerking.

Aanpassen en aanleggen verhardingen

In de voortuin wordt een deel van de bestaande klinkerverharding, met een oppervlakte van 40,75 m², verwijderd. Na de werken blijft een oprit behouden met een breedte van ca. 5,25 m, die ter hoogte van het openbaar domein versmalt tot een breedte van 4 m. Naast de oprit wordt een nieuw toegangspad aangelegd naar de nieuwe voordeur in de linkierzijgevel. Tevens wordt in de voortuin een verharde zone van 8 m² voorzien voor het stallen van fietsen.
De bestaande verhardingen langs de voor-, zij- en achtergevels, met een totale oppervlakte van 67 m², worden uitgebroken. Langs de achtergevel wordt een nieuw terras aangelegd met een oppervlakte van 24 m².

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/09/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje. (1982/867 (1982/10090))
- Op 08/04/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning met ingebouwde garage. (1999/10028)
- 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 25 maart 2026 onder ref. BR 2026-16:

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 Oude Leie, een waterloop van 2e categorie, beheerd door de Watering der Assels, 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" gemeten op een punt op het terrein een hoogste waterpeil van 7,05 m TAW (maaiveld) + 0,39 m (waterhoogte) = 7,44 m TAW aan. Vloerpeil moet op minimum 7,74 m TAW liggen.

Bij het te verbouwen gedeelte blijft de vloerplas van de verdieping behouden waardoor het niet mogelijk is het gelijkvloerse vloerpeil op overstromingsvrije hoogte te brengen. Het vloerpeil van de uitbreiding werd eveneens op dezelfde hoogte aangelegd om aan te sluiten met de bestaande vloerhoogte.

Het vloerpeil ligt volgens de plannen op 7,20 m TAW, dus niet op overstromingsvrij niveau.

De bouwheer moet zelf de nodige maatregelen treffen om waterschade door overstromingswater te vermijden. Dit kan door het leggen van zandzakjes of het plaatsen van schotten.

Er wordt ten sterkste aangeraden alle stopcontacten en andere elektrische voorzieningen te voorzien boven 7,45 m TAW.

Volgens de bijgevoegde waternota worden de wasmachine, droogkast, diepvries en andere elektrische toestellen op een sokkel geplaatst boven 7,45 m TAW.

De Watering der Assels kan in geen geval verantwoordelijk worden gesteld voor waterschade aangebracht door overstromingswater.

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

De uitbreiding neemt bestaande overstromingsruimte weg. Om dit te compenseren wordt de uitbreiding over de gehele oppervlakte voorzien van een overstroombare kruipkelder met instroomopeningen op maaiveldniveau. Deze hebben een lengte van 1/5 van de omtrek. Om het volume te compenseren moet de minimumdiepte van de kruipkelder 0,32 m zijn. De voorziene diepte = 0,90 m waardoor het te compenseren volume ruimschoots gecompenseerd wordt. De kruipkelder wordt uitgerust met een pompsysteem die van zodra het overstromingsgevaar geweken is de kelder terug leegpompt.

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 woongelegenheid een HWP geplaatst worden volgens de grootte van de aangesloten dakoppervlakte:

- * < 80 m² minimum 5000 liter*
- * = 80 m² en <120m² minimum 7500 liter*
- * = 120 m² en <200m² minimum 10000 liter*

De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 138,50 m². Volgens bovenstaande opdeling moet er dus een hemelwaterput van minimum 10000 liter geplaatst worden.

Er wordt een hemelwaterput van 10000 liter geplaatst.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor 2 toiletten, 2 buitendienstkranen, 1 binnendienstkraan en wasmachine.

*** 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.

Aangesloten verharde oppervlakte:
Dak hoofdgebouw: 138,50 m²

Op de plannen is geen afvoerleiding van het tuinhuis ingetekend. We gaan er van uit dat het hemelwater naast het tuinhuis ter plaatse infiltreert.

Totaal aangesloten verharde oppervlakte = 138,50 m²

Voor een eengezinswoning mag bij het plaatsen van een HWP 30 m² worden afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte.

De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 108,50 m².

Minimum infiltratieoppervlakte: 108,50 m² x (8% van de aangesloten opp.) = 8,68 m².

Minimum buffervolume: 108,50 m² x 33 L/m² = 3581 liter.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een wadi met een infiltratieoppervlakte van 16,45 m² en een buffering 3595 liter.

*** 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 25 maart 2026 onder ref. omv-2026006879:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningaanvraag gelegen in de Hoogmeers 3 in Gent (44002B0020/00C003) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

* Bij de verbouwing blijft de vloerplas van de verdieping behouden, het is daardoor niet mogelijk de vloerplas van het gelijkvloers te wijzigen. Er wordt daardoor geen overstromingsveilig vloerpeil gecreëerd. Het toepassen van de 'no-regret' maatregelen opgenomen in de aanvraag wordt daarom nogmaals benadrukt om het risico op waterschade bij overstroming tot een minimaal te beperken. Waar mogelijk dient met deze maatregelen hoogtes in de woning gecreëerd worden die gelijk zijn met overstromingsveilig vloerpeil (overstromingsniveau + 30 cm = 7.75 m TAW) om schadegevoelige infrastructuur te plaatsen.

Het project betreft een verbouwing en uitbreiding van een bestaande vrijstaande ééngezinswoning met aanleg van verhardingen.

Het projectgebied is gelegen langs de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt af naar de waterloop met Vhag-code 19333 (beheerder: Watering Der Assels).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Het projectgebied is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied met middelgrote en kleine overstromingskans in het huidig klimaat een kleine, middelgrote en grote kans op overstroming onder toekomstig 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 het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie (ca. 255 m).

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Enkel het fluviaal overstromingsregime wordt in dit advies verder besproken gezien het perceel gelegen is in het afstroomgebied van de 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.

In functie van de overstromingsgevoeligheid wordt de woning voor het deel van de uitbreiding voorzien van een overstroombare kruipkelder. De breedte van de instroomopeningen bedraagt 4,25 m en loopt gelijk met het maaiveld. De diepte van de kelder bedraagt 90 cm, welke meer is dan de benodigde 32 cm. Bij de verbouwing blijft de vloerplas van de verdieping behouden, het is daardoor niet mogelijk de vloerplas van het gelijkvloers te wijzigen. De aanvraag past verschillende 'no-regret' maatregelen toe ter beperking van de risico's bij een overstromingsevent.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

d. Gewijzigd overstromingsregime

De uitbreiding neemt geen extra ruimte voor water in door het voorzien van een overstroombare kruipkelder. Deze is voldoende groot gedimensioneerd om de volledige oppervlakte en volume van de uitbreiding te compenseren. De breedtes van de instroomopeningen zijn voldoende groot en bevinden zich op maaiveldniveau welke een goede werking verzekeren.

Bij de verbouwing blijft de vloerplas van de verdieping behouden, het is daardoor niet mogelijk de vloerplas van het gelijkvloers te wijzigen. Er wordt daardoor geen overstromingsveilig vloerpeil gecreëerd. Het toepassen van de 'no-regret' maatregelen opgenomen in de aanvraag wordt daarom nogmaals benadrukt om het risico op waterschade bij overstroming tot een minimaal te beperken. Waar mogelijk dient met deze maatregelen hoogtes in de woning gecreëerd worden die gelijk zijn met overstromingsveilig vloerpeil (overstromingsniveau + 30 cm = 7.75 m TAW) om schadegevoelige infrastructuur te plaatsen. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg nv aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hogergenoemde beschermende maatregelen door de aanvrager niet wordt toegepast.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. 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 gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

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 koeren en tuinen, zone voor open bebouwing, zone voor voortuinstroken**.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. Er wordt afgeweken op de volgende voorschriften:

* Bouwlijn ten opzichte van de zijperceelsgrens: 4 m

=> De woning behoudt een afstand van min. 3,90 m ten opzichte van de linkerperceelsgrens.

* Aantal bouwlagen/ bouwhoogte: één bouwlaag/ max. 3,20 m hoog

=> De woning wordt uitgebreid met een volwaardige tweede bouwlaag (dakrandhoogte: 6 m gemeten vanaf vloerpas). Deze bouwlaag verkrijgt een bouwdiepte van 12 m.

* Daktype/ dakhelling: hellend dak/ 30° - 60°

=> De woning wordt afgewerkt met een plat dak.

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

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

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

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

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder '*Hoofdstuk 9: Omgevingstoets*'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve evaluatie**.

Dit BPA laat één bouwlaag toe. Aangezien bungalows vandaag niet langer ruimte-efficiënt zijn, vormt een uitbreiding van de woning in de hoogte de meest compacte oplossing. Woningen met twee bouwlagen komen courant voor binnen het bestaande woonweefsel en zijn niet vreemd aan de omgeving. Daarnaast is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende groot (minimaal 3,90 m), waardoor de impact op de aanpalende percelen beperkt blijft.

De beperkte verbreding van de woning is uitsluitend het gevolg van het isoleren van de buitenmuren. De bouwbreedte wijzigt bijgevolg nagenoeg niet ten opzichte van de bestaande toestand.

Ten slotte is ook een afwerking met een plat dak aanvaardbaar. Platte daken komen steeds vaker voor in het straatbeeld en worden algemeen beschouwd als kwalitatief en ruimtelijk inpasbaar.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt af naar de waterloop met Vhag-code 19333 (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. Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop de Oude Leie, een waterloop van 2e categorie, beheerd door de Watering der Assels, en is overstroombaar vanuit de waterloop.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerders van het gebied: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en Watering Der Assels.

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.

Hergebruik van hemelwater

De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 138,50 m². Volgens bovenstaande opdeling moet er dus een hemelwaterput van minimum 10000 liter geplaatst worden. Er wordt een hemelwaterput van 10000 liter geplaatst.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor 2 toiletten, 2 buitendienstkranen, 1 binnendienstkraan en wasmachine.

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

Aangesloten verharde oppervlakte :

Dak hoofdgebouw: 138,50 m²

Op de plannen is geen afvoerleiding van het tuinhuis ingetekend. We gaan er van uit dat het hemelwater naast het tuinhuis ter plaatse infiltreert.

Totaal aangesloten verharde oppervlakte = 138,50 m²

Voor een eengezinswoning mag bij het plaatsen van een HWP 30 m² worden afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte.

De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 108,50 m².

Minimum infiltratieoppervlakte: 108,50 m² x (8% van de aangesloten opp.) = 8,68 m².

Minimum buffervolume: 108,50 m² x 33 L/m² = 3581 liter.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een wadi met een infiltratieoppervlakte van 16,45 m² en een buffering 3595 liter.

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

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie (ca. 255 m).

Overstromingen

Vloerpeil

De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij "huidig klimaat, middelgrote kans" gemeten op een punt op het terrein een hoogste waterpeil van 7,05 m TAW (maaiveld) + 0,39 m (waterhoogte) = 7,44 m TAW aan. Vloerpeil moet op minimum 7,74 m TAW liggen.

Bij het te verbouwen gedeelte blijft de vloerplas van de verdieping behouden waardoor het niet mogelijk is het gelijkvloerse vloerpeil op overstromingsvrije hoogte te brengen. Het vloerpeil van de uitbreiding werd eveneens op dezelfde hoogte aangelegd om aan te sluiten met de bestaande vloerhoogte.

Het vloerpeil ligt volgens de plannen op 7,20 m TAW, dus niet op overstromingsvrij niveau.

De bouwheer moet zelf de nodige maatregelen treffen om waterschade door overstromingswater te vermijden. Dit kan door het leggen van zandzakjes of het plaatsen van schotten.

Er wordt ten sterkste aangeraden alle stopcontacten en andere elektrische voorzieningen te voorzien boven 7,45 m TAW.

Volgens de bijgevoegde waternote worden de wasmachine, droogkast, diepvries en andere elektrische toestellen op een sokkel geplaatst boven 7,45 m TAW.

De nieuwe inname van overstromingsruimte moet gecompenseerd worden.

De uitbreiding neemt bestaande overstromingsruimte weg. Om dit te compenseren wordt de uitbreiding over de gehele oppervlakte voorzien van een overstroombare kruipkelder met instroomopeningen op maaiveldniveau. Deze hebben een lengte van 1/5 van de omtrek. Om het volume te compenseren moet de minimumdiepte van de kruipkelder 0,32 m zijn. De voorziene diepte = 0,90 m waardoor het te compenseren volume ruimschoots gecompenseerd wordt. De kruipkelder wordt uitgerust met een pompsysteem die van zodra het overstromingsgevaar geweken is de kelder terug leegpompt.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 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 11 februari 2026 tot en met 12 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag wenst de woonoppervlakte van een vrijstaande woning uit te breiden door een volwaardige tweede bouwlaag te voorzien. Door de woning op te toppen kan een bijkomende slaapkamer worden ingericht op de verdieping. Daarnaast wordt de woning ook uitgebreid ter hoogte van het gelijkvloers. Dit laat toe een open leefruimte te creëren, gekoppeld aan de tuinzone door ruime glaspartijen in de gevels. Deze ingrepen hebben een gunstig effect op de woonkwaliteit op het perceel.

Aangezien bungalows vandaag niet langer ruimte-efficiënt zijn, wordt gekozen voor een uitbreiding van de woning in de hoogte als compacte en ruimtelijk verantwoorde oplossing. Woningen met twee bouwlagen zijn gangbaar binnen het bestaande woonweefsel en sluiten aan bij de schaal en het karakter van de omgeving. Door de voldoende ruime afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen (minimaal 3,90 m) blijft de impact van het optoppen op de aanpalende percelen beperkt. Dit wordt bijkomend bevestigd doordat er, na het aanschrijven van de burens, geen bezwaren werden ingediend. Naast de verticale uitbreiding wordt tevens een gelijkvloerse aanbouw gerealiseerd. De voorziene bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping is stedenbouwkundig aanvaardbaar en staat in verhouding tot de diepte van het perceel. Ondanks deze uitbreiding blijft er voldoende open ruimte behouden, zodat het terrein kan blijven functioneren als een volwaardige tuin voor de woonentiteit. De hoogte van de aanbouw blijft bovendien binnen de gangbare normen, waardoor ook hier de ruimtelijke impact beperkt is.

Tot slot worden de verhardingen op het perceel herbekeken en gedeeltelijk onthard. In de voortuin wordt een aanzienlijk deel van de bestaande opritverharding verwijderd (40,75 m²), wat een duidelijke verbetering vormt ten opzichte van de huidige toestand. Daarnaast wordt een nieuw toegangspad naar de voordeur aangelegd (ca. 12 m²) en wordt een beperkte zone voorzien voor het stallen van fietsen (8 m²). Hoewel er nog steeds een relatief groot aandeel verharding aanwezig blijft in de voortuin, neemt het totale verharde oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand af. Ongeveer 2/3 van de voortuin blijft groen en onverhard. Gezien de ruime voortuin en het behoud van een overwegend groen karakter, kan akkoord worden gegaan met de nieuwe verharding in de voortuin. Een voortuinstrook dient in hoofdzaak als een groene, kwalitatieve tuinzone te worden ingericht, wat hier in voldoende mate het geval blijft.

Omwille van voorgaande 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_2026006879_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning, het aanleggen/aanpassen van verhardingen aan Dimitri Vanhaecke - Giedre Vanhaecke gelegen te Hoogmeers 3, 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Watering der Assels** (advies van 25 maart 2026, met kenmerk BR 2026-16) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** (advies van 25 maart 2026, met kenmerk omv-2026006879) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;

- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

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

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

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is de bestaande oprit.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Het dwarsparkeren van meerdere wagens ten opzichte van de openbare weg wordt niet toegestaan.

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, zie opmerkingen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de extra verharding op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve in functie van het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling 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.

2026_CBS_03940 - OMV_2026006879 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning, het aanleggen/aanpassen van verhardingen - met openbaar onderzoek - Hoogmeers, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026006879

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_P_N_03.pdf	Tlxaf5E2vXB9qLTMNZ82wA==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_T_N_01.pdf	vm7J8fRCkYx1f/fSc6NisQ==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_T_B_01.pdf	5PaDmpr/9BvNQtdAuvQ1hg==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_S_N_03.pdf	4ehzeNwc2ybYxLyCXcVgAw==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_S_N_02.pdf	aWXbAtxKKwfFRBv6ixLvEA==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_S_N_01.pdf	VS+vCwJXygN8I9wh+C5q3A==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_S_B_01.pdf	asFUuVQlZklZX/7QIngcNA==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_P_N_04.pdf	yc7bGGxQyOcOaJEVLVRH6w==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_P_N_02.pdf	jER5yMscpnsEWSCSV9VFMw==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_P_N_01.pdf	ozdkAt9vhEUj0h1uvnRD6Q==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_P_B_02.pdf	gXXWEpJ9PrrrqYoJdDSvJw==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_P_B_01.pdf	S9a45EyKy5h+dVKI63Kyrq==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_O_N_01.pdf	Y7wWTB4B+dm6lcFiWvYuCw==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_O_B_01.pdf	gRnOPzddBVQ1jmr8vgEf0Q==

BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_L_N_04.pdf	o+a26wo6egX3DCXWygCPjw==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_L_N_03.pdf	dJkItWjVvQtbyk95iPenUQ==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_L_N_02.pdf	Um2sV1Ycil7y+8O1wQIP4Q==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_L_N_01.pdf	37fyJwBmj9+gBYWnNMxXWQ==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_L_B_02.pdf	BiCYKg8dKMxKInWzb/LN3A==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_L_B_01.pdf	g0SnBCnKui48dgQmZ5+twQ==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_I_N_01.pdf	L1wOVVMh42r3/yPpGPJboA==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_I_B_01.pdf	5zj6RaXdC8akJ/qX/pxR3g==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_G_N_04.pdf	Zb0+6pW14H0TfBATdC53SA==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_G_N_03.pdf	eWhALa9IsEqBK4D0qdp/SA==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_G_N_02.pdf	ZiIU2WtAaG7sWDgx5tDKsg==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_G_N_01.pdf	Mog4UQB1tdeuHEbt1khwQg==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_G_B_04.pdf	aJB+n+TUAawZFbtH4Bq8Ww==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_G_B_03.pdf	L2ipAFOI+dMOti9WgnytIQ==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_G_B_02.pdf	A/CLG37kRq7fjz6b1y12rA==
BA_VerbouwingUitbreidingWoningVerharding_G_B_01.pdf	/2FjdqYhFgGfBC0BiYVOUQ==