



2024_CBS_06603 OMV_2023148089 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning - met openbaar onderzoek - Asselsstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Patrick Geenens met als contactadres Asselsstraat 10, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023148089) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning
- Adres: Asselsstraat 10, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 36S7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het terrein bevindt zich langs de Asselsstraat te Drongen. Ten zuiden van het perceel situeert zich de Leie. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door open en halfopen residentiële bebouwing. Op het perceel in kwestie bevindt zich een woning (één bouwlaag en een hellend dak) met een tuinhuis in de achtertuin.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Slopen en nieuwbouw woning

De bestaande woning zal worden gesloopt, echter de gelijkvloerse aanbouw zal worden behouden. Deze aanbouw zal worden omgevormd tot bijgebouw in de tuinzone.

De nieuwe woning wordt over de volledige perceelbreedte gebouwd waardoor de woning een gesloten bebouwing wordt. Er wordt aangebouwd tegen de linker en rechter aanpalenden die beiden een blinde gevel bezitten. De nieuwe woning volgt de voorbouwlijn van de linker aanpalende, hierdoor wordt een voortuinstrook van ca. 9,60 m diep aangehouden. De nieuwe woning heeft een bouwdiepte van 12 m zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De woning wordt afgewerkt met een plat dak met dakrandhoogte 6,98 m. De woning wordt op palen gebouwd.

Langs de rechter zijgevel wordt een overbouwde onderdoorgang voorzien naar de tuin. De onderdoorgang biedt eveneens toegang tot de voordeur via trapjes. In de woning zullen zich gelijkvloers de inkomhal, een berging, bureau en keuken bevinden. Op de verdieping worden de zitruimte, een badkamer en een slaapkamer ingericht.

De gevels worden afgewerkt met een houten gevelbekleding. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in PVC in een donker grijze kleur.

Bijgebouw/verhardingen

In de achtertuin zal een terras worden aangelegd (ca. 13,1 m²) dat bereikt kan worden met trapjes vanuit de keuken. Verder zal het bestaande aanbouwwolume van de te slopen woning worden verbouwd tot volwaardig bijgebouw. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 20,28 m² en wordt voorzien van een plat dak met dakrandhoogte 2,45 m.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Watering der Assels

Voorwaardelijk gunstig advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 7 mei 2024 onder ref. BR 2024-10:

In het kader van de watertoets werd advies gevraagd met betrekking tot de aanvraag van de heer Patrick Geenens voor het slopen van een bestaande eengezinswoning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning op een perceel gelegen te Drogen, Asselsstraat 10 en kadastraal bekend onder Gent 26e Afd/Afsnee, sectie B, nr. 33S7.

Situering en kenmerken van het watersysteem

Het perceel heeft volgens de fluviale overstromingskaart van 2023 "middelgrote kans — huidig klimaat" een middelgrote kans op overstromingen. Het perceel en het gebouw hebben perceelscore D.

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop de Leie, een waterloop van 1e categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg en 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" een hoogste waterpeil van 6,74 m TAW (maaiveld) + 0,71 m (waterhoogte) = 7,45 m TAW aan.

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

Vloerpeil wordt aangelegd op 7,75 m TAW.

-De inname van nieuwe overstromingsruimte moet gecompenseerd worden.

Een gedeelte van de bestaande eengezinswoning van 80 m² wordt afgebroken. Na afbraak blijft nog een bijgebouwtje behouden van 20,28 m².

De nieuwe eengezinswoning met een oppervlakte van 66,40 m² wordt op palen gebouwd waardoor er geen nieuwe overstromingsruimte wordt ingenomen. Door de gedeeltelijke afbraak van de oude woning komt er eigenlijk 66,40 m² overstromingsruimte vrij.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

-Hergebruik van hemelwater:

Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor bv. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (en eventueel als waswater). Het verplichte hergebruik van hemelwater d. m. v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente.

We adviseren een hemelwaterput te voorzien die in verhouding is met het potentiële hergebruik in plaats van het strikte minimum opgelegd door de hemelwaterverordening.

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

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

De aangesloten dakoppervlakte van de nieuw te bouwen eengezinswoning bedraagt 66,40 m². Volgens bovenstaande opdeling moet er dus een hemelwaterput van minimum 5000 liter geplaatst worden.

Er wordt een hemelwaterput van 5000 liter geplaatst.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor wasmachine en 1 toilet. Het bestuur van de Watering der Assels raadt aan om ook een dubbele dienstkraan aan te sluiten op dit hergebruik voor het onderhoud van het gebouw.

Het behouden bijgebouwtje blijft aangesloten op de bestaande HWP van 3000 liter en het HW zal hergebruikt worden voor 1 wc.

-Overloop:

De overloop van de hemelwaterput dient naar de infiltratievoorziening gestuurd te worden (of naar de buffervoorziening indien infiltratie verboden of onmogelijk is). Op het plan BA_Nieuwbouw eengezinswoning_P_B_Fundering_p 03.pdf is de overloop van de bestaande HWP van 3000 liter niet aangeduid.

Volgens de GSV hemelwater van oktober 2023 is een infiltratie- en buffervoorziening verplicht wanneer ingrijpende werken aan het hemelwaterafvoersysteem worden uitgevoerd.

De overloop van de bestaande HWP van 3000 liter moet aangesloten worden op de nieuwe infiltratie- en bufferingvoorziening.

De oppervlakte van het behouden bijgebouwtje moet meegerekend worden in de totaal aan te sluiten verharde oppervlakte.

Infiltratie- en buffervoorziening:

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

Buffervoorziening: 33 liter per m² verharde oppervlakte

Aangesloten verharde oppervlaktes:

- Behouden bijgebouwtje: 20,28 m²

- Nieuwe eengezinswoning: 66,40 m²

Totaal aangesloten verharde oppervlakte: 86,68 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 56,68 m².

Minimum infiltratieoppervlakte: 56,68 m² x (8% van de aangesloten opp.) = 4,53 m²

Geplaatst: 5,17 m²

Minimum buffervolume: 56,68 m² x 33 L/m² = 1870 liter.

Geplaatst: 1440 liter — het voorziene buffervolume is te klein

Wegens het ontbreken van een doorsnede van de infiltratievoorziening waarop ook de aan-en afvoer zijn ingetekend kan niet worden nagegaan wat de netto bufferhoogte is.

Er is op de plannen ook geen lengte en breedte van de getekende infiltratie- en buffervoorziening aangegeven zodat niet kan worden nagerekend of deze voldoet aan de berekende waarden.

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 24 april 2024 onder ref. AB/2024/296:

*De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning in de Asselsstraat 10 (kadaster: Afd: 26 Sec: B 36S7) te 9031 Gent- Drongen een **voorwaardelijk gunstig** advies.*

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

- *Het is onmogelijk om de ingetekende infiltratievoorzieningen na te rekenen gezien alle afmetingen op het plan ontbreken. Volgens de verordening (zie art 44.3 van hemelwaterformulier) moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. De infiltratievoorziening dient nog te worden aangevuld met bovenvermelde info en een dwarsdoorsnede van de gehele afwatering van het hemelwater met niveau van de overloop, zodat duidelijk is dat deze afwatering haalbaar is.*
- *In functie van overstromingsveilig bouwen is het noodzakelijk om te kunnen nagaan of aan deze voorwaarde is voldaan. Hiervoor dienen hoogtes op de terreinprofielen en/of doorsnedes in mTAW aangeduid te worden. In het dossier zoals gepresenteerd, is dit niet het geval. Gelieve dit aan te leveren.*

A) Advies m.b.t. het beheer en de 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.

B) Watertoetsadvies

1. Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt gedeeltelijk af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) en gedeeltelijk naar de grachten in beheer van de Watering Der Assels.

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 overstromingsgevoelig vanuit de waterweg met middelgrote kans bij huidig klimaat (T100). Het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De bestaande woning en een deel van het bestaande terras wordt afgebroken. De nieuwe toestand bevat netto minder verhard oppervlak dan de bestaande toestand;
- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 66,4 m²;
- De bijkomende verharding bedraagt 0 m²;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 5000 liter en hergebruik (aansluiting op toilet en wasmachine – geen aangetoond nuttig hergebruik) met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 1440 liter, infiltratieoppervlakte: 5,17 m²) met overloop naar de bestaande gescheiden riolering;
- Er worden geen ondergrondse constructies voorzien.

2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

• 3.1 gewijzigd overstromingsregime

De aanvraag betreft enkel interne wijzigingen om een voormalige handelsruimte als woonruimte te kunnen benutten. Het projectgebied ligt in overstromingsgevoelig gebied, dat recent is overstroomd. Het is daarom verplicht om bij grote verbouwingen het vloerpeil op een overstromingsveilig peil (i.e. 30 cm boven hoogste waterpeil van de Leie ofwel 30 cm + 7,45 mTAW = 7,75 mTAW) te voorzien. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien dit overstromingsveilig peil niet wordt nageleefd. Aangezien er geen bijkomende bebouwing wordt voorzien zal er geen bijkomende ruimte voor water ingenomen worden.

Precieze opgave van dit overstromingsniveau in mTAW is noodzakelijk om te kunnen nagaan of aan deze voorwaarde is voldaan. In het dossier zoals gepresenteerd, is dit niet het geval. Gelieve dit aan te leveren.

Ophogingen van de tuinzone en de oprit worden niet toegelaten. Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven. Ook terrassen en paden dienen op maaiveldniveau aangelegd te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan (klinkerverharding is slechts gedeeltelijk waterdoorlatend en bijgevolg niet aanvaardbaar). Aangezien het hier gaat over een gedeeltelijke afbraak van de bestaande

verharding en een verbetering van de bestaande toestand kan de blijvende waterdoorlatende verharding aanvaard worden.

Compensatie dient zowel in volume (m³) als oppervlakte (m²) voorzien te worden. Eenzelfde volume en eenzelfde oppervlakte als voorheen dient te kunnen overstromen. Idealiter komt er echter ruimte vrij.

Compensatie van inname voor water gebeurt door het bouwen op palen. Er komt ruimte voor water bij door de bestaande bebouwing op het maaiveld te slopen.

- *3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater*
Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 5000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 5,17 m² en volume van 1440 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 66,40 m². Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is. Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

- *3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*
Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

- *3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*
Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

- *3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit*
Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4. Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg GEWESTPLAN

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

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

BPA

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, er wordt afgeweken op de toegelaten dakvorm (nl. hellend dak). Het ontwerpvoorstel voorziet een plat dak.

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

Het afwerken van het woongebouw met een plat dak is aanvaardbaar. Platte daken komen meer en meer voor in het straatbeeld en zijn voldoende kwalitatief en inpasbaar. De nieuwe dakrand verkrijgt eenzelfde hoogte als de kroonlijst van de rechterbuur waardoor de woning zich voldoende integreert in de omgeving.

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 project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Watering Der Assels. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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.

HEMELWATERPUT

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 5000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid).

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 5,17 m² en volume van 1440 liter.

Het is onmogelijk om de ingetekende infiltratievoorzieningen na te rekenen gezien alle afmetingen op het plan ontbreken. Volgens de verordening (zie art 44.3 van hemelwaterformulier) moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. De infiltratievoorziening dient nog te worden aangevuld met bovenvermelde info en een dwarsdoorsnede van de gehele afwatering van het hemelwater met niveau van de overloop, zodat duidelijk is dat deze afwatering haalbaar is. Deze informatie dient overgemaakt te worden aan de waterbeheerders.

VERHARDINGEN

Terrassen en paden dienen op maaiveldniveau aangelegd te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan (klinkerverharding is slechts gedeeltelijk waterdoorlatend en bijgevolg niet aanvaardbaar). Aangezien het hier gaat over een gedeeltelijke afbraak van de

bestaande verharding en een verbetering van de bestaande toestand kan de blijvende waterondoorlatende verharding aanvaard worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder (zie advies waterbeheerder)

Overstromingen

Het projectgebied ligt in overstromingsgevoelig gebied, dat recent is overstroomd. Het is daarom verplicht om bij grote verbouwingen het vloerpeil op een overstromingsveilig peil (i.e. 30 cm boven hoogste waterpeil van de Leie ofwel $30 \text{ cm} + 7,45 \text{ mTAW} = 7,75 \text{ mTAW}$) te voorzien. Aangezien er geen bijkomende bebouwing wordt voorzien zal er geen bijkomende ruimte voor water ingenomen worden. Precieze opgave van dit overstromingsniveau in mTAW is noodzakelijk om te kunnen nagaan of aan deze voorwaarde is voldaan. Deze informatie dient overgemaakt te worden aan de waterbeheerders.

Compensatie dient zowel in volume (m^3) als oppervlakte (m^2) voorzien te worden. Eenzelfde volume en eenzelfde oppervlakte als voorheen dient te kunnen overstromen. Idealiter komt er echter ruimte vrij. Compensatie van inname voor water gebeurt door het bouwen op palen. Er komt ruimte voor water bij door de bestaande bebouwing op het maaiveld te slopen.

Ophogingen van de tuinzone en de oprit worden niet toegelaten. Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 maart 2024 tot en met 24 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Geurhinder:

Op de plannen wordt de uitlaat van de dampkap niet ingetekend. Aangezien de keuken paalt aan de badkamer van de aanpalende vreesst men voor (on)rechtstreekse geurhinder.

De bouwheer kan rekening houden bij de plaatsing van het afvoerkanaal met de omliggende bebouwing. Het plaatsen van een uitlaat van een dampkap bij een eengezinswoning is niet vergunningsplichtig. Indien er geurhinder zou optreden, kan er steeds contact opgenomen worden met de dienst milieutoezicht.

Gemene muur:

De aanvraag is niet duidelijk m.b.t. de overname van de gemene muur waartegen de woning wordt aangebouwd.

Dit betreft een burgerrechtelijke kwestie, als vergunningverlenende overheid komen wij hier niet in tussen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Woning

De te slopen woning bevat geen erfgoed- of architecturale waarde en het ontwerp van de nieuwbouw gaat uit van de bouw van een kwaliteitsvolle eengezinswoning. De kroonlijsthoogte van het nieuwbouwwolume verkrijgt dezelfde hoogte als de kroonlijst van de rechter aanpalende buur. De voorbouwlijn ligt in het verlengde van deze van de linker aanpalende woning. Op deze manier integreert de nieuwe woning zich voldoende in de straatwand.

De bouwdiepte van 12 m zowel gelijkvloers als op de verdieping zorgt ervoor dat er compact gebouwd wordt. Dit is belangrijk gezien de watergevoeligheid van de grond waarop wordt gebouwd. Er wordt voldoende aandacht besteed aan het beperken van de bebouwing. Achter de woning blijft nog een ruime onbebouwde oppervlakte gevrijwaard die als volwaardige tuinzone kan dienen in functie van de voorliggende woning. Ook de bouwhoogte (twee bouwlagen) valt binnen de gangbare normen en past zich in binnen de onmiddellijke omgeving.

De woonkwaliteit van deze nieuwe woning kan positief worden geëvalueerd. Het terras wordt door middel van een brede glaspartij verbonden met de keuken. Naast een goed contact met de buitenruimte wordt bovendien voldoende licht en lucht in de woning naar binnen getrokken. De slaapkamer en badkamer op de verdieping zijn groot genoeg en voldoende kwalitatief.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord en kunnen hierdoor op een afdoende wijze in de omgeving worden geïntegreerd.

De woning integreert zich op voldoende wijze in de onmiddellijke omgeving en kan bijgevolg vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Bijgebouw

Het verbouwen van de bestaande achterbouw tot tuinberging is ruimtelijk aanvaardbaar. Het volume van dit bijgebouw staat in verhouding tot de omvang van het perceel. De oppervlakte van de tuin achter de woning blijft voldoende groot. Er bevindt zich reeds achteraan de tuin een bijgebouw. Met de huidige aanvraag is het maximale aandeel aan bijgebouwen bereikt voor dit perceel.

Het bijgebouw valt binnen de gangbare normen qua hoogte. Er wordt 1,07 m afstand gehouden tot de rechter aanpalende. Bijgevolg is de impact op de aanpalenden voldoende beperkt.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. Het materiaalgebruik is duurzaam en esthetisch verantwoord.

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_2023148089_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 bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning aan Patrick Geenens gelegen te Asselsstraat 10, 9031 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Watering der Assels** (advies van 7 mei 2024, met kenmerk BR 2024-10) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **de Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West** (advies van 24 april 2024, met kenmerk AB/2024/296) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

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

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw

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

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

Pad

Er zal slechts één pad met een breedte van maximaal 1,5 m op het openbaar domein toegestaan worden en dit om de voordeur te bereiken.

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

Na het beëindigen van de werken zal het pad aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: tdwegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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).

Uitzetten bouwlijn

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

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

Rookmelders

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_06603 - OMV_2023148089 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning - met openbaar onderzoek - Asselsstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023148089

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_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_N_Linkergevel_p 11.pdf	sJQ9TLUeUZhkSzZh6BqICg==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_T_N_Terreinprofiel_p 02.pdf	eCWukrKQMckDPsiUZeFYtQ==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_T_B_Terreinprofiel_p 02.pdf	QDUF7LK2vk9EbX9dg+ofig==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_S_N_Doorsnede A-A_p 14.pdf	y1AaFZQE+Lpa0BdjsjO0+g==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_S_B_Doorsnede A-A_p 07.pdf	EBVBh9pnkCoh9vmdSbw1ww==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_N_Rechtergevel 2_p 10.pdf	HKZVrSi7fQr/Dg2TrWhtHg==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_N_Gelijkvloers_p 05.pdf	0cbCv7XM7hTRFw3mRW1vwA==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_N_Fundering_p 03.pdf	UhyD+zKFLHqpHeR7wXbxIQ==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_N_Fundering 1_100_p 04.pdf	N3iY7S52Ljd0LQV7IZbB4A==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_N_2e verdieping_p 07.pdf	STRVYNaHPoW8kRTsNK83EA==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_N_1e verdieping_p 06.pdf	IxO9axVITJwdRx1jnjBeig==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_B_Gelijkvloers_sloo p.pdf	D8U1KUTHq231SNII2JiYFw==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_B_Gelijkvloers_p 04.pdf	hW/1MFYtQyt3s5tUly5MMA==

BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_B_Fundering_p 03.pdf	yy4ZrEUmPozw/NGM3rFRKg==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_B_Dakenplan_p 06.pdf	KxNh+CTigJpAxLiJwx3/Ng==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_B_1e verdieping_sloop.pdf	IX8CrgXXC+Ip3PnsGeg7Q==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_P_B_1e verdieping_p 05.pdf	bCePzBTzlwb85rV9Bf323g==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_L_N_Legende_p 15.pdf	JPtTNg4cuMOTLEB6AyQz/Q==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_I_N_Inplantingsplan_p 01.pdf	OxaUSgFIJdQg1zyq0RdYag==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_I_B_Inplantingsplan_p 01.pdf	VnKtzQR4RsPj2FJCTXR1Jw==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_G_N_Voorgevel_p 08.pdf	uKbrnkLmAlaDHY6XmfyC0Q==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_G_N_Rechteregevel 1_p 09.pdf	w1tnO+QtHotkp0Qw+67SuQ==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_G_N_Achteregevel 2_p 13.pdf	7BaPCL7wPb0ORckF/KtFbg==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_G_N_Achteregevel 1_p 12.pdf	p1vLyhqh1iAdAf6NaLjdg==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_G_B_Voorgevel_p 08.pdf	hW/m3ZT4bY5gCyNw1ExTfA==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_G_B_Rechteregevel_p 09.pdf	ys4qyL62FhAfIM5dxZ2Nkw==
BA_Nieuwbouw __ngezinswoning_G_B_Achteregevel_p 10.pdf	nCgAc169iU85IAMqwlrolg==