



---

**2024\_CBS\_09853 OMV\_2024072378 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Drongensesteenweg, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 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; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Recep sahbaz met als contactadres Tulpstraat 67, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024072378) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Drongensesteenweg 176, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 926H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
9 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project***

##### **OMGEVING**

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Drongensesteenweg in de wijk Brugse Poort - Rooigem. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (type rijwoningen) van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

##### **PROGRAMMA EN MORFOLOGIE**

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume beschikt over een kroon-en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 8,20 m en 12,05 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn van 8,60 m).

Het pand beschikt palend langsheen de linkerperceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak (6,48 m<sup>2</sup>). Het aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 2,78m. Langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een veranda afgewerkt met een lessenaarsdak (14,94 m<sup>2</sup>). De aanbouwwolumes beschikken over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn van 12 m).

Verder beschikt het pand over een ruime buitenruimte met palend aan de aanbouwwolumes een verharde zone (16,66 m<sup>2</sup>) aangelegd als terras. In de tuin bevindt zich een kerselaar op 3,90 m afstand van het achtergevelvlak van de aanbouwwolumes en op 1,5 m afstand van de linkerperceelsgrens.

##### **INDELING**

Het pand beschikt op het gelijkvloers over een inkom- en traphal aan de linkervoorzijde. In aansluiting op deze hal bevindt zich aan de linkerachterzijde van het hoofdvolume een keuken. De leefruimte bevindt zich aan de rechterzijde. In het aanbouwwolume bevindt zich een berging. Op het eerste verdiep beschikt het pand over twee slaapkamers, een badkamer en een berging. Op het tweede verdiep beschikt het pand over een berging en twee bijkomende slaapkamers waarvan één met aansluitende dressing. Onder het hellend dak bevindt zich een zolderruimte (berging).

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

##### **1/ Sloop en vervanging van het aanbouwwolume:**

Met deze aanvraag worden de gelijkvloerse aanbouwwolumes gesloopt en vervangen door een nieuw perceelsbreed gelijkvloers aanbouwwolume (keuken). De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 14 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,10 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume worden de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende opgehoogd:

- De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Drongensesteenweg 178) wordt over de volledige diepte van het oorspronkelijke aanbouwwolume opgehoogd met 0,46 m. Ter plaatse van de meerdiepte van het nieuwbouwwolume wordt de scheidingsmuur opgehoogd tot 3,10 m.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Drongensesteenweg 174) wordt over de volledige diepte van het oorspronkelijke aanbouwwolume opgehoogd met maximaal 2,01 m. Ter plaatse van de meerdiepte wordt de scheidingsmuur opgehoogd tot 3,10 m.

Het nieuwe achtergevelvlak van het aanbouwwolume wordt afgewerkt met een crepi in een lichte kleur en voorzien van een groot dubbel raamvlak met aansluitende glazen deur.

#### 2/ Rooien en heraanplanten van een boom:

In functie van het nieuwe aanbouwwolume wordt de bestaande kerselaar gerooid. Meer achteraan in de tuinzone wordt een nieuwe aan te planten boom ter compensatie voorgesteld.

#### 3/ Heraanleg van de buitenruimte:

Achter het nieuwe aanbouwwolume wordt een nieuw terras aangelegd in klinkers van 17,85 m<sup>2</sup>. Achteraan op het perceel wordt een tuinhuis opgericht met zadeldak. De nokhoogte ligt op 2,6 m hoogte. Het tuinhuis is gepositioneerd op 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 1,25 m tot 2,22 m van de achterste perceelsgrens. Rondom het tuinhuis wordt een waterdoorlatende verharding aangebracht in kiezels (24,28 m<sup>2</sup>).

#### 4/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de voormalige keuken heringericht tot een badkamer. In het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume wordt een ruime keuken ingericht. De verdiepingen blijven ongewijzigd. Enkel wordt een vaste trap ingericht tot de zolderruimte.

## 2. HISTORIEK

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

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 9 september 2024 onder ref. AV/411/2024/01172. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

#### Samenvatting:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.*

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel,

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg KONINGSDAL, goedgekeurd op 28 november 1991, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

#### **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 gewestweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

### Korte beschrijving van de nieuwe dakoppervlakten en verhardingen

De bestaande aanbouw wordt gesupprimeerd en vervangen door een nieuwe aanbouw onder een plat dak met een oppervlakte van 32,13 m<sup>2</sup>. Daaropvolgend wordt een terras in klinkers met een oppervlakte van 17,85 m<sup>2</sup> geplaatst. Achteraan de tuinzone wordt een tuinhuis geplaatst met een oppervlakte van 15,8 m<sup>2</sup>. Daarrond wordt een oppervlakte van 24,28 m<sup>2</sup> aangelegd met kiezels (waterdoorlatende verharding).

### Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 83,3 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, wasmachine en gebruik buiten.

### Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

### Verhardingen

Het aandeel aan verhardingen wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Zo wordt er een terraszone voorzien langs het nieuwe aanbouwwolume en een beloopbare zone rondom het nieuwe tuinhuis. De verhardingszone van het terras is in aandeel voldoende beperkt en kan bijgevolg afwateren in een voldoende grote onverharde groenzone.

De verharding rond het tuinhuis wordt daarbij voorzien in waterdoorlatende verharding. De geplande verhardingen rondom het tuinhuis dienen uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen **als bijzondere voorwaarde**.

### Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van de bijzondere voorwaarden de watertoets doorstaat.

#### **6. NATUURTOETS**

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

#### **8. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

#### **9. OMGEVINGSTOETS**

## ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

### **1/ Rooien van boom**

De renovatie en uitbreiding van de woning vergt het rooien van een volwassen kerselaar. Gezien zijn omvang en opvallende bloeiwijze is het een beeldbepalende boom voor het bouwblok. De conditie is matig tot goed. De boom werd in het verleden gekandelaard. De gesteltakken vertonen de eerste tekenen van inrotting. Mits behoud van de standplaats is de toekomstverwachting hoger dan 15 jaar.

De boom is dus het behouden waard. In het nieuwe ontwerp voor de woning wordt de keuken echter uitgebreid ten koste van de boom. Helaas is het behoud van de boom ook zonder wijziging in de bouwlijn moeilijk te realiseren. De graafwerken in kader van de renovatie van de achterbouw en het plaatsen van verplichte regenwaterput zullen gezien de beperkte afstand tussen boom en gebouw en de beperkte breedte van de tuin een grote impact hebben op de standplaats en het wortelsysteem van de kerselaar.

Het rooien van de boom kan worden toegestaan op voorwaarde dat in het volgende plantseizoen een heraanplant wordt uitgevoerd (met een boomsoort van 2de grootteorde). De heraanplant wordt uitgevoerd met minimale plantmaat 10-12. De nieuwe boom wordt best elders in de tuin aangeplant. De minimale plantafstand van 2 meter ten opzichte van de perceelsgrens moet gerespecteerd worden. Indien de heraanplant faalt, moet deze herhaalt worden. Dit alles wordt opgenomen **als bijzondere voorwaarde**.

### **2/ Slopen en vervangen van het aanbouwwolume**

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De nieuwe uitbouw maakt de gelijkvloerse keuken groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het nieuwe achtergevelvlak wordt op kwalitatieve wijze afgewerkt.

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume wordend de scheidingsmuren met de aanpalenden opgehoogd. De bouwdiepte en bouwhoogte van het aanbouwwolume wordt evenwel beperkt. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. Voorliggende woning en de aanpalende woningen beschikken over een voldoende diepe en grote resterende tuinzone. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

### **3/ Heraanleg van de buitenruimte**

Het aandeel aan verhardingen wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Zo wordt er een terraszone voorzien langsheen het nieuwe aanbouwwolume en een beloopbare zone rondom het nieuwe tuinhuis. De verhardingszone van het terras is in aandeel voldoende beperkt en kan bijgevolg afwateren in een voldoende grote onverharde groenzone.

De geplande verhardingen rondom het tuinhuis dienen uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen **als bijzondere voorwaarde**.

#### 4/ Interne aanpassingswerken

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning. Deze worden gunstig beoordeeld.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

### **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\_2024072378\_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 eengezinswoning aan de heer recep sahbaz gelegen te Drongensesteenweg 176, 9000 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:**

#### Advies Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 9 september 2024, met kenmerk AV/411/2024/01172) moeten strikt nageleefd worden.

#### Verharding tuinhuis



De geplande verhardingen rondom het tuinhuis dienen uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

#### Heraanplant boom

In het volgende plantseizoen moet een heraanplant worden uitgevoerd met een boomsoort van 2de grootteorde. De heraanplant wordt uitgevoerd met minimale plantmaat 10-12. De nieuwe boom wordt best elders in de tuin aangeplant. De minimale plantafstand van 2 m ten opzichte van de perceelsgrens moet gerespecteerd worden. Indien de heraanplant faalt, moet deze herhaalt 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](http://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.

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](http://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 rioleringssystemen: [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)). 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](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op **een gescheiden rioleringsstelsel** mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. 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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten. De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

### **Artikel 3:**

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

##### Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

## **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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 aktename 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_09853 - OMV\_2024072378 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Drongensesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024072378**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_EENGEZINSWONING_P_N_5_ZOLDER.pdf	KF0ycF/A+uD484CvcwrFnA==
BA_EENGEZINSWONING_S_V_1_DOORS NEDE AA.pdf	mPdVmrL+NNI3MPkdeuW3dw==
BA_EENGEZINSWONING_S_B_1_DOORS NEDE AA.pdf	UtgSeYjJWtiMf7S7nAYM3A==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_1_DOORS NEDE AA.pdf	dfZdl89oy15cK7olNNMeqw==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_3_VERDIE PING +1.pdf	lhPwlkg40eKjib1t1xohVA==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_2_GELIJKV LOERS.pdf	iZzQEhuwQcpQGCHGVaAGBA==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_4_VERDIE PING +2.pdf	tObep2tCjO5LdhJ4+/3Fdg==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_4_VERDIE PING +2.pdf	8PbBAeC5gkTdC2UcCh+CJA==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_4_VERDIE PING +2.pdf	EyOQWgdoZdhe6KcEYScGcA==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_5_ZOLDER.pdf	229T9nVun6iJVbGbZkbprA==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_1_KELDER -FUNDERING-RIOLERINGSPLAN.pdf	WPvry0CGGvntR4ZtI4F9iA==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_6_DAKEN PLAN.pdf	HJpbrQGVdusVEx2njHMh7w==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_1_KELDER -FUNDERING-RIOLERINGSPLAN.pdf	wy14S1oBQW2rfGxj58phAQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_6_DAKEN PLAN.pdf	3ZrP7NOFzkaFay2lwCB1Jg==

BA_EENGEZINSWONING_P_V_1_KELDER-FUNDERING-RIOLERINGSPLAN.pdf	oCAmMK1MeKN1UE6Wgqxfs==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_3_VERDIEPING +1.pdf	hLZoIQzHGpCSpRvBGrpWlg==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_2_GELIJKVLOERS.pdf	QHuy1bfddrUS+qxlbzlug==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_6_DAKENPLAN.pdf	//ros5iwk+dPxrqhDrna9w==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_3_VERDIEPING +1.pdf	y0XpC3npre62mlxbVAUqkA==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_2_GELIJKVLOERS.pdf	cNI/VMB3sw8bFyNsJFgQyA==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_5_ZOLDERPLAN.pdf	AjbHEeBL7hmHnQqw22CvJg==
BA_EENGEZINSWONING_I_V_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	6LiLgS2vHGz1MCAAn8iwHaw==
BA_EENGEZINSWONING_I_B_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	z5kTmiT45wvSqjYgM5uDpg==
BA_EENGEZINSWONING_I_N_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	xS9Ktp/k4WYBiDAWXvrqew==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_1_VOORGEVEL.pdf	kBHvrRpo4ERELyhZrnpLYA==
BA_EENGEZINSWONING_G_V_2_ACHTERGEVEL.pdf	ju+If0LGrIrvykyjrjo/OQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	76Z40Q9pXMQYxYljkblR2A==
BA_EENGEZINSWONING_G_V_1_VOORGEVEL.pdf	hkUF/q3ddi3hom24EHQwKA==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_2_ACHTERGEVEL.pdf	UjNxEOV5LchD25ivS1iW6Q==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_2_ACHTERGEVEL.pdf	HIqil68a02niTOIA5qeh7A==
BA_EENGEZINSWONING_T_V_1_TERREINPROFIEL.pdf	sBmMsidt3qOqrxDWaYVc2g==
BA_EENGEZINSWONING_T_N_1_TERREINPROFIEL.pdf	yScHwwHA3NFgwWpgOkJi8g==



BA_EENGEZINSWONING_T_N_1_TITELBLAD.pdf	3VD3sc5hM6yFeL5Stj/QfA==
BA_EENGEZINSWONING_T_B_1_TERREINPROFIEL.pdf	uyR2G+L/STgqIH5Di7JLMw==
BA_EENGEZINSWONING_L_N_1_LEGEND E.pdf	lZPeK/p579XVC1EyeG1asg==