



2025_CBS_05347 OMV_2025028093 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De Vair NV met als contactadres Provenierstersstraat 17, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025028093) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de verbouwing van een rijwoning
- Adres: Groendreef 46, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 493T2 en 493A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Groendreef in de wijk Brugse Poort. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2,5 bouwlagen en een dak).

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Eenheidsbebouwing hoek- en rijhuizen' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict id: 133625).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van volgende vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen:

VOLUME

De gelijkvloerse aanbouw werd gesloopt en omgevormd tot private buitenruimte. De scheidingsmuren bleven ongewijzigd. Door de sloop van de gelijkvloerse aanbouw werd de totale bouwdiepte teruggebracht tot 10,46m (de bouwdiepte van het hoofdvolume). In de achtergevel werd op het gelijkvloers een raamopening vergroot tot een schuifraam. De volledige achtergevel werd geïsoleerd en afgewerkt met witte crepi.

De buitenruimte heeft een oppervlakte van 22,80m², waarvan 8,3m² als terras werd aangelegd en de overige ruimte (14,5m²) als graszone werd aangelegd.

INTERNE CONSTRUCTIEVE WERKEN

Intern werd het pand grondig verbouwd waarbij vaste interieurelementen zoals schouwen en schouwmantels zouden zijn verwijderd op elke bouwlaag. Verder zou de vloerplaat tussen de tweede verdieping en de zolderruimte onder het dak verwijderd zijn en zou er een nieuwe vloerplaat voorzien zijn, zodat er een hogere vrije binnenruimte (2,5m) ontstaat op de tweede verdieping. Verder werden dakvensters geplaatst aan de voor- en achterzijde van het hellend dakvlak.

Noot van de omgevingsambtenaar: wat betreft het verwijderen van de schouwen en de vloerplaat bestaat er een discrepantie tussen de aangeleverde plannen en de foto's. Het is bijgevolg onduidelijk of deze al dan niet reeds verwijderd zijn.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 30/01/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 3 rijwoningen, het bouwen van 3 rijwoningen en het rooien van een boom. (OMV_2024154621)

Stedenbouwkundige misdrijven

Bij de dienst bouwtoezicht is geen bouw misdrijf gekend. In de omschrijving van de werken wordt wel verwezen naar een regularisatie, wat doet vermoeden dat de werken zijn

aangevat/uitgevoerd. Op 8/04/2025 werd de vraag of er een bouwmisdrijf rust op dit pand geregistreerd. Er is nog geen plaatsbezoek uitgevoerd. De dienst bouwtoezicht heeft nog geen vaststellingen gedaan. De dienst bouwtoezicht deelt mee dat er geen bouwmisdrijf gekend is. Maar door de aanvraag tot regularisatie is er wel een vermoeden dat de werken uitgevoerd/begonnen zijn zonder vergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 21 mei 2025 onder ref. omv-2025028093. Het integrale advies kan worden nagelezen in het omgevingsloket. Onder titel 5 Waterparagraaf (zie verder) is het advies gedeeltelijk opgenomen.

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).

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 gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) en ligt in het afstroomgebied van de Leiarm (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Coupure.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023:

- 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 onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Gegevens relevant voor de watertoets

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 45,36 m². Er is verder geen bijkomende in te rekenen verharding.

5.3 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 5000 liter en hergebruikt met overloop naar een infiltratievoorziening (gemeenschappelijke wadi). Deze wadi komt op het achterliggend perceel en is in de vorige aanvraag (omv-2024154621) berekend volgens de geprojecteerde oppervlakte van de 3 rijgebouwen+ bouwen van een fietsenstalling en het bouwen van 3 rijwoningen in de Beukelaarstraat. Het hemelwater wordt herbruikt voor de toiletspoeling, de wasmachine en binnen- en buitenkraan.

De totale verharde oppervlakte bedraagt 45,36m². Er dient voor 15,36m² een infiltratievoorziening te worden voorzien wat overeenstemt met 506,88 liter en 1,2288m². Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd met een volume van 6900 liter en een infiltratieoppervlakte van 23m² waardoor het nodige volume en infiltratieoppervlakte gehaald wordt. De grootte van de infiltratievoorziening is berekend op alle erop in te rekenen verharding (zie omv-2024154621).

De wadi is ruim genoeg gedimensioneerd voor de verbouwing van de Groendreef 46 en de 3 vergunde woningen in de Beukelaarstraat. Deze wadi is ook nog steeds groot genoeg indien de panden 45 en 45A later verbouwd zouden worden. Bovendien is de oppervlakte van het perceel van woning 46 (namelijk 69,52m²) kleiner dan 120m² waardoor er wanneer je enkel dit perceel beschouwd strikt genomen een infiltratievoorziening niet verplicht is.

Indien de nieuwe woningen in de Beukelaarstraat met bijhorende infiltratievoorziening voor deze woning niet gerealiseerd worden, dan dient de infiltratie voor voorliggend pand alsnog op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

gewijzigd overstromingsregime

Het project is niet gelegen in overstromingsgebied volgens de fluviale kaarten waardoor er geen effect op fluviaal overstromingsregime verwacht wordt.

gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er volgens het hemelwaterformulier een hemelwaterput van 5000 liter aanwezig is en effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. Volgens het hemelwaterformulier zal een infiltratievoorziening van 6900 liter en een infiltratieoppervlakte van 23m² voorzien worden terwijl er minimaal 6601,98 liter en 16,0048m² nodig is, wanneer naast Groendreef 46 ook de 3 vergunde woningen in de Beukelaarstraat evenals de panden 45 en 45A worden ingerekend. Indien deze volumes en oppervlaktes ook effectief voorzien worden is er voldaan aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Zoals eerder meegegeven wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat indien de nieuwe woningen in de Beukelaarstraat met bijhorende infiltratievoorziening voor deze woning niet gerealiseerd worden, de infiltratie voor voorliggend pand alsnog op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

In bestaande toestand is er onder het bestaande gebouw ook al een kelder aanwezig en blijft er in geplande toestand ook een kelder voorzien. Er wordt geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht.

watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Coupure en Leiearm niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.4 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

VOLUME

Het supprimeren van de gelijkvloerse aanbouw betekent een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Op die manier ontstaat een private buitenruimte op het gelijkvloers. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De nieuwe gelijkvloerse bouwdiepte (van het hoofdvolume) valt binnen de gebruikelijke normen. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

ERFGOED

Erfgoedwaarde

De inventaris vermeldt de historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard. Het buitenschrijnwerk van nr. 46 werd vervangen;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een midden-laag 19^{de}-eeuwse burgerwoning;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- Authentieke vaste interieurelementen.

Al deze elementen bepalen mede de architectuurhistorische en artistieke waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

De Dienst Monumentenzorg kon op 29/08/2017 en op 13/06/2023 een bezoek brengen aan de woning. Het pand was ten tijde van dit plaatsbezoek vrijwel authentiek behouden. De volumetrie, het straatbeeld, de dragende structuur (wanden, vloeren en kapconstructie), het grondplan, de ruimtelijkheid en de vaste interieurelementen dewelke nog dateren uit de oorspronkelijke bouwphase (waaronder schouwlichamen en schouwmantels, trappenpartij, etc.), bleven in grote mate bewaard. Dit met uitzondering van enkele schouwlichamen en –mantels op gelijkvloers, dewelke in een recent verleden werden aangepast. De achterbouw bij het hoofdvolume bleek van recentere datum te zijn en geen erfgoedwaarde in zich te dragen, waardoor sloop van de achterbouw aanvaardbaar zou kunnen zijn.

Wat betreft het gevelbeeld, de volumetrie en de gevelmaterialisatie vormt het pand met huisnummer 46, samen met de huisnummers 45, 47 en 48 een sterke eenheidsbebouwing van eengezinswoningen, dewelke authentiek bewaard zijn gebleven. Het geheel van de panden draagt erfgoedwaarde in zich als zijnde een representatief bewaard gebleven ensemble van laat 19de-eeuwse panden. Er werd gesteld dat de panden in hun bestaande voorkomen en materialisatie in de toekomst dienen behouden te blijven en waar nodig hersteld te worden naar oorspronkelijk model.

Afweging

De aanvraag betreft de interne verbouwing van de woning. Hierbij wordt de huidige aanbouw gesloopt voor de herbouw van een nieuw volume. De intrinsieke erfgoedwaarde van de achterbouw is beperkt. Vanuit erfgoedogpunt is er geen bezwaar tegen de sloop van deze achterbouw.

Voor de reorganisatie van de woning worden een aantal lichte wanden op de eerste verdieping gesloopt en vervangen. Er wordt uitgegaan van het behoud van de dragende muren en vloerplaten. De bestaande, oorspronkelijke draagstructuren (wanden-, vloeren- en kapconstructie) worden behouden m.u.v. de vloer tussen de tweede en de derde verdieping.

Het verwijderen of deels vervangen van de houten roostering is echter strijdig met het principe 'behoud van erfgoedwaarde' en wordt daarom **uit de vergunning uitgesloten**. Indien deze intussen onrechtmatig werden verwijderd, dan moeten ze gereconstrueerd worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgenomen.

Gezien de beperkte erfgoedwaarden van de plafonds van de tweede verdieping en de bovenliggende zolderruimte, kan er vanuit behoud van erfgoedwaarde wel akkoord gegaan worden met het slopen en verhogen van de zoldervloer.

De schouwen op het gelijkvloers zijn zeer eenvoudig en kunnen verwijderd worden. **De bestaande schouwlichamen en schouwmantels op de eerste en tweede verdieping** moeten echter behouden blijven. Het verwijderen van deze wordt **uit de vergunning uitgesloten**. Indien ze intussen onrechtmatig werden verwijderd, moeten ze gereconstrueerd worden en respectvol geïntegreerd worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgenomen.

De aanvraag is, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden die het behoud en waar mogelijk herstel beogen van de erfgoedwaarden van het pand, gedeeltelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig voor het verwijderen of deels vervangen van de houten roostering en het verwijderen van de schouwen en schouwmantels op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping wegens strijdig met het 'behoud van erfgoedwaarde' principe.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige aangevraagde vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dit deel van 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_2025028093_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een rijwoning aan De Vair nv (O.N.:0421590902) gelegen te Groendreef 46, 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:

Het verwijderen of deels vervangen van de houten roostering en het verwijderen van de schouwen en schouwmantels op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping wordt **uit de vergunning uitgesloten**.

Erfgoedwaarde

- Indien de bestaande schouwlichamen en schouwmantels op de eerste en tweede verdieping reeds verdwenen zijn, moeten deze gereconstrueerd worden, en respectvol geïntegreerd worden binnen het ontwerp;
- Indien de oorspronkelijke draagstructuren (wanden-, vloeren- en kapconstructie) - m.u.v. de vloer tussen de tweede en de derde verdieping- reeds verwijderd werden, moeten ze gereconstrueerd worden naar origineel model.

Infiltratievoorziening

Indien de nieuwe woningen in de Beukelaarstraat met bijhorende infiltratievoorziening voor de woning uit voorliggende aanvraag niet gerealiseerd worden, moet de infiltratie voor voorliggend pand alsnog op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 is 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 60cm. 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.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05347 - OMV_2025028093 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025028093

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_project_T_B_02_terreinprofiel BT 10-04-2025.pdf	eVMZglDXmYTpY+VrbSWZQw==
BA_project_T_N_03_terreinprofiel NT 10-04-2025.pdf	TZF0gG9OIDDfAlZWh2irbA==
BA_project_T_V_01_terreinprofiel VT 10-04-2025.pdf	rWmdcgre1s8hiDqx30fL/A==
BA_Groendreef 46_G_N_05_voorgevel NT.pdf	NWwbuKrsIPGekf9ce3PcdA==
BA_Groendreef 46_G_N_06_achtergevel NT.pdf	mgyr/r2FcybKxmq/akEr9w==
BA_Groendreef 46_G_B_03_voorgevel BT.pdf	DIVNDLYPV+E+Q1VVxsPMtA==
BA_Groendreef 46_G_B_04_achtergevel BT.pdf	IDjtHRC6l7/ei7fuis2G3g==
BA_Groendreef 46_G_V_02_achtergevel VT.pdf	H//730/595gvDoehKF4KyQ==
BA_Groendreef 46_G_V_01_voorgevel VT.pdf	cBOkDoiYLW2V5DBBE4DinQ==
BA_Groendreef 46_I_B_02_inplantingsplan BT.pdf	rrUTYN9gDu1kQeoHSFEdxQ==
BA_Groendreef 46_I_V_01_inplantingsplan VT.pdf	5dzoNrN2dUcp1sPQTni88A==
BA_Groendreef 46_I_N_03_inplantingsplan NT.pdf	Zn1dxwoG2QWRREgbJHF7jA==
BA_Groendreef 46_L_N_01_legende.pdf	43dpmGYNJqTaA1QV/8gH8Q==
BA_Groendreef 46_P_V_05_zolderverdieping VT.pdf	sNhMZ758W2rh9M/XW+qaRw==

BA_Groendreef 46_P_N_13_verdieping 1 NT.pdf	YhK2w/rFGDK+Kn4HPsO2JQ==
BA_Groendreef 46_P_V_02_grondplan VT.pdf	geQFj/VFWYo7wMB485k9nw==
BA_Groendreef 46_P_N_15_zolderverdieping NT.pdf	/FJW+lqhPaJzM8W7pD9zrw==
BA_Groendreef 46_P_B_06_kelderplan BT.pdf	c/6Ec4VyU3Yid18YRRJ78A==
BA_Groendreef 46_P_V_04_verdieping 2 VT.pdf	X7SxjobNlej0uiVWhgVqOA==
BA_Groendreef 46_P_N_14_verdieping 2 NT.pdf	elbtIbUVAO7fVhzKCms6AA==
BA_Groendreef 46_P_B_10_zolderverdieping BT.pdf	2LCV+CK2Nh4OUj/tHPGb3g==
BA_Groendreef 46_P_B_07_grondplan BT.pdf	u/sTE+qBLGHGcOjPrCKApA==
BA_Groendreef 46_P_V_03_verdieping 1 VT.pdf	3wYALETamLqAS1/Njx1TNA==
BA_Groendreef 46_P_N_12_grondplan NT.pdf	FbF6H/GYAalPjkGt1RJkYA==
BA_Groendreef 46_P_B_09_verdieping 2 BT.pdf	xyD8MjkdHmulQ4AcbvIPRA==
BA_Groendreef 46_P_V_01_kelderplan VT.pdf	+/2LXWA+3ti+OEseQtdHaA==
BA_Groendreef 46_P_N_11_kelderplan NT.pdf	I5Vf1ohnMNLf9RWyAlubcg==
BA_Groendreef 46_P_B_08_verdieping 1 BT.pdf	gS2Sa7Mv7bvQsAZg5NMfkA==
BA_Groendreef 46_S_B_02_doorsnede 1 BT.pdf	H//nkclQBKb3iu35d/twsA==
BA_Groendreef 46_S_V_01_doorsnede 1 VT.pdf	nrrCIGYQuIbpRtgRKHjKYA==
BA_Groendreef 46_S_N_03_doorsnede 1 NT.pdf	zmQGzNKI3DWwsvomIpt/CA==