



2025_CBS_06163 OMV_2024088128 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een eengezinswoning met bijgebouw en het herbouwen van een eengezinswoning met tuinberging - met openbaar onderzoek - Asselsstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Alexia Piazza - Gilles De Clercq met als contactadres Antoon Catriestraat 121, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024088128) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een eengezinswoning met bijgebouw en het herbouwen van een eengezinswoning met tuinberging
- Adres: Asselsstraat 1, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 34D5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning na het slopen van de bestaande woning op een perceel langs de Asselsstraat in Drongen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De nieuwe woning wordt voorzien op 6 m van de straat en op 4 m van de rechter perceelsgrens en 4 m van de linker perceelsgrens. De woning telt 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De eerste bouwlaag bevindt zich op 11.25 mTAW, wat 4,64 m is boven het maaiveld van de weg. De tweede bouwlaag heeft een hoogte van 14.35 mTAW, wat 7,74 m is boven het maaiveld van de weg. Het perceel betreft een hellend perceel en is tevens overstromingsgevoelig. Onder de woning wordt een overstroombare kelder gebouwd.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m. De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt met een witgrijze gevelsteen. De plint wordt afgewerkt met een donkere gevelsteen. De woning is voorzien van een inpandige carport waar twee wagens gestald kunnen worden. De carport is bereikbaar via de bestaande erfdienstbaarheid.

Op 9,46 m achter de woning in het midden van het perceel wordt het bestaande zwembad met een oppervlakte van ca. 38 m² behouden. Achteraan het perceel, op 1 m van zowel de linker als de achterste perceelsgrens, wordt een tuinhuis geplaatst met een oppervlakte van 36 m² na het slopen van het bestaande tuinhuis.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 26/03/1979 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van woning en rooien van 5 hoogstammige bomen. (Litt. A-28-78 (1978/10218)).

Stedenbouwkundige attesten

Op 14/11/2024 werd een positief attest afgeleverd voor het opmaken van de plannen en de opvolging van de werkzaamheden bij het bouwen van zijn woning. (2024 afwa 41).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 12 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van de strijdigheid met artikel 2.9 van het Algemeen Bouwreglement en het advies van dienst Wegen. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Op 13 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden omdat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het BPA Assels. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. omv_2024088128:

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is

** Voor de tuinberging worden no-regret maatregelen opgelegd vanuit mogelijke overstromingen uit de Leie. Deze worden onder de titel 'i. Gewijzigd overstromingsregime' behandeld.*

Het slopen van een bestaande ééngezinswoning met bijgebouw en het herbouwen van een nieuwe ééngezinswoning met tuinberging.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het/de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Middelgrote kans op overstroming onder huidig klimaat over het gehele perceel
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren.*

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met patrimonium van de Vlaamse waterweg. Het projectgebied is op voldoende afstand gelegen van de Leie.

B) Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het horizontale dakoppervlak bedraagt 187 m², de tuingberging heeft een dakoppervlak van 26 m² dat afwatert in de tuin. In de aanvraag zal alle verharding in waterdoorlatende materialen worden voorzien. De oprit bedraagt 42 m², de recht van doorgang meet 187 m² grondverharding dat infiltreert op eigen perceel. Er wordt een zwembad van 26 m² aangelegd die afwatert naar de wadi.

Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 10.000 liter en hergebruik (aansluiting op wc's, wasmachine en tuin- en dienstkranen), met overloop naar een infiltratievoorziening van 19,25 m² en met een volume van 6380 liter. De infiltratievoorziening heeft een noodoverloop naar de RWA-riolering in de straat. Er wordt een aansluiting voorzien voor het afvalwater DWA op de openbare straatriolering volgens de stedelijke voorschriften.

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.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is volledig gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart.

Gezien de ligging in fluviaal overstromingsgevoelig gebied (T100) kan bouwen enkel toegelaten worden indien 1) overstromingsvrij wordt gebouwd en 2) eventuele ingenomen ruimte voor water wordt gecompenseerd op eigen terrein.

Overstromingsvrij bouwen betekent in eerste instantie een vloerpeil van 30 cm hoger dan het maximaal waargenomen overstromingspeil, hier dus $7,45 \text{ mTAW} + 0,3 \text{ m} = 7,75 \text{ mTAW}$. Het vloerniveau van de woning voldoet hieraan. Ophogingen van de tuinzone en de oprit worden niet toegelaten. Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven.

Op de plannen wordt aangegeven dat er onder het gebouw een overstroombare kruipkelder wordt voorzien. Deze kelder bestaat de gehele woning. De voorziene kruipkelder van 187 m³ is dus ruim voldoende om de ingenomen ruimte voor water te compenseren en dit project zal de afwatering van opwaartse percelen niet in het gedrang brengen. De te slopen tuingberging is

groter dan de nieuwe tuinberging. Ze neemt dus geen extra ruimte in voor water. In de nieuwe situatie zal meer ruimte voor water zijn.

De tuinberging heeft een vloerpeil van +7.10 m TAW en ligt dus lager dan het overstromingsveilig peil. Indien overstromingen en/of het bergen van overstromingswater binnen het gebouw op één of andere manier getolereerd (kunnen) worden door de aanvrager/vergunningverlenende overheid, dient maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse “no-regret” maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30 cm, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam- en deuropeningen voorzien, terugslagkleppen op riolering, etc. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden

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 10.000 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 en volume die voldoende groot gedimensioneerd is om te voldoen aan de hemelwaterverordening. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte water ondoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

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.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet een nieuwe ondergrondse constructies, echter wordt er geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht. De kuip van de kruipkelder dient als een waterdichte constructie te worden opgebouwd met uitzondering van de roosters waarlangs het overstromingswater de kelder kan vullen. Dit zorgt ervoor dat er geen permanente drainage kan optreden van het grondwater.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit 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.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de

doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Aantal bouwlagen of bouwhoogte

In de zone voor open bebouwing zijn enkel woningen met 1 bouwlaag toegestaan. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag ene min. hoogte van 2,70 m en een max. hoogte van 3,20 m toebedacht.

De nieuwe woning bestaat uit 2 bouwlagen. De kroonlijsthoogte bevindt zich 4,64m boven het maaiveld van de weg.

Dakvorm – daktypen en dakhelling

In de zone voor open bebouwing zijn enkel hellende daken met een hellingspercentage tussen 30° en 60° toegestaan.

De nieuwe woning wordt afgewerkt met platte daken.

Bouwlijn zone voor koeren en tuinen

Constructies in de zone voor koeren en tuinen moeten een afstand van 2 m houden ten opzichte van de perceelsgrenzen.

De tuinberging houdt een afstand van 1 m tot de linker en achterste perceelsgrens.

- Bestemming zone voortuinstroken

Als nevenbestemming in deze zone is hier To (oprit) toegestaan. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de constructie of aangelegenheid is bestemd.

De voortuinstrook is ca. 121,70 m² groot. Er wordt ca. 58,40 m² verharding aangelegd in functie van opritten. Dit komt neer op een percentage van 48 % in plaats van de toegestane 30 %.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft

- de perceelsafmetingen,
- de afmetingen
- en de inplanting van de constructies,
- de dakvorm
- en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de dakvorm en de inplanting van de tuinberging vallen binnen deze beperkte afwijkmogelijkheden en is aanvaardbaar om volgende redenen:

- de afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA;
- de algemene strekking van het plan wordt volledig en strikt nageleefd;
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. *De aanvraag betreft een afwijking op zone voor open bebouwing welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.*
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met volgend artikel van dit algemeen bouwreglement.

- **Artikel 3.2** – Beperken van verhardingen

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

Door het ontwerp van de carport gericht naar de straat in plaats van naar de oprit (erfdienstbaarheid) moet er meer verharding gelegd worden in de voortuin dan een klassieke oprit. Met een bebouwde en verharde oppervlakte van 481 m² is 45 % van het hele terrein bezet. Voor percelen met dergelijke oppervlakte mikken we op een bezettingsgraad van 35 %. Het is positief dat er minder verhard wordt dan in de bestaande toestand, maar het hele perceel ligt in overstromingsgevoelig gebied waardoor er extra inspanningen geleverd moeten worden. Er kan akkoord gegaan worden met het verharden van meer dan 50 % van de voortuin op voorwaarden dat de erfdienstbaarheid wordt aangelegd als karrenspoor. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een 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.

6.2 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.

Er wordt een nieuwe woning gebouwd met een dakoppervlakte van 187,50 m².

Achteraan de tuin wordt een tuinberging gebouwd met een dakoppervlakte van 36m². Het hemelwater dat terecht komt de berging watert af in de tuinzone. De gewestelijke hemelwaterverordening is bijgevolg niet van toepassing op deze constructie.

Er ligt ca. 222 m² waterdoorlatende verharding op het perceel die dienst doet als oprit. Ook hier is de gewestelijke hemelwaterverordening niet van toepassing.

Gewestelijke hemelwaterverordening

Hemelwaterput

Het dak van de nieuwbouwwoning (187,50 m²) wordt aangesloten op een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 l. Ook de overloop van het zwembad (26 m²) wordt hierop aangesloten. In totaal wordt er 213 m² afwaterende oppervlakte aangesloten op een hemelwaterput met een volume van 10.000 l. Dit is aanvaardbaar.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Groendak

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met

het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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.

Overstromingen

Gezien de ligging in fluviaal overstromingsgevoelig gebied (T100) kan bouwen enkel toegelaten worden indien er overstromingsvrij wordt gebouwd en eventuele ingenomen ruimte voor water wordt gecompenseerd op eigen terrein.

Overstromingsvrij bouwen betekent in eerste instantie een vloerpeil van 30 cm hoger dan het maximaal waargenomen overstromingspeil, hier dus $7,45 \text{ mTAW} + 0,30\text{m} = 7,75 \text{ mTAW}$. Het vloerniveau van de woning voldoet hieraan. Ophogingen van de tuinzone en de oprit worden niet toegelaten. Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven.

Op de plannen wordt aangegeven dat er onder het gebouw een overstroombare kruipkelder wordt voorzien. Deze kelder beslaat de gehele woning. De voorziene kruipkelder van 187 m^3 is dus ruim voldoende om de ingenomen ruimte voor water te compenseren en dit project zal de afwatering van opwaartse percelen niet in het gedrang brengen. De te slopen tuinberging is groter dan de nieuwe tuinberging. Ze neemt dus geen extra ruimte in voor water. In de nieuwe situatie zal meer ruimte voor water zijn.

De tuinberging heeft een vloerpeil van $+7.10 \text{ mTAW}$ en ligt dus lager dan het overstromingsveilig peil. Indien overstromingen en/of het bergen van overstromingswater binnen het gebouw op één of andere manier getolereerd (kunnen) worden door de aanvrager/vergunningverlenende overheid, dient maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse “no-regret” maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30 cm, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam- en deuropeningen voorzien, terugslagkleppen op riolering, etc.

In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

Waterkwaliteit

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.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest.

De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 februari 2025 tot en met 14 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 21 mei 2025 tot en met 19 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De geplande woning integreert zich qua volume, plaatsing, vormgeving en afwerking op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving. De voorziene woonkwaliteit is positief en de leefruimte staat in een goede relatie met de voldoende ruime tuin.

In het gewone weefsel in het Buitengebied is de bestaande bouwhoogte dikwijls slechts één bouwlaag. Twee of drie bouwlagen zijn mogelijk, echter niet in functie van verdichting, maar veeleer in functie van ontharding. In plaats van één bouwlaag met grote footprint, streven we naar meerdere bouwlagen met een kleine footprint, tenzij de bouwhoogte afbreuk zou doen aan de landschappelijke waarde of privacyhinder met zich mee zou brengen. In dit geval wordt er voldoende afstand gehouden tot de perceelsgrenzen zodat geen licht- af zichtafname zal gebeuren noch de privacy van de omwonenden zal geschonden worden.

Dat de woning wordt afgewerkt met een plat dak wat een eerder ondergeschik karakter benadrukt in plaats van een afwerking met een hellend dak. In de omgeving komen nog woningen voor met platte daken.

Het geplande tuinhuis bezit een oppervlakte van ca. 35 m² en bevindt zich op een afstand van 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Deze afstand is voldoende om een degelijk onderhoud van de constructie en de naastgelegen strook mogelijk te maken.

Door het ontwerp van de carport gericht naar de straat in plaats van naar de oprit (erfdienstbaarheid) moet er meer verharding gelegd worden in de voortuin dan een klassieke oprit. Er kan akkoord gegaan worden met het verharden van meer dan 50 % van de voortuin op voorwaarden dat de erfdienstbaarheid wordt aangelegd als karrenspoor. Met een bebouwde en verharde oppervlakte van 481 m² is 45 % van het hele terrein bezet. Voor percelen met dergelijke oppervlakte mikken we op een bezettingsgraad van 35 %. Het is positief dat er minder verhard wordt dan in de bestaande toestand, maar het hele perceel ligt in overstromingsgevoelig gebied waardoor er extra inspanningen geleverd moeten worden.

Omwille van de voorgaande redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024088128 bijlage 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 slopen van een eengezinswoning met bijgebouw en het herbouwen van een eengezinswoning met tuinberging aan Alexia Piazza - Gilles De Clercq gelegen te Asselsstraat 1, 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:

Verharding:

De oprit (erfdienstbaarheid) moet als karrenspoor aangelegd 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 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Openbaar domein:

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Oprit:

Per goed wordt slechts één oprit toegestaan. Voor dit perceel dient de oprit voor het recht van doorgang gebruikt te worden voor de toegang tot de staanplaatsen onder de carport op het perceel. Deze bestaande oprit heeft een breedte van 4 m op het openbaar domein. Zie opmerkingen voor het verwijderen van de tweede bestaande oprit. De verharding in de voortuin is ook in die zin aan te passen.

Sloop:

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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@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 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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06163 - OMV_2024088128 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een eengezinswoning met bijgebouw en het herbouwen van een eengezinswoning met tuinberging - met openbaar onderzoek - Asselsstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024088128

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_WONING_P_N_3_EERSTE VERDIEPING.pdf	CzY1F3OnKbNIJ8XcyidE0g==
BA_TUINBERGING_G_N_8_ACHTERGEVEL TUINBERGING.pdf	e2Aj+LCPBv6UvleEIEluXA==
BA_WONING_G_N_2_ZIJGEVEL LINKS.pdf	GTj6soqBR2ZdaLw1vB30Zw==
BA_WONING_G_N_4_TUINGEVEL.pdf	SN5PYWAGA6PjA0+6E5Xpbg==
BA_WONING_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	MNK2qAGTQmsJzUoqxBlrIA==
BA_TUINBERGING_G_N_6_ZIJGEVEL RECHTS TUINBERGING.pdf	mC+QXU76GenWEVpJ2A6FKA==
BA_TUINBERGING_G_N_5_VOORGEVEL TUINBERGING.pdf	ZluzYBgxEMX+C2MVNMGDOA==
BA_TUINBERGING_G_N_7_ZIJGEVEL LINKS TUINBERGING.pdf	+spnQ9ei8YMZZ7LWVQpn4g==
BA_WONING_G_N_3_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	SvR5eOfcfZH3Hm3DosJ+uQ==
BA_TUINBERGING_P_N_5_FUNDERING TUINBERGING.pdf	NmUfY06BCtZRIie1o2imOw==
BA_WONING_P_N_4_DAKENPLAN.pdf	fQjexF09Sr9egxSU+zVSDQ==
BA_WONING_P_N_2_GRONDPLAN.pdf	OGEJZ/FGYI7MpBS3iwUWzw==
BA_WONING_P_N_1_FUNDERING EN RIOLERINGSPLAN ww.pdf	z5CP7sLOsILtL+n1dZzILQ==
BA_TUINBERGING_P_N_6_GRONDPLAN TUINBERGING.pdf	tBGZAKDxAp2Fsb5GQt2bBw==

BA_WONING_I_N_1_INPLANTING NIEUW vv.pdf	XU9ZlkVqta7h4wCqhS6EPQ==
BA_WONING_I_B_1_INPLANTING BESTAAND.pdf	s+8ouQRYPOoDrN0x/J8CbQ==
BA_WONING_L_B_1_LEGENDE.pdf	Qd/o6PX1WvBMnnlItvZImA==
BA_WONING_L_N_1_LEGENDE.pdf	dU+kTe4+Ewe0U7JRG5LjkA==
BA_TUINBERGING_S_N_2_SNEDE TUINBERGING.pdf	g5Pf18H3zoTgql1DAxspoA==
BA_WONING_S_N_1_SNEDE.pdf	kgehxwFhLcFOpgnNboS3zA==
BA_WONING_T_N_2_TERREINPROFIEL NIEUW 2.pdf	pSwJ1qSEHDcbhzrnftgFWA==
BA_WONING_T_N_1_TERREINPROFIEL NIEUW 1.pdf	wXevwEljY843cll41/hoMg==
BA_WONING_T_B_1_TERREINPROFIEL BESTAAND.pdf	9e/CoLR53WPddYWzPDxehA==