



2025_CBS_06663 OMV_2025040762 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Keuzekouter, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Hans Peerlinck - Bieke Lippens met als contactadres Keuzekouter 22, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025040762) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Keuzekouter 22, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1267L3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel langs de Keuzekouter in Drongen, gelegen in een residentiële wijk met vrijstaande woningen op ruime percelen. De tuinen van deze woningen grenzen aan de Leie, wat bijdraagt aan het groene en open karakter van de omgeving.

Het perceel in kwestie heeft een oppervlakte van ongeveer 3.126 m² en is bebouwd met een vrijstaande woning met twee bouwlagen en een hellend dak. De woning beschikt over een inpandige garage en is aan zowel de voor- als achterzijde uitgebreid met aanbouwvolumes. Aan de achterzijde, richting de Leie, bevindt zich een salon met één bouwlaag en een plat dak.

Aan de straatzijde zijn een bergruimte en een carport toegevoegd, waarbij de berging zich deels doorzet langs de linkerzijde van de woning. Het pand heeft, inclusief deze aanbouwvolumes, een bouwdiepte van ca 30,4 m en een breedte van ca 19,36 m. De totale footprint van het gebouw bedraagt circa 277 m².

De carport en de inpandige garage worden ontsloten via een lange oprit van ongeveer 54 m, die leidt naar een parkeerzone rechts van de carport en de inpandige garage. Deze oprit is aangelegd in kasseien en beslaat een oppervlakte van ongeveer 285 m².

Achter de woning bevindt zich een ruim terras van 91,1 m², waarvan 15,8 m² is overdekt met een overkapping die bevestigd is tegen de gevels, in een oksel van de woning. Palend aan de achterzijde van het terras is een zwembad aangelegd van 12 m diep en 5,2 m breed. Verder in de achtertuin, op ongeveer 22 m van de woning, staat een vrijstaand bijgebouw (1 bouwlaag, hellend dak) met daaraan gekoppeld een verharding in klinkers van 16,9 m². Tussen het terras met zwembad en het bijgebouw ligt een pad in klinkers van 66 m².

Tot slot is er aan de oever van de Leie een steiger en een bootlift ingetekend op de plannen van de bestaande toestand. Deze werden in de bijzondere voorwaarden van de voorgaande vergunning (OMV_2018136868) expliciet uitgesloten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvragers wensen de bestaande woning grondig te verbouwen. De geplande werken omvatten zowel wijzigingen aan het bouwvolume als aan het uitzicht van de woning.

Bovenop de bestaande aanbouw aan de achterzijde van de woning (één bouwlaag met plat dak) wordt een **bijkomende verdieping** toegevoegd, met een diepte van circa 4,3 meter. Deze nieuwe bouwlaag wordt aan de achterzijde ongeveer 2,22 meter teruggetrokken ten opzichte van de onderliggende gevel. Op het terugliggende deel wordt een dakterras ingericht, dat rechtstreeks toegankelijk is vanuit de nieuwe master bedroom. Deze slaapkamer, gelegen in de nieuwe verdieping, krijgt een groot raam met uitzicht op de Leie. Het dakterras wordt voorzien van een valbeveiliging met een hoogte van ongeveer 93 cm. Door deze ingreep neemt de bouwdiepte op de tweede verdieping toe met circa 6,11 m. De bouwhoogte ter hoogte van de balustrade aan de achtergevel stijgt van 3,08 m naar 4,01 m (gemeten ten opzichte van het

omliggende maaiveld). De nieuwe verdieping wordt afgewerkt met een hellend dak, waarvan de kroonlijsthoogte 5,63 m en de nokhoogte 8,55 m bedraagt (eveneens gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld). Dit dak maakt deel uit van de bredere dakvernieuwing (zie verder).

Naast de verticale uitbreiding worden ook enkele **horizontale uitbreidingen** aan de woning voorzien. Aan de achterzijde wordt de achtergevel van het hoofdvolume circa 1,2 m naar achter verschoven. Hiervoor wordt het bestaande overdekte terras afgebroken. Aan de linkerzijgevel wordt een bijkomende uitbreiding gerealiseerd over een lengte van ongeveer 5 m, waarbij de gevel tussen 0,85 en 1,36 m opschuift. Deze uitbreiding wordt overdekt met een hellend dak met rieten afwerking. Aangezien deze uitbreidingen lokaal blijven en niet plaatsvinden op de uiterste punten van het gebouw, hebben ze geen impact op de totale bouwdiepte of -breedte van de woning als geheel.

Daarnaast is er een beperkte horizontale uitbreiding als gevolg van de geplande **gevelisolatie** aan de achter- en linkerzijgevel. In dit kader wordt het bestaande buitenspouwblad verwijderd en vervangen door een nieuw buitenspouwblad in metselwerk. De **nieuwe gevelafwerking** bestaat uit een handvormsteen die wordt geschilderd in een lichte tint. Ook het bestaande zichtmetselwerk van de woning wordt in dezelfde lichte kleur afgewerkt, zodat een uniform gevelbeeld ontstaat. De uitbreiding van het bouwvolume blijft beperkt tot circa 7 cm en is uitsluitend functioneel in het kader van de isolatiewerken.

Het volledige dak, inclusief de dakstructuur, zal worden vervangen door een **nieuw hellend dak met een afwerking in riet**. Ook de nieuwe uitbreidingen worden onder dit dakvolume opgenomen.

- Aan de linkerzijde stijgt de nokhoogte van 7,43 m naar 8,56 m (gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld).
- Aan de rechterzijde wordt de dakhelling steiler gemaakt en de nok afgevlakt, wat resulteert in een nokhoogte van 9,36 m in plaats van de huidige 8,62 m. Doordat de helling van het dak minder steil wordt ontstaat er extra bruikbare ruimte onder het dak, waar een polyvalente ruimte en een berging worden ingericht.
- De dakrand reikt verder dan in de bestaande toestand, wat leidt tot een uitbreiding van de dakoppervlakte.

Daarnaast wordt centraal in het vernieuwde dak aan de achterzijde een **dakkapel** geïntegreerd. Deze bevindt zich ongeveer in het midden van het dak en heeft een breedte van 3 m en een hoogte van 1,7 m (kroonlijsthoogte ca 8,45 m, gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld). De achtergevel van de dakkapel ligt in lijn met de achtergevel van het onderliggende bouwvolume en steekt 1,2 m uit ten opzichte van de dakrand.

Enkele platte delen van het dak worden voorzien van een groendak: de uitbreiding van de linker zijgevel t.h.v. de keuken (2,3 m²) en het plat dak boven de inkom (8,97 m²)

Daarnaast worden ook **interne verbouwingen** uitgevoerd en wordt het **rioleringsstelsel aangepast** naar een stelsel met een gescheiden afvoer.

De bestaande oprit, parkeerzone, terrassen, zwembad, ponton, stijger en vrijstaand bijgebouw r blijven behouden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 24/01/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een zwembad. (OMV_2018136868)

* Op 14/01/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bronbemaling. (OMV_2021006011)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/12/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 4 populieren. (1994/10109)
- Op 19/07/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de aanbouw van een carport en tuinberging na afbraak afdak. (2012/10083)

Verkavelingsvergunningen

* Op 17/05/1972 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1972 DR 204/00)

Noot van de omgevingsambtenaar: deze verkaveling is op heden vervallen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 4 juli 2025. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten uit dit advies:

- *Het perceel heeft in de bestaande toestand reeds een steiger en lozingspunt langsheen de oever van de Leie. Voor de steiger en het lozingspunt dient men in het bezit te zijn van een vergunning aangevraagd en verkregen bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen-vergunning-voor-inname-domein>).*
- *Het projectgebied bevindt zich in overstromingsgevoelig gebied T1000, in dergelijke gebieden worden er een aantal voorwaarden opgelegd. Deze zijn beschreven in het adviesdocument, dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket. Deze voorwaarden moeten strikt nageleefd worden.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en bestaande waterwegen 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.

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 project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Bij de verbouwing zal de woning een rietdak krijgen en zijn er tal van (bestaande) verhardingen die

afwateren op eigen terrein, deze oppervlaktes zullen niet opgeteld worden bij de infiltratievoorziening. Er wordt een rietdak voor een deel van de woning voorzien van 202,9 m². De verhardingen van de terrassen en opritten blijven behouden (548,02 m²) en wateren af naar het omliggende tuingedeelte, deze onverharde zone heeft een oppervlak van 2.259,69 m². Het volledige perceel bedraagt 3.124,97 m². De woning krijgt een combinatie aan daktypes, die vallen wel onder de hemelwaterverordening en zullen aangesloten worden op de hemelwaterput met overloop naar de infiltratievoorziening.

- Plat dak boven de master bedroom (11,97 m²)
- Uitbreiding linker zijgevel thv keuken voorzien van groendak (2,3 m²)
- Plat dak boven zolder (10,11 m²)
- Plat dak boven inkom voorzien van groendak (8,97 m²)
- Dakdelen van de aangebouwde bijgebouwen zijnde carport, tuinberging, berghok dewelke voorzien zijn met een pannendak en hanggoten ter opvang van het regenwater (63,38 m²)

De horizontale dakoppervlakte na aftrek voor de aanleg van de delen groendak bedraagt 91,09 m².

Er wordt een regenwaterput voorzien van 7.500 liter. Het infiltratieoppervlak van de wadi bedraagt 10 m² en heeft een buffervolume van 3.000 liter, de diepte van de infiltratievoorziening bedraagt 30 cm. De bestaande riolering wordt omgevormd tot een gescheiden stelsel en volledig richting straat riolering afgevoerd. De nodige terugslagkleppen worden voorzien en zijn aangeduid op de plannen. Het bestaande zwembad blijft behouden inclusief de afvoer naar de Leie.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 7.500 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De verharding die afwatert op eigen terrein watert af naar het tuingedeelte welke meer dan de minimale oppervlakte heeft van één vierde van de afwaterende oppervlakte. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume.

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 Vlarem minstens 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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. 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. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Overstromingen

Het perceel behoort tot fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote en kleine kans op overstroming. Deze gevoeligheid bevindt zich echter in het tuingedeelte met de middelgrote kans langsheen de Leie en een steeds kleiner wordende kans naar de woning toe. Rondom de woning zijn delen zelfs als niet overstromingsgevoelig gemodelleerd. De aangevraagde handelingen stellen zich in deze zone. Voor het tuingedeelte dat voornamelijk valt in overstromingsgevoelig gebied met kleine kans onder huidig klimaat en toekomstig klimaat (grootste deel) wordt wateroverlast verwacht bij uitzonderlijke overstromingsevents. Om het terrein voldoende klimaatrobuust te houden worden volgende voorwaarden gesteld:

- Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen, waarbij dan ook navenant gecompenseerd dient te worden);
- Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH;
- Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden;
- Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding of verharding die afwatert op eigen terrein.

De aanvraag voldoet hieraan.

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

Waterkwaliteit

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.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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

De aangevraagde verbouwingswerken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar en passen binnen de schaal van het perceel en het karakter van de omgeving.

De verhoging van de nok- en dakrandhoogte, evenals de horizontale uitbreidingen, worden in de specifieke context van de aanvraag als beperkt beschouwd. Deze zijn proportioneel in verhouding tot het bestaande bouwvolume en de ruime perceelsoppervlakte.

De toevoeging van een dakterras en een dakkapel aan de achterzijde heeft geen negatieve impact op de privacy van de omliggende percelen. Er is geen sprake van hinderlijke inkijk bij de burens. Ook de interne herinrichting van de woning resulteert in functionele en kwalitatieve ruimtes met voldoende lichtinval en ruimtelijkheid.

Op vlak van duurzaamheid is er sprake van een positieve evolutie: de woning wordt geïsoleerd, het rioleringsstelsel wordt aangepast naar een gescheiden systeem, en enkele platte daken worden ingericht als groendak.

De voorgestelde materiaalkeuzes, met een rieten dak en gevelafwerking in een lichte tint, sluiten aan bij het landelijke karakter van de omgeving.

Hoewel dit geen onderdeel vormt van de huidige aanvraag, wordt wel nog opgemerkt dat de verharding ter hoogte van de parkeerzone aanzienlijk is. In combinatie met de twee overdekte parkeerplaatsen kan dit als overmatig worden beschouwd in verhouding tot de schaal en het gebruik van de woning. Ook aan de straatzijde is de verharding overmaats. In principe kan er slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Gezien de reeds omvangrijke constructies, de verharding, aan- en bijgebouwen, is de maximale

bezettingsgraad na de uitvoering van de werken bereikt. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Daarnaast wordt vastgesteld dat op de plannen een steiger en een bootlift zijn ingetekend. Deze constructies maken geen deel uit van de huidige aanvraag. Er wordt echter op gewezen dat deze elementen in een eerdere vergunning (OMV_2018136868) expliciet van de toelating werden uitgesloten via een bijzondere voorwaarde. Deze bijzondere voorwaarde blijft onverminderd geldig. Dit is opgenomen als **opmerking**.

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_2025040762_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Hans Peerlinck - Bieke Lippens gelegen te Keuzekouter 22, 9031 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden uit externe adviezen:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 4 juli 2025 moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Terreinbezetting:

Na de uitvoering van de aangevraagde handelingen is de maximale bezettingsgraad van het terrein bereikt.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

* +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-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 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Voorwaarden uit voorgaande vergunning:

De bijzondere voorwaarden uit de voorgaande omgevingsvergunning (OMV_2018136868) blijven onverminderd gelden.

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).

Rookmelder:

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

Constructies aan oever:

Er wordt vastgesteld dat op de plannen een steiger en een bootlift zijn ingetekend. Deze constructies maken geen deel uit van de huidige aanvraag. Er wordt echter op gewezen dat deze elementen in een eerdere vergunning (OMV_2018136868) expliciet van de toelating werden uitgesloten via een bijzondere voorwaarde. Deze bijzondere voorwaarde blijft onverminderd geldig.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06663 - OMV_2025040762 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Keuzekouter, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025040762

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_verbouwing woning-G_N_1.pdf	3YyaZRnCtPjIYt8zvlsidA==
BA_verbouwing woning-G_B_4.pdf	oSM+qqnPSOZUzhgWXi/XHQ==
BA_verbouwing woning-G_N_4.pdf	01eT6RUC1OJiV2rBzefR9g==
BA_verbouwing woning-G_B_3.pdf	Zuhj0YpwyfJpl7rgk+087w==
BA_verbouwing woning-G_N_3.pdf	GCLHlmOx4So796TFQX3fFw==
BA_verbouwing woning-G_B_1.pdf	6ECNC8LviiA1nscsDZUeTA==
BA_verbouwing woning-G_N_2.pdf	GcUuBaoUDSSDRtGN5Q0cuQ==
BA_verbouwing woning-G_B_2.pdf	4HZnFB6Ls3P3liH7B7rXuA==
BA_verbouwing woning-I_B_1.pdf	kin6xk5W9FN4XV+vXYkyOw==
BA_verbouwing woning-I_N_1.pdf	R2QFpnbLJJ3jUw2LOaTjkg==
BA_verbouwing woning-L_B_1.pdf	Sn6xf7wCEsEUUIEaL02Z6A==
BA_verbouwing woning-L_N_1.pdf	yYBkqJ+5oe0n/wZ7hNb7Gg==
BA_verbouwing woning-P_B_3.pdf	W8Dm0/8SKEWvc1qPmN96AQ==
BA_verbouwing woning-P_B_2.pdf	vjM1Ehr7726FsWxz5UkG4g==

BA_verbouwing woning-P_N_2.pdf	2yHZIPSSbk6k0noRrEqveg==
BA_verbouwing woning-P_N_1(aangepast).pdf	ZvfxDkzcKZwQ0StzlQmiyg==
BA_verbouwing woning-P_N_3.pdf	ZjDvVj2t23E/mTF9CA3MRg==
BA_verbouwing woning-P_B_1(aangepast).pdf	+S/TYqye64IPt0FyNKfaGw==
BA_verbouwing woning-P_N_4.pdf	/Efqw6r1RGynGs5qCXb2yg==
BA_verbouwing woning-S_B_1.pdf	KZpW4xO4l7S3k/itekP5sA==
BA_verbouwing woning-S_N_2.pdf	0Ve4KjgBUCg3Jh09ypglvQ==
BA_verbouwing woning-S_N_1.pdf	yChYa3zA/mSCLMKcYSg1NA==
BA_verbouwing woning-T_B_1.pdf	QA3xErP5WjKeez2cE7mmYw==
BA_verbouwing woning-T_N_1.pdf	muAHE3JK7OGYcB1Dbs9emg==