



2026_CBS_00033 OMV_2025115527 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een beluikhuisje, de heropbouw van 2 afgebrande beluikhuisjes en het verplaatsen van oprit - zonder openbaar onderzoek - Boelenaar, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DELBOEVER BV met als contactadres Beekstraatrouer 78, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025115527) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en uitbreiden van een beluikhuisje, de heropbouw van 2 afgebrande beluikhuisjes en het verplaatsen van oprit
- Adres: Boelenaar 16, 20 en 22, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 495R2, 495S2, 495Y, 500S, 500N, 500M en 500L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 november 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich aan Boelenaar te Drongen. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen (halfopen en rijwoningen). Aan de Boelenaar bevindt zich een reeks beluikhuisjes die dwars op de straat zijn georiënteerd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het renoveren en uitbreiden van een bestaand beluikhuisje, de heropbouw van twee afgebrande beluikhuisjes en het verplaatsen van de oprit.

Bestaand beluikhuisje

Het gaat om het halfopen beluikhuisje dichtst bij de straat. De bestaande gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een grotere gelijkvloerse aanbouw. In totaal is de nieuwe aanbouw 34 m² groot. Hierin wordt de keuken ondergebracht. De aanbouw krijgt een licht hellend lessenaarsdak met een maximale hoogte van 4,20 m (ter hoogte van het hoofdvolume). In het dak wordt een dakkapel voorzien van 5 m breed.

Heropbouw

De aanvraag betreft de heropbouw van het derde en vierde beluikhuisje. Deze zijn ca. 6 m breed. De woningen krijgen twee bouwlagen met een hellend dak dat aansluit bij de dakstructuren van de aanpalende beluikhuisjes.

In de bestaande berging (173 m²) wordt plaats voor fietsers voorzien.

Oprit

De bestaande oprit bevindt zich links op het perceel. Deze wordt met deze aanvraag verplaatst naar de rechterkant. Ook de organisatie van de tuinruimtes wordt hiermee aangepast. Door het verplaatsen van de inrit naar de rechterkant van het perceel, kan de volledige noordwestelijke kant onthard worden en worden bij de beluikhuisjes telkens tuinzones voorzien. Alle verharding bevindt zich nu aan de zuidoostkant. Aan deze zijde zitten de voordeuren. Er worden aan de inrit plaats voor 7 wagens voorzien.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Arbeiderswoningen in beluik*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132603).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen

Op 02/07/1969 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1968 DR 150/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 25 november 2025:

Aansluitbaar Wyre:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken / wyre

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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 behalve wat betreft artikel 2.9 - Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied:

De maximale breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte. Bij een nuttige breedte van de rijweg vanaf 5,51 m bedraagt de maximale breedte ter hoogte van de rooilijn 3 m.

Hier is de nuttige breedte van de weg meer dan 5,51 m en wordt er een oprit van 6 m breed voorzien. Er is in dit geval geen reden om hiervan af te wijken. Bijgevolg moet de opritbreedte beperkt zijn tot 3 m en wordt de autostaanplaats die rechtstreeks uitgeeft op het openbaar domein geschrapt.

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 Stad Gent en in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel deels 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.

Renovatie

De bestaande halfopen woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze

bedraagt 76 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Dit is zo voorzien in de aanvraag.

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

Heropbouw

De daken van de twee nieuwbouwwoningen hebben elk een oppervlakte van 59 m², er moet tweemaal een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l geplaatst worden. Dit is zo voorzien in de aanvraag.

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

De infiltratie wordt collectief voorzien. De overloop van de drie nieuwe hemelwaterputten wordt aangesloten op een wadi, dichtbij de straat.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Roeien van bomen

Er worden geen bomen gerooid om de nieuwe omgevingsaanleg te realiseren. De nieuwe parkeerplaatsen worden echter wel voorzien in de nabijheid van twee zomereiken. Bovendien wordt één van de zomereiken ook getroffen door de aanleg van een wadi. Volgens de plannen worden de parkeerplaatsen en de wadi voorzien buiten de kroonprojectie van de bomen. Onderstaande vergelijking van de luchtfoto (situatie 2024) en het plan van de nieuwe toestand toont echter aan dat de kroonprojecties op de plannen schromelijk onderschat worden.



Luchtfoto 2024

Plan nieuwe toestand

De parkeerplaatsen, nieuwe toegangsweg en wadi worden dus uitgevoerd binnen de kroonprojecties van de te behouden zomereiken. De afstand van de toegangsweg en parkeerplaatsen tot de stamvoeten van de bomen is beperkt. Hoe dichterbij de stamvoet, hoe meer kans dat er stabiliteitswortels worden beschadigd of verwijderd tijdens graafwerken. Bovendien was de locatie van de nieuwe toegangsweg en parkeerplaatsen voorheen onverhard en geschikt voor wortelgroei.

De kans op schade aan het wortelsysteem van de bomen bij graafwerken wordt zeer groot ingeschat. De aanvraag wordt dus alleen gunstig goedgekeurd mits onderstaande voorwaarden stipt opgevolgd worden:

- De wadi moet voorzien worden buiten de kroonprojecties van de zomereiken;
- De 4 parkeerplaatsen tussen de twee zomereiken moeten in opbouw geplaatst worden. Er mag niet gegraven worden in deze zone;
- Graafwerken ifv de toegangsweg en de parkeerplaatsen nabij de perceelgrens met Boelenaar 12 moeten beperkt blijven tot max. 10 cm. Idealiter wordt ook in deze zone niet gegraven;
- De aanleg van de parkeerplaatsen en toegangsweg moet begeleidt worden door een erkend European Tree Worker of European Tree Technician.

Stikstof

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

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

Renovatie

Eén van de beluikhuisjes wordt gerenoveerd. De bestaande aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe/grotere aanbouw. Hiermee wordt de kleine woning uitgebreid met een volume waarbij er raamopeningen aan drie zijdes voorzien worden. De keuken wordt hierin ondergebracht. Deze uitbreiding betekent een meerwaarde voor deze woning. De ruimtelijke impact van deze aanbouw is vanwege het feit dat het om een gelijkvloerse uitbreiding gaat en de beperkte oppervlakte ook beperkt.

Nieuwbouw

De heropbouw na de brand van twee woningen gebeurt op een kwalitatieve manier. De nieuwe woningen zijn een stuk breder dan de bestaande (ca. 6 t.o.v. ca. 4 m). Doordat de afgebrande atelierruimte niet opnieuw wordt heropgebouwd ontstaat er meer ruimte voor de twee nieuwe entiteiten. De woningen voldoen aan de oppervlakenormen van het ABR en getuigen dan ook van de nodige woonkwaliteit. De ruimtes worden van genoeg daglicht voorzien.

Qua impact naar de aanpalende percelen verschilt de aanvraag amper van de toestand voor de brand. Volumetrisch wordt er slechts beperkt uitgebreid met de nieuwe gelijkvloerse aanbouw.

Omgevingsaanleg

In de bestaande toestand bevindt er zich zowel aan de voorkant als de achterkant van de woningen verharding. Aan de noordwestelijke zijde bevindt zich de toegang voor wagens, aan de zuidoostelijke kant zitten er toegangen naar de woningen en de grote tuinberging. In de nieuwe toestand worden alle toegangen voor zowel fietsers/voetgangers/wagens aan dezelfde zijde voorzien, de zuidoostelijke kant. De noordoostelijke zijde wordt al private tuinen bij de beluikhuisjes voorzien. Dit is op vlak van werking van de site en op vlak van verharding positief. Om te voldoen aan het ABR (zie onder 4.3) wordt de opritbreedte beperkt tot 3 m.

Mobiliteit

In totaal zijn er na de werken 8 woningen aanwezig op de site. In de bestaande langwerpige berging van 173 m² worden fietsenstallingen ondergebracht. Deze berging staat tegenover de voordeur van de woningen, aan de zuidoostelijke perceelsgrens. De aanvraag heeft enkel

betrekking op woning nummer 16, 20 en 22. Voor deze drie woningen worden telkens plaats voor 4 fietsen voorzien. Dit is conform het ABR. Ook voor de andere entiteiten worden fietsenstallingen voorzien. Dit is positief. Op die manier krijgt de bestaande berging een waardevolle functie zonder bijkomende footprint te gaan realiseren.

Met het uitsluiten van de ene parkeerplaats die rechtstreeks uitgaat op het openbaar domein blijven er nog 6 autostaanplaatsen over. Opnieuw kan er enkel uitspraak gedaan worden over de drie woningen die worden aangepakt maar net als voor de fietsenstallingen is de nieuwe situatie ook op vlak van parkeren voor wagens beter dan in de bestaande toestand. In de bestaande toestand is het onduidelijk waar er geparkeerd kon worden. Er was sowieso geen plaats om 6 wagens op een logische en georganiseerde manier te parkeren. Dit is met de huidige herinrichting van de omgevingsaanleg wel het geval. Zes parkeerplaatsen voor acht entiteiten is gelet op de bestaande toestand, waar er minder parkeren aanwezig was, en het feit dat de aanvraag enkel gaat over drie van de acht entiteiten aanvaardbaar. Langsheen Boelenaar kan er op straat geparkeerd worden. De impact op het openbaar domein zal met deze aanvraag afnemen door een duidelijk parkeeraanbod op eigen terrein te creëren vlakbij de straat.

Erfgoedtoets

1. Juridische context

De panden Boelenaar 16 tot en met 30 zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132603) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Arbeiderswoningen in beluik

Oude constructie, in 1887 verbouwd en in 1896 verder omgevormd tot het huidige beluik, bestaande uit een rij van negen arbeiderswoningen van samen achttien traveeën en twee bouwlagen onder schilddak (pannen). Geschilderde en verankerde bakstenen gevel met licht getoogde muuropeningen geritmeerd volgens repeterend schema. Slechts een bovenvenster per huis. De roodgeschilderde achtergevel getuigt van de vroegere staat en functie (stallen of wagenhuis van nu gesloopt kasteeltje). Vijf traveeën met bepleisterde rondboogarcade waarin de kleine muuropeningen aangebracht zijn van de huisjes. Ertegenover parallelle rij met dienstgebouwtjes (voormalige stal?).'

2. Erfgoedevaluatie

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de erfgoedwaarde van het geheel vóór de brand en sloop van de panden nr. 20 en 22. Het verdwijnen van het centrale deel van dit geheel door brand en de daaropvolgende verwijdering van de restanten van beide gebouwen heeft de erfgoedwaarde van dit inventarisitem dermate aangetast dat de opname op de vastgestelde inventaris niet langer representatief is. De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg zal bij de volgende actualisering van de inventaris dan ook voorstellen om dit geheel niet opnieuw op te nemen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

3. Beoordeling van de aanvraag

Omwille van het te grote verlies van erfgoedwaarden van de resterende gebouwen van dit geheel acht de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg het niet zinvol om het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden te beogen. Anders dan bij een moedwillige verwaarlozing van een inventarisrelict is hier de schade door brand een doorslaggevende reden om te

erkennen dat het geheel zijn erfgoedwaarde verloren heeft en een advies met het oog op behoud of herstel van de erfgoedwaarden niet opportuun is. Bijgevolg is er vanuit erfgoeddoogpunt geen bezwaar tegen de aanvraag.

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_2025115527 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een beluikhuisje, de heropbouw van 2 afgebrande beluikhuisjes en het verplaatsen van oprit aan DELBOEVER bv (O.N.:0784512442) gelegen te Boelenaar 16, 20 en 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:

Omgevingsaanleg/oprit

- Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Er is een staanplaats die niet kan worden toegestaan aangezien deze direct uitgeeft op het openbaar domein bovenop de gevraagde oprit.



Dit wordt aangeduid op het nieuwe inplantingsplan.

- De wadi moet voorzien worden buiten de kroonprojecties van de zomereiken;
- De 4 parkeerplaatsen tussen de twee zomereiken moeten in opbouw geplaatst worden. Er mag niet gegraven worden in deze zone;
- Graafwerken ivv de toegangsweg en de parkeerplaatsen nabij de perceelgrens met Boelenaar 12 moeten beperkt blijven tot max. 10 cm. Idealiter wordt ook in deze zone niet gegraven;
- De aanleg van de parkeerplaatsen en toegangsweg moet begeleidt worden door een erkend European Tree Worker of European Tree Technician.

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 = inwonerequivalent)
- * +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 voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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 de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verplaatsen.

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

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 dossiertax;
- 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.

2026_CBS_00033 - OMV_2025115527 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een beluikhuisje, de heropbouw van 2 afgebrande beluikhuisjes en het verplaatsen van oprit - zonder openbaar onderzoek - Boelenaar, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025115527

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_250017_G_B_2-B LZA.pdf	3FqJ6L4SypCgO+28AOfw2w==
BA_250017_G_B_1-B Voorgevel.pdf	BKWDYAS0KCwFKZco7G0fPQ==
BA_250017_G_B_3-B achtergevel.pdf	uH5bN/tyHmfyH7rRlmkXZQ==
BA_250017_G_N_1-N Voorgevel.pdf	OL/4DeRc9PopxWsNIS3zzw==
BA_250017_G_N_2-N LZA.pdf	D+JGHU4Qn6BxoYLMzHRt9w==
BA_250017_G_N_3-N achtergevel.pdf	o7i5UWfNcx7/mv+L1CNI/Q==
BA_250017_I_B_1-inplantingsplan bestaand.pdf	LY5FxoAYTMj3xvmCVes7Aw==
BA_250017_I_N_1-inplantingsplan bestaand.pdf	z2uSfquexL7gRaZZvOhu/w==
BA_250017_L_N_1-Legende.pdf	zramB50zMjCHaIO1UPPFEA==
BA_250017_P_B_-1-N -1.pdf	0+t1OtyD3ySBgYIST+LLiA==
BA_250017_P_B_0-B 0.pdf	hK6nxdM4kalHYpJnwC28Yg==
BA_250017_P_B_1-B 1.pdf	Gzfs2AYyWfDNRDzI2VznDQ==
BA_250017_P_B_2-B 2.pdf	h3lxjvv9X15o8Dz/Z+7ZSQ==
BA_250017_P_B_3-B dak.pdf	fZtKYscl+YxoUaRTHTVBmw==
BA_250017_P_B_fietsenstalling-2-N 0.pdf	F7d15KO+hhn7zQPKMDBs/A==
BA_250017_P_N_-1-N -1.pdf	IHoShRjTRLgNcFqh/Gwgza==
BA_250017_P_N_0-N 0.pdf	SXulsXbre1gyBkUuwyxBzw==
BA_250017_P_N_1-N 1.pdf	CDi1m8FJKI+t1A/Pwqc86g==
BA_250017_P_N_2-N 2.pdf	ggvEEhtaYzFvAtaLGnuiNQ==
BA_250017_P_N_3-N dak.pdf	08rxMecNr6sjewMGvB5AHQ==
BA_250017_P_N_fietsenstalling-N 0.pdf	EiawsvHE98T1xqWlfr/OCA==
BA_250017_S_B_1-B snede.pdf	e42JUTR0KkeA1YGu2KP78Q==
BA_250017_S_N_1-N snede.pdf	TeHv0vSj1jRHUGIMrjBWaQ==
BA_250017_T_B_1-terreinsnede bestaand.pdf	dhuKRJznIpyM1GG8Cg0ZiQ==
BA_250017_T_N_1-terreinsnede bestaand.pdf	9xdmwrdrTW9eHE7OtKdC9WQ==