



2026_CBS_01499 OMV_2025136745 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Antoon Catriestraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mike Brants - Isa Van Renterghem met als contactadres Heernislaan 76 bus 0001, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025136745) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen
- Adres: Antoon Catriestraat 62, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 541M2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich op een perceel van ca 426 m² langs de Antoon Catriestraat straat in Drongen.

De omgeving bestaat voornamelijk uit open en halfopen bebouwing van 1 tot 2 bouwlagen en een hellend dak. Op het perceel in kwestie staat een halfopen eengezinswoning, bestaande uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen aan de voorzijde en 1,5 bouwlagen aan de achterzijde, afgewerkt met een hellend dak, met aansluitend een aanbouwvolume met een plat dak. De totale bouwdiepte ter hoogte van het gelijkvloers bedraagt 15,87 m. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 8,26 m. In de achtertuin staat nog een garage met een oppervlakte van 21,71 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag bevat de volgende elementen

- Verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Plaatsen van een vrijstaand bijgebouw in de voortuin (fietsenberging)
- Aanleg van verharding
- Rooien van een boom

1) Verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning

De bestaande gelijkvloerse aanbouw (27,38 m²) wordt volledig afgebroken en vervangen door een ruimer aanbouwvolume van 36,75 m². Dit aanbouwvolume wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 3,36 m (t.o.v. omliggend maaiveld). De verhoging van dit volume leidt tot een ophoging van de perceelsmuur met de rechterbuur met 42 cm.

Het hoofdvolume wordt zowel verdiept als verhoogd, met behoud van de voorbouwlijn.

- De nieuwe bouwdiepte hoofdvolume: 9,14 m (gelijkvloers en verdieping).
- De nieuwe dakrand aan de voorzijde situeert zich op een hoogte van 5,94 m en aan de achterzijde op : 5,92 m (t.o.v. trottoirpeil). Hierdoor ontstaan twee volwaardige bouwlagen aan zowel de voor- als achterzijde.
- Het volume wordt voorzien van een nieuw hellend dak, waarvan de nokhoogte zich situeert op een hoogte van 9,09 m (t.o.v. trottoirpeil), of 55 cm hoger dan de bestaande nok.

Deze volumewijziging van het hoofdvolume leidt ook tot een verhoging van de scheidingsmuren met de rechter aanpalende buur.

In het nieuwe dakvolume worden twee dakkapellen geplaatst:

- Aan de voorzijde: Links in het dakvlak, minder dan de helft van de volledige dakbreedte.
- Aan de achterzijde: Centraal geplaatst, ca. 3,58 m breed. Met een breedte van 5,9 m beslaat deze iets meer dan de helft van het dakvlak. De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt ca. 98 cm.

De nieuwe totale bouwdiepte (hoofdvolume + aanbouw): bedraagt 16,08 m op het gelijkvloers. Verder wordt het hoofdvolume intern volledig heringericht en de riolering aangepast (aanleg van een gescheiden stelsel met hemelwaterput, septische put en wadi).

2) Optrekken van een vrijstaand bijgebouw in de voortuin (fietsenstalling)

In de voortuin wordt op een afstand van ca 10 cm tot 73 cm van de rooilijn een fietsenberging opgetrokken. Het betreft een vrijstaand volume van 2,6 m breed en 2,79 m diep (oppervlakte ca. 7,3 m²). De constructie wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 2,6 m. Het hemelwater dat op de constructie terechtkomt, infiltreert op eigen terrein.

3) Aanleg van verharding

Het bestaande terras (18,36 m²) wordt uitgebroken en er wordt palend aan het aanbouwvolume een nieuw terras aangelegd van 24,15 m², waarvan het water infiltreert in de tuinzone. In de voortuin en aan de linkerzijde van de woning wordt een karrenspoor aangelegd, dat verder uitloopt naar de terras in de vorm van stapstenen. De verharding leidt niet tot het bijgebouw (benoemd als 'garage' op de plannen) in de achtertuin.

4) Rooien van een boom

De aanvraag betreft ook de kapping van een kerselaar (stamomtrek 90 cm) in de voortuin, op een afstand van 2 m van de rooilijn en 40 cm van de rechter perceelsgrens en ca. 6,87 m van de voorgevel van de eengezinswoning. Als motivatie wordt opgegeven dat de kerselaar overhelst en op termijn schade kan geven aan beide woningen.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 31/03/1976 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van annexen en aanpassen keuken. (1976 DR 10051).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. 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 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 perceel is momenteel bebouwd met een halfopen eengezinswoning en een vrijstaande garage.

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.

De bestaande 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 95,26 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 l. Hieraan wordt voldaan.

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 aanvraag voldoet aan de deze vereiste.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De in rekening te brengen oppervlakte voor deze berekening bedraagt 65,26 m². Dit resulteert de volgende minimumdimensies voor de bovengrondse infiltratievoorziening

- Infiltratieoppervlakte: 5,22 m² (65,26 x 0,08)-
- Buffervolume: 2.153,58 liter (65,26 x 33)

De aanvrager voorziet een wadi met een oppervlakte van 5,3 m² en een buffervolume van 2200 liter en voldoet hiermee aan de vereiste minimale dimensies.

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.

De aanleg van de ondergrondse constructies, zoals een hemelwaterput of septische put, 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 mer-plichtig 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. 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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aanvraag betreft onder meer de kapping van een kerselaar (stamomtrek 90 cm) in de voortuin.

Als motivatie wordt opgegeven dat de kerselaar overhelt en op termijn schade kan geven aan beide woningen. Er kan gunstig geadviseerd worden voor het rooien van deze boom, rekening houdend met de verminderde gezondheidstoestand en veiligheidsrisico mits het naleven van de volgende **voorwaarde**: het heraanplanten van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, en dit op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning, het plaatsen van een vrijstaand bijgebouw in de voortuin, het aanleggen van bijkomende verharding en het rooien van een boom.

Verbouwing van een eengezinswoning

De verbouwing van de halfopen woning omvat de sloop van het bestaande aanbouwvolume en de oprichting van een nieuw, ruimer volume aanbouwvolume. De voorgestelde bouwhoogte van dit nieuwe aanbouwvolume (3,36 m gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld) is ruimtelijk aanvaardbaar en sluit aan bij wat gangbaar is voor gelijkvloerse uitbreidingen. De nieuwe bouwdiepte van ongeveer 16,08 m kan in deze context worden ingepast, mede omdat de achtergevel van het aanbouwvolume de bouwdiepte van de rechter aanpalende woning niet overschrijdt. De beperkte ophoging van de scheidingsmuur leidt niet tot hinder voor de buur, wat wordt onderschreven door het ontbreken van een bezwaarschrift.

Ook het hoofdvolume wordt uitgebreid: zowel in de diepte als in de hoogte. In de bestaande situatie sluiten de gekoppelde hoofdvolumes quasi naadloos op elkaar aan. Hoewel dit resulteert in een volume dat afwijkt van de aanpalende gekoppelde bebouwing, wordt de uitbreiding toch ruimtelijk inpasbaar geacht. De bouwbreedte blijft immers ongewijzigd, terwijl de bouwdiepte op de verdiepingen (9,14 m) en het oprichten van twee volwaardige bouwlagen passen binnen de schaal van de omgeving. De verhoging van het hoofdvolume leidt tot een efficiënter ruimtelijk gebruik zonder uitbreiding van de footprint, binnen een volume dat inpasbaar is in de ruimtelijke context. Dit wordt positief beoordeeld. De aanpassingen aan de scheidingsmuren die met deze volume-uitbreiding gepaard gaan veroorzaken geen overmatige hinder voor de aanpalende buur, wat opnieuw wordt bevestigd door het ontbreken van een bezwaarschrift.

In het nieuwe hellende dak worden dakkapellen geïntegreerd. Deze houden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en verstoren het karakter van het hellende dak niet. Op die manier kan de ruimte onder het hellende dak beter benut worden: dit leidt tot een efficiëntere organisatie van de woning, zonder het typerende hellende dak in het niets te laten verdwijnen.

In het algemeen leiden de verbouwingen van het voor meer licht, openheid en functionele ruimtes, en connectie met de buitenruimte wat de woonkwaliteit verhoogt. De verbouwingen aan de eengezinswoning worden daardoor in hun geheel positief beoordeeld en geacht in overeenstemming te zijn met een kwalitatieve ruimtelijke ordening.

Oprichten van een vrijstaand bijgebouw (fietsenberging) in de voortuin

Het plaatsen van een vrijstaand bijgebouw in de voortuin, bedoeld als fietsenstalling, wordt vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening ongunstig beoordeeld. De voortuinen vervullen een belangrijke rol in het groene en open straatbeeld; constructies in deze zone worden in principe niet wenselijk geacht. Dit leidt tot verrommeling en een aantasting van het groene open karakter van de voortuin. Aangezien de woning beschikt over een bestaande garage achteraan op het perceel, kunnen fietsen daar op een functionele manier gestald worden. Om deze redenen wordt het bijgebouw niet verenigbaar geacht met een goede ruimtelijke ordening en uitgesloten van de vergunning.

Aanleg van verhardingen.

Het aanleggen van een nieuw terras van 24,15 m² na het uitbreken van het bestaande terras wordt aanvaardbaar geacht. Dit terras sluit aan bij de woning en blijft in oppervlakte beperkt tot wat functioneel is voor, terwijl infiltratie van hemelwater op eigen terrein verzekerd blijft.

Ook de aanleg van een karrenspoor en stapstenen in de voortuin en langs de linkerzijde van de woning wordt als passend beoordeeld. Het karrenspoor leidt tot een autostaanplaats in de

voor- en zijtuin en leidt niet langer tot de garage achteraan het perceel, waardoor de totale verharding wordt ingeperkt. Dit wordt ruimtelijk positief beoordeeld.

Rooien van een boom

Tot slot omvat de aanvraag het rooien van een kerselaar in de voortuin, met een stamomtrek van 90 cm. De aanvrager motiveert dat de boom overhelt en op termijn schade kan veroorzaken aan zowel de eigen woning als de aanpalende bebouwing. Deze motivatie wordt aanvaard. Voorwaarde is wel dat in het eerstvolgende plantseizoen een nieuwe hoogstammige boom wordt aangeplant, op minimaal twee meter afstand van de perceelsgrenzen, zodat het groen karakter van de voortuin op lange termijn behouden blijft.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

- **Voorwaardelijk gunstig** voor het rooien van de boom, het verbouwen van de eengezinswoning en de aanleg van verharding. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn deze onderdelen van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.
- **Ongunstig** voor het optrekken van een vrijstaand bijgebouw (fietsenstalling) in de voortuin. Deze handeling kreeg een negatieve evaluatie in functie van de goede ruimtelijke ordening.

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_2025136745 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen aan Mike Brants - Isa Van Renterghem gelegen te Antoon Catriestraat 62, 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:

Uitgesloten handelingen

Het optrekken van een fietsenstalling in de voortuin is uitgesloten van de vergunning;

Compensatie gerooide boom

In het eerstvolgende plantseizoen na het rooien van de kerselaar en de bouw moet er minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) worden aangeplant, op teminste 2 m van de perceelsgrens.

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 ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. 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.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m breed op het openbaar domein worden toegestaan, de oprit zal degelijk aangelegd worden bij de eerstvolgende werken in de straat. De parkeerplaats op het private domein moet via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 dossierkosten;
- 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_01499 - OMV_2025136745 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Antoon Catriestraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025136745

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_ISMI_G_B_01_Voorgevel.pdf	eehcSZKty5qLvJ9KLLoHYg==
BA_ISMI_G_B_02_Achtergevel.pdf	Oc9ezAjMw8SbwcWZnf8zjA==
BA_ISMI_G_B_03_Linkergevel.pdf	cg98L2trtD4046M6OOFyhw==
BA_ISMI_G_N_01_Voorgevel N.pdf	W+eFZ86hUJXW4XEIUuXERg==
BA_ISMI_G_N_02_Achtergevel N.pdf	qW0hqYll4lrZzoynuCFBLQ==
BA_ISMI_G_N_03_Linkergevel N.pdf	eYOOdkWyi5Vjq6tYkBf3wA==
BA_ISMI_G_N_04_Voorgevel N FIETSENBERGING.pdf	XoAKqeVWmjR4ZoAvCyafWg==
BA_ISMI_G_N_05_Achtergevel N FIETSENBERGING.pdf	0SbFQ9gkya04EZPOV4xZ/Q==
BA_ISMI_G_N_06_Linkergevel N FIETSENBERGING.pdf	Byvi9Y3TTJWbuqGEwnkYYw==
BA_ISMI_G_N_07_Rechtergevel N FIETSENBERGING.pdf	K/5re2D1TSda2ztCf5V3IA==
BA_ISMI_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	/FGxn6WpYaozDEP/7oucFA==
BA_ISMI_I_N_01_Inplantingsplan N.pdf	cfp55cAv8hfwSLmifJiTPw==
BA_ISMI_L_N_01_Legende.pdf	M26q6JmLteUb4NtNf62IYw==
BA_ISMI_P_B_01_Fundering.pdf	FRP4MW5ULleilx6leWvOMw==

BA_ISMI_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	leP5AjVVU8a3rJ47SA41Cg==
BA_ISMI_P_B_03_Eerste verdieping.pdf	61RSexJ1k/RLgSf3zN7NeA==
BA_ISMI_P_B_04_Tweede verdieping.pdf	M/OfZHncIho6TuQ+z6yTpA==
BA_ISMI_P_N_01_Fundering N.pdf	J9pyIdK+hIGJHO1FhfvyhA==
BA_ISMI_P_N_02_Gelijkvloers N.pdf	d3TgASNA+de9CfzU879bkA==
BA_ISMI_P_N_03_Eerste verdieping N.pdf	6SGZFnoRUfbRvRHw55ju9Q==
BA_ISMI_P_N_04_Tweede verdieping N.pdf	F7vDGcllvb0ljgWi4xc7sQ==
BA_ISMI_P_N_05_Gelijkvloers N FIETSENBERGING.pdf	1uhOPFt6hWp7MNrrLORAjg==
BA_ISMI_S_B_01_Snede.pdf	S3Dpn9YXVYOscJvcWoRydw==
BA_ISMI_S_N_01_Snede N.pdf	8GMiIR+7PX00NLQScnTRg==
BA_ISMI_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	GvJq1sqxE/2Zugk+/UZGUw==
BA_ISMI_T_N_01_Terreinprofiel N.pdf	KC4aZczmPqAFnhNICEXQGg==
BA_ISMI_T_N_02_Terreinprofiel N WADI.pdf	4MvMIT89upTMUmL30nj7Nw==