



2026_CBS_01503 OMV_2025142945 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Drieleienstraat, 9031 Gent - 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 Braeckevelt, 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?

Louis Jeannin met als contactadres Drieleienstraat 14, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025142945) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van de eengezinswoning
- Adres: Drieleienstraat 14, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 32N3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De woning bevindt zich langs de Drieleienstraat in de deelgemeente Drongen, op een perceel gelegen in overstromingsgevoelig gebied in de buurt van de Oude Leie. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. Het betreft een vrijstaande eengezinswoning met een hoofdvolume bestaande uit twee volwaardige bouwlagen aan de straatzijde en anderhalve bouwlaag aan de achterzijde. Het hoofdvolume is afgewerkt met een hellend dak en heeft een diepte van 8,5 m. Achter het hoofdvolume bevinden zich twee gelijkvloerse aanbouwvolumes: links een aanbouw met een zijdelings afhellend dak; rechts een veranda. De veranda sluit aan op een luifel van 21 m², die op haar beurt aan de rechterzijde aansluit op een garage van 24,5 m². De luifel is gebouwd tegen de rechter perceelsgrens.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag worden de bestaande gelijkvloerse aanbouwvolumes en de luifel aan de voorzijde van de garage volledig gesloopt. De afbraak van de luifel impliceert een wijziging van de scheidingsmuur met de rechter aanpalende buur, aangezien de luifel tegen de perceelsgrens was aangebouwd.

Na deze sloop wordt een nieuw gelijkvloers aanbouwvolume opgetrokken. Na uitvoering van de werken bedraagt de totale bouwdiepte van de woning 14,25 m. Het nieuwe aanbouwvolume wordt voorzien van een plat dak met een dakrandhoogte van 3,5 m, gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. In de linkerzijgevel wordt één raam voorzien; de rechterzijgevel bestaat grotendeels uit glaspartijen. De achtergevel bevat een schuifraam en een standaardraam. Het schuifraam in de achtergevel geeft niet uit op een nieuw of bestaand terras.

Aan de voorzijde wordt de bestaande dakkapel met hellend dak vervangen door een nieuwe dakkapel met een plat dak, waarvan de dakrand op een hoogte van 5,9 m ligt t.o.v. het trottoirpeil. Aan de achterzijde wordt een volwaardige tweede bouwlaag gerealiseerd: hiervoor wordt een deel van het bestaande hellende dak wordt vervangen door een plat dak, met een dakrandhoogte van 5,9 m ten opzichte van het trottoirpeil.

Het hoofdvolume wordt voor het overige intern heringericht.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 3 februari 2026 onder ref. BR 2026-10: zie bijlage op het Omgevingsloket.

In het kader van de watertoets vroeg u advies met betrekking tot de aanvraag van de heer Louis

Jeannin voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Drongen, Drieleienstraat 14 en kadastraal bekend onder Gent 26e Afd/Afsnee, sectie B, nr. 32N3.

Situering en kenmerken van het watersysteem

Het perceel heeft volgens de fluviale overstromingskaart van 2023 "middelgrote kans — huidig klimaat" een middelgrote kans op overstromingen. Het perceel en het gebouw hebben perceelscore D.

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop de Leie, een waterloop van 1e categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg, en is overstroombaar vanuit de waterloop.

Gunstig advies wordt verleend betreffende de omgevingsvergunningsaanvraag op voorwaarde dat:

Vloerpeil:

Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil minimaal worden aangelegd op 30 cm boven hoogste waterpeil.

De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij "huidig klimaat, middelgrote kans" gemeten op een punt op het terrein een hoogste waterpeil van 6,68 m TAW (maaiveld) + 0,76 m (waterhoogte) = 7,44 m TAW aan. Vloerpeil moet op minimum 7,75 m TAW liggen.

De bestaande eengezinswoning wordt gerenoveerd binnen de bestaande footprint. Er is een beperkte uitbreiding van ongeveer 6 m².

Op de plannen is geen TAW-peil van het vloerpeil aangeduid. Volgens de doorsnede ligt het vloerpeil 0,10 m boven de as van de weg. Volgens het digitaal hoogtemodel, raster 1 m, ligt de as van de weg op ongeveer 6,76 m TAW. Hieruit kunnen we afleiden dat de vloerpas op ongeveer 6,86 m TAW ligt of 0,58 m lager dan het hoogste overstromingspeil.

Er worden geen veranderingen aangebracht in de hoogte van de verdiepingen waardoor het niet mogelijk is om het vloerpeil naar een hoger niveau te brengen. Dit betekent dat er een overstromingsrisico blijft bestaan.

De eigenaar blijft dan ook zelf verantwoordelijk om bij overstromingsgevaar de nodige voorzorgen te nemen om te beletten dat overstromingswater in de woning binnenstroomt. Dit kan door het leggen van zandzakjes voor alle openingen. Ook inboedel naar een hoger verdiep brengen kan de schade beperken.

Het bestuur van de Watering der Assels kan in geen geval verantwoordelijk worden gesteld voor schade ontstaan door wateroverlast.

Wij raden ook ten sterkste aan om elektrische voorzieningen, zoals stopkontakten, waar mogelijk op een overstromingsvrij niveau, zijnde 7,75 m TAW, te plaatsen.

De nieuwe inname van overstromingsruimte moet gecompenseerd worden.

Er is een kleine uitbreiding van ongeveer 6 m². Deze uitbreiding heeft een zeer beperkte impact op de inname van bestaande overstromingsruimte. Deze hoeft voor ons niet gecompenseerd te worden.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

Hergebruik van hemelwater:

Het opvangen hemelwater moet hergebruikt worden voor bv. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (en eventueel als waswater). Het verplichte hergebruik van hemelwater d. m. v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente.

We adviseren een hemelwaterput te voorzien die in verhouding is met het potentiële hergebruik in plaats van het strikte minimum opgelegd door de hemelwaterverordening.

Volgens de GSV moet bij gebouwen met juist één woongelegenheid een HWP geplaatst worden volgens de grootte van de aangesloten dakoppervlakte:

< 80 m² minimum 5.000 L

= 80 m² en < 120 m² minimum 7.500 L

= 120 m² en < 200 m² minimum 10.000 L

Er zijn op het rioleringsplan "bestaande toestand" geen afvoeren noch hemelwaterput ingetekend. We kunnen hieruit niet afleiden of de hemelwaterput een bestaande put is of er een nieuwe van 5.000 liter wordt geplaatst.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een wadi, nieuw? Op de foto's van de bestaande toestand is nu geen wadi te zien en we gaan er van uit dat de wadi nieuw aangelegd wordt.

Voor de totale aangesloten verharde oppervlakte houdt de architect geen rekening met de afvoer van het hemelwater van de garage.

Op foto "BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_4.jpeg" en "BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_6.jpeg" is nochtans duidelijk te zien dat er een afvoer aanwezig is. We hebben een sterk vermoeden dat het hemelwater van de garage via deze afloop verbonden is met de aflopen van het hoofdgebouw. De mogelijkheid bestaat zelfs dat het hemelwater van de garage ook terecht komt in de hemelwaterput.

De architect heeft hier niet voldoende informatie aangeleverd. Dit zou bevestigd kunnen worden door het maken van enkele proefputten.

Het opvangen hemelwater wordt hergebruikt voor 2 toiletten, buitenkraan en wasmachine.

Overloop:

De overloop van de hemelwaterput dient naar de infiltratievoorziening gestuurd te worden (of naar de buffervoorziening indien infiltratie verboden of onmogelijk is). De nieuwe hemelwaterverordening van oktober 2024 verplicht het aanbrengen van een bovengrondse infiltratie- en buffervoorziening.

Infiltratie- en buffervoorziening:

Infiltratieoppervlakte: minimum 8% van de in rekening te brengen verharde oppervlakte

Buffervoorziening: 33 liter per m² verharde oppervlakte.

Aangesloten verharde oppervlakte :

Gezien het sterke vermoeden dat het hemelwater van de garage ook afloopt via een verbinding met de aflopen van het hoofdgebouw brengen we ook de oppervlakte van de garage in rekening voor de berekening van de totale aangesloten verharde oppervlakte.

Dak hoofdgebouw 53,50 m²

:

::

Garage :24,50 m²

Groendak :44,4 m²

Totaal aangesloten verharde oppervlakte = 53,50 + 24,50 + 44,40/2 = 100,20 m²

Voor een eengezinswoning mag bij het plaatsen van een HWP 30 m² worden afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte.

De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 70,20 m².

Minimum infiltratieoppervlakte: 70,20 m² x (8% van de aangesloten opp.) = 5,62 m² Minimum buffervolume: 70,20 m² x 33 L/m² = 2.317 liter.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een wadi met een oppervlakte van 4,50 m² en een buffering 1.575 liter.

De wadi is te klein gedimensioneerd.

Aansluiting op het openbaar rioleringsnet

Gezien het overstromingsgevaar dient de DWA- en de RWA-aansluiting voorzien te worden van een terugslagklep.

Indien een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is dienen de DWA- en de RWA-leiding gescheiden aangesloten te worden.

Alle ondergrondse constructies zoals hemelwaterput, septische put en controleputten moeten waterdicht worden afgesloten zodat geen overstromingswater in deze constructies kan terecht komen.

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 3 februari 2026 onder ref. omv-2025142945 behandeling in eerste aanleg: zie bijlage op het Omgevingsloket.

In antwoord op uw adviesvraag van 15/12/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Drieleienstraat 14 in Gent (44002B0032/00N003) een voorwaardelijk gunstig advies verleent wat betreft de exploitatie en beheer van de waterloop alsook op vlak van fluviale overstromingen. Voor watertoetsadvies verwijzen we naar de Watering Der Assels gezien het projectgebied in eerste instantie in afstroomgebied van de Watering Der Assels ligt.

*De voorwaarden waaraan het project moet voldoen zijn,
Door de verbouwing binnen de bestaande structuur is het optrekken van het vloerpeil naar een veilig overstromingsveilig vloerpeil moeilijk te realiseren er dient dan maximaal op no-regret maatregelen te worden ingezet om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het overstromingsveilig peil zijnde 7,75 m TAW, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam- en deuropeningen voorzien, terugslagkleppen op riolering, etc. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hogergenoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.*

** Nieuwe verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen*

** De werken mogen geen ophogingen in de tuin veroorzaken.*

Het project betreft de verbouwing van een ééngezinswoning met de vervanging van het veranda gedeelte.

Het projectgebied is gelegen langs de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt af naar de waterloop met Vhag-code 19233 (beheerder: Watering Der Assels).

Het projectgebied ligt op ca. 205 m van de Leie.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	<i>Ja/Nee</i>	<i>Kans</i>
<i>Fluviale overstromingsgebieden</i>	<i>Ja</i>	<i>Het projectgebied ligt in een overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans en kleine kans op overstroming onder huidig klimaat en een grote, middelgrote en kleine kans op overstroming onder toekomstig klimaat</i>

<i>Pluviale overstromingsgebieden*</i>	<i>Nee</i>	<i>Nvt</i>
<i>Overstromingen vanuit de zee*</i>	<i>Nee</i>	<i>Nvt</i>

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

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

Er is verder geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie (ca. 205 m).

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Enkel het fluviaal overstromingsregime wordt verder besproken gezien het project in het afstroomgebied van waterloop met Vhag-code 19233 in beheer van de Watering Der Assels. Voor advies met betrekking tot GSVH of de impact op het lokale netwerk van waterlopen verwijzen we naar advies van de Watering.

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Gezien de ligging in overstromingsgevoelig gebied kan bouwen enkel toegelaten worden indien overstromingsveilig wordt gebouwd. Overstromingsvrij bouwen betekent in eerste instantie een overstromingsveilig vloerpeil dat 30 cm boven het maximaal waargenomen overstromingspeil ($T=100$ middelgrote kans op overstroming huidig klimaat). Voor het perceel bedraagt deze 7,45 m TAW + 30 cm = 7,75 m TAW (overstromingsveiligpeil). Het betreft echter een verregaande renovatie binnen de bestaande structuur waarbij een verhoging van het plafond niveau niet mogelijk is. Het bestaande lagergelegen vloerpeil wordt getolereerd maar er dient maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het overstromingsveilig peil, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam-en deuropeningen voorzien, terugslagkleppen op riolering, etc. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hogergenoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden. De verbouwing zorgt voor een zeer minimale uitbreiding van het verandagedeelte, welke als niet significant wordt beoordeeld. Er worden geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden wijzigen. Nieuwe verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd en de werken mogen geen ophogingen in het tuingedeelte veroorzaken.

Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is niet helemaal overeenstemming met de voorschriften. De aanvraag wijkt af op de maximaal toegelaten terreinbezetting volgens het bijzonder plan van aanleg (BPA) ASSELS.

- Maximale terreinbezetting: In dit BPA is de maximale terreinbezetting vastgelegd op 30 %. De nieuwe terreinbezetting bedraagt 31 %. Dit is net meer dan de in het BPA opgelegde max. 30 % terreinbezetting, maar minder dan de opgelegde max. 150 m² van het hoofdgebouw. De aanvrager motiveert de afwijking met het feit dat het dak van de aanbouw wordt afgewerkt met een groendak, wat bijdraagt tot de biodiversiteit en een duurzaam hemelwaterbeheer.

De aanvrager wenst van dit voorschrift af te wijken op basis van **artikel 4.4.9/1** van de VCRO, dat bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- o Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegnis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- o Afwijkingen kunnen enkel op bepaalde voorschriften van het gewestplan (cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972) worden toegepast. Waaronder 'woongebieden'.
- o Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag is niet gelegen in een van deze gebieden.

De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Daarbij verduidelijkt **Art. 4.3.1§2** VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: "...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de

beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- *bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”*

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening kent een **(voorwaardelijk) positieve** evaluatie.

Binnen het BPA wordt terreinbezetting geïnterpreteerd als de bebouwde ruimte. In de nieuwe situatie blijft het hoofdgebouw ongewijzigd behouden en worden de verouderde aanbouwvolumes verwijderd. In de aanvraag dat ten tijde van de opmaak van het BPA de term ‘terreinbezetting’ betrekking had op de bezetting van het terrein door gebouwen, is er in de nieuwe toestand een vermindering van 14,3 m² betekent ten opzichte van de bestaande toestand. De totale bebouwde oppervlakte uit op 122,4 m².

Het nieuwe volume sluit aan bij de schaal van de nabijgelegen woningen. De toepassing van een groendak wordt bovendien als een meerwaarde beschouwd omdat het bijdraagt aan een duurzaam waterbeheer en de biodiversiteit. Deze kwalitatieve ingreep compenseert de beperkte overschrijding van de maximale terreinbezetting met 1% ten opzichte van het BPA-voorschrift.

In de actuele benadering wordt terreinbezetting ruimer geïnterpreteerd en omvat zij alle bedekte oppervlakken, inclusief verhardingen. Als opmerking wordt nog meegegeven dat een verdere toename van bijgebouwen en verhardingen vergunningsplichting is (kan niet onder vrijstellingsbesluit). Een verdere toename is niet wenselijk, mede gezien de specifieke overstromingsgevoelige context.

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 Watering Der Assels. 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.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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.

Hemelwaterput

Na de sloop van de bestaande aanbouw wordt de woning 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 97,9 m². De uitbreiding wordt voorzien van een groendak, maar het buffervolume hiervan is niet weergegeven op de plannen, waardoor er hiervoor geen oppervlakte in mindering kan worden gebracht. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 l. Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 5000 liter. Deze inhoud is niet voldoende. Als **bijzondere voorwaarde** is opgenomen dat het volume van de hemelwaterput minimaal 7500 liter moet bedragen.

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht 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.

Hergebruik hemelwater

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Het regenwater worden hergebruikt voor de toiletten een buitenkraantje en de wasmachine. Hiermee voldoet de aanvraag aan de vereiste voor voldoende hergebruik van het opgevangen hemelwater.

Bovengrondse infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Omdat er een hemelwaterput aanwezig is met voldoende hergebruiksmogelijkheden kan er 30m² van de eerder genoemde in rekening te brengen oppervlakte in mindering worden gebracht voor de bepaling van de minimale dimensies van deze bovengrondse infiltratievoorziening. De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt dan nog 67,9 m². De minimale dimensies voor de bovengrondse infiltratievoorziening bij deze in rekening te brengen oppervlakte zijn de volgende:

- Infiltratieoppervlakte: 5,4 m² (67,9 x 0,08)
- Buffervolume: 2.240,7 liter (67,9 x 33)

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening geïntegreerd in de voortuin met een infiltratieoppervlakte van 4,5m² en een buffervolume van 1575 liter. Dit voldoet niet aan de normen die gesteld worden vanuit de hemelwaterverordening. Als **bijzondere voorwaarde** is opgenomen dat de bovengrondse infiltratievoorziening minimaal over een infiltratieoppervlakte van 5,4m² en een buffervolume van 2.240,7 liter moet beschikken.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt op voldoende afstand van de Leie.

Overstromingen

Voor de beoordeling van de impact van overstromingen op het project en de impact van het project op overstromingen wordt het advies van de waterbeheerder Waterring Assels overgenomen.

De aanvraag bevindt zich in een gebied dat gevoelig is voor overstromingen vanuit de Leie. Om overstromingsvrij te kunnen bouwen, moet het vloerpeil minimaal 30 cm boven het hoogste berekende waterpeil worden aangelegd. Volgens de fluviale overstromingskaart 2023 bedraagt het hoogste waterpeil bij "huidig klimaat, middelgrote kans" ter hoogte van het perceel 6,68 m TAW (maaiveld) plus 0,76 m waterhoogte, wat resulteert in een waterstand van 7,44 m TAW. Dit betekent dat het vloerpeil minimaal op 7,75 m TAW zou moeten liggen.

De bestaande eengezinswoning wordt gerenoveerd binnen de bestaande footprint, met een beperkte uitbreiding van ongeveer 6 m². Op de plannen is echter geen TAW-peil van het vloerpeil aangeduid. Op basis van de ingediende doorsnede ligt het vloerpeil 0,10 m boven de as van de weg. Het digitaal hoogtemodel (raster 1 m) geeft voor de wegas een hoogte van ongeveer 6,76 m TAW. Hieruit volgt dat het huidige vloerpeil zich bevindt op circa 6,86 m TAW, wat neerkomt op een niveau dat 0,58 m lager ligt dan het hoogste overstromingspeil. Aangezien de verdieping- en bouwhoogtes ongewijzigd blijven, is het technisch niet mogelijk om het vloerpeil te verhogen. Hierdoor blijft een overstromingsrisico bestaan.

De eigenaar blijft zelf verantwoordelijk om bij dreigend overstromingsgevaar de nodige tijdelijke beschermingsmaatregelen te nemen om te voorkomen dat water de woning binnendringt. Dit kan onder meer door het plaatsen van zandzakjes aan alle gevelopeningen of door waardevolle inboedel naar een hoger niveau te verplaatsen. Daarnaast wordt sterk aanbevolen om elektrische voorzieningen, zoals stopcontacten, waar mogelijk op een overstromingsvrij niveau (minimaal 7,75 m TAW) te plaatsen om schade te beperken.

De beperkte uitbreiding van circa 6 m² leidt tot een zeer geringe inname van overstromingsruimte. Gezien de minimale impact achten wij hiervoor geen compensatiemaatregel noodzakelijk. Wel geldt dat de tuin niet mag worden opgehoogd, zodat de bestaande waterbergende capaciteit onverminderd behouden blijft.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen. 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 december 2025 tot en met 17 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA zijn voor wat betreft volume en inplanting voldoende gedetailleerd uitgewerkt en worden geacht de principes van een goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen. Het voorstel voldoet aan deze voorschriften, met uitzondering van de maximaal toegelaten terreinbezetting. Ervan uitgaande dat de betekenis die de term *terreinbezetting* had op het moment van de opmaak van het BPA verwijst naar de bebouwingsgraad, blijkt de overschrijding beperkt: 31 % in plaats van de toegestane 30%. Hoewel de woning na de sloop van de bijgebouwen opnieuw uitbreidt, vermindert de totale bebouwde oppervlakte in vergelijking met de bestaande toestand met 14,3 m², doordat de bijkomende oppervlakte wordt gecompenseerd door de afbraak van de bestaande luifel. Het nieuwe aanbouwvolume wordt bovendien volledig uitgevoerd met een groendak, wat positief bijdraagt aan duurzaam waterbeheer, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Om deze redenen kan de beperkte afwijking inzake terreinbezetting aanvaard worden.

De voorgestelde ingrepen zullen naar verwachting leiden tot een verbetering van de woonkwaliteit. De nieuwe glaspartijen in de rechterzijgevel dragen bij tot een toename van de natuurlijke lichtinval en een betere interne beleving van de woning, wat positief kan worden beoordeeld vanuit woonkwaliteit. Tegelijk wordt vastgesteld dat deze grote ramen zich op slechts 2,5 m van de perceelsgrens bevinden. Door deze relatief korte afstand en het ontbreken van een ondoorzichtige perceelsafschieding kan in theorie inkijkhinder ontstaan richting de rechter aanpalende buur. Hoewel dit vanuit woonkwaliteit van de aanpalers aandacht vraagt, respecteert de aanvraag de minimale afstanden zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. De situering van de ramen is dus juridisch conform. Daarnaast zijn er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend. Dit wijst erop dat de rechter aanpalende buur geen hinder verwacht en dat het gebruiksgenot van zijn perceel niet als geschaad wordt ervaren. Gelet op de conformiteit met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, het ontbreken van bezwaren, en de beperkte schaal van de ingreep, kunnen deze ramen (ondanks de relatief korte afstand tot de perceelsgrens) ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

Omdat het perceel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, is een bijkomende inname van de onverharde, open ruimte in het bijzonder op deze locatie niet wenselijk. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de totale bebouwde en verharde oppervlakte niet verder mag toenemen.

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_2025142945 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de eengezinswoning aan Louis Jeannin gelegen te Drieleienstraat 14, 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 die voortvloeien uit externe adviezen:

Waterring Assels

De voorwaarden opgenomen in het advies van Waterring der Assels (advies van 3 februari 2026, met kenmerk BR 2026-10) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Vlaamse Waterweg

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse moeten strikt nageleefd worden: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Hemelwaterbeheer

Hemelwaterput

Er moet een hemelwaterput geplaatst worden met minimaal een inhoud van 7500 liter.

Bovengrondse infiltratievoorziening

De bovengrondse infiltratievoorziening moet minimaal over een infiltratieoppervlakte van 5,4m² en een buffervolume van 2.240,7 liter beschikken.

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

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

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft namelijk een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Sloop

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

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 aantoonst 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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_01503 - OMV_2025142945 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Drieleienstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025142945

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_verbouwen van een eengezinswoning _G_B_1_voorgevel.pdf	dYIV6GDO4PBcZYm1yGLDwA==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_B_2_zijgevel links.pdf	0/4IOA/nqUbJzAUTyubcSg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_B_3_achtergevel.pdf	0aXXX6tPn1kRRlc3q+xFrg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_B_4_zijgevel rechts.pdf	679x++xbF6T2DKkorlqv1w==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_N_1_voorgevel.pdf	rGLrvCVkK8PGucmD+QzOgA==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_N_2_zijgevel links.pdf	v1Vry3bnDFemsp5kVsQL2Q==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_N_3_achtergevel.pdf	6a4QrDk9pZcVq6XzAYiMxA==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_N_4_zijgevel rechts.pdf	foVGEfyMNS6e9ru+RylmjA==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _I_B_1_inplantingsplan.pdf	wzOVmNJbIPWucgS6hHV0Uw==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _I_N_1_inplantingsplan.pdf	olkim/osMt/V671EKhJPNQ==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _L_N_1_legende.pdf	7VmvknsynXwwSuF1RP7Z1g==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_B_1_rioleringsplan- en funderingsplan.pdf	OgOPXYi/UDRecJyx2c0tSg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_B_2_grondplan.pdf	sAjVZL2g+5m2zQ0ackKzsmQ==

BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_B_3_verdiepingsplan.pdf	QX/KZC7NX7e9AaB1xOefLA==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_N_1_rioleringsplan- en funderingsplan.pdf	5NAWSypYrCxiz4yUvbtj4Q==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_N_2_grondplan.pdf	/KNTjExzcgkug3bRjNMoLw==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_N_3_verdiepingsplan.pdf	4df58nZTpv5gmo85ErNISw==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _S_B_1_snode AA.pdf	cXN+YII31W0saM0HgGHclw==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _S_N_1_snode AA.pdf	QaeKRz3B2i7iu5KKn0KL5g==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _T_B_2_terreinprofiel.pdf	GngVjW/+OR0axlmaMVtVNw==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _T_N_2_terreinprofiel.pdf	F/lv1V/nxgxmr791lxUt8Q==