



2026_CBS_01757 OMV_2025125211 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het regulariseren van gerooide bomen ter hoogte van de oprit - zonder openbaar onderzoek - Luchterenstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Stephane Aelvoet - Nele Meirhaeghe met als contactadres Luchterenstraat 17, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025125211) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het regulariseren van gerooide bomen ter hoogte van de oprit
- Adres: Luchterenstraat 17, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 59D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
24 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Luchterenstraat in Drongen, in een omgeving die voornamelijk bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen en gekoppelde bebouwing. Het pand betreft een vrijstaande eengezinswoning met een hoofdvolume van 1,5 bouwlagen onder een hellend dak. De woning ligt op een perceel van ca. 1158 m². Achter het perceel bevindt zich nog een woning in tweede bouworde. Deze achterliggende woning is bereikbaar via een afzonderlijke oprit aan de rechterzijde van het perceel van de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft tot doel om de woning uit te breiden met een **nieuw gelijkvloers aanbouwvolume**, dat wordt gekoppeld aan de linkerzijde van het bestaande aanbouwvolume. Het volume wordt opgericht in het verlengde van de bestaande oprit. In dit nieuwe volume worden een leefruimte, een douchecel en een bijkeuken ingericht. Het volume sluit via het bestaande aanbouwvolume aan op het hoofdgebouw. Het nieuwe bouwvolume heeft een diepte van ca. 9,3 m en een breedte van ongeveer 4,8 m, goed voor een bijkomende oppervlakte van ca. 44,6 m². De totale breedte van de woning wordt hierdoor uitgebreid tot ongeveer 14,9 m. Na uitvoering van de werken bedraagt de totale bouwdiepte van de woning ca. 18,3 m. Het aanbouwvolume wordt voorzien van een plat dak met een dakrandhoogte van 3,5 m, gemeten ten opzichte van het achterliggende maaiveld. De afstand tot de linkeraanpalende eigendom bedraagt ongeveer 5,2 m.

Aan de voorzijde van dit nieuwe aanbouwvolume, aan de linkerzijde van de woning, wordt een **pergolaconstructie** opgericht met een breedte van ca. 7,6 m en een diepte van 2,6 m.

Daarnaast wenst men de verharding voor een **oprit** aan te leggen. Deze verharding leidt tot een **2 autostaanplaatsen**, gedeeltelijk onder de nieuwe pergola. Het gaat om ca. 39,4 m² grindverharding, aangevuld met een strook van ca. 35,1 m² grindgazon. In totaal wordt er dus zo'n 74,5 m² verharding in functie van een autostaanplaats aangevraagd. In de bestaande toestand is een onrechtmatig aangelegde grindverharding voor een staanplaats aanwezig, met een totale oppervlakte van ca. 97 m². In de nieuwe toestand wordt de verhardingsgraad verminderd ten opzichte van de feitelijke bestaande toestand met 22,5 m², maar neemt zij met 74,5 m² toe in vergelijking met de historisch vergunde toestand, aangezien er oorspronkelijk geen oprit was toegestaan.

De totale terreinbezetting (verharding en bebouwing) van het perceel bedraagt in de nieuwe toestand ca. 375,5 m², wat overeenkomt met zo'n 32,4% van de oppervlakte van het perceel. Op het inplantingsplan staat geschreven dat de bezettingsgraad slechts 29,4% bedraagt, maar bij nameting op het plan klopt dit niet. Ook het grindgazon wordt meegenomen in de berekening van de bezettingsgraad.

Tot slot wenst de aanvrager het eerder uitgevoerde **rooien van bomen** ter hoogte van de bestaande oprit te regulariseren. Er is geen informatie gekend over het precieze aantal, de exacte locatie en soort van de gerooide bomen.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/03/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (2004/10008).

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

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het 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.

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Er is al een bestaande hemelwaterput aanwezig die behouden blijft. Dit volstaat.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit is niet voorzien. De hemelwaterput, conform de hemelwaterverordening, worden uitgerust met een pompinstallatie, die minimaal voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater via een buitenkraantje. Dit is opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt ca. 104 m² (3 keer de dakoppervlakte van de uitbreiding en er kan 30 m² in mindering worden gebracht door de aanwezigheid van een hemelwaterput). De minimale dimensies van de bovengrondse infiltratievoorziening bij deze in rekening te brengen oppervlakte zijn de volgende:

- Infiltratieoppervlakte: ca. 8,3 m² (104 x 0,08)
- Buffervolume: 3432 liter (104 x 33)

De voorziene bovengrondse infiltratievoorziening is ruimer dan deze minimumvereisten en is dus in overeenstemming met de hiervoor opgestelde bepalingen uit de gewestelijke hemelwaterverordening.

Aangezien het dak van de woning zal worden aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik (zie bijzondere voorwaarde), is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

De aanvraag omvat enerzijds de regularisatie van het rooien van een groenmassief met meerdere bomen en anderzijds de uitbreiding van de woning met een bijgebouw, inclusief de aanleg van een oprit. Beide onderdelen zijn beoordeeld in functie van hun mogelijke impact op de aanwezige natuurwaarden. Deze handelingen worden beiden voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

De regularisatie van de gerooide bomen kan **voorwaardelijk gunstig** beoordeeld worden, op voorwaarde dat een passende compensatie wordt voorzien. Als **bijzondere voorwaarde** is hiervoor het volgende opgenomen:

- minimaal twee hoogstammige bomen (HS 20/25) opnieuw moeten worden aangeplant;
- de aanplant dient te gebeuren tijdens het eerstvolgende plantseizoen na het verlenen van de vergunning;
- deze bomen worden aangeplant op minstens 2 m afstand van de perceelsgrenzen.

Uit de plannen blijkt dat zowel de uitbreiding van de woning als de oprit zijn ingeplant binnen de zone van de 'kroonprojectie + 2 m' van de te behouden esdoorn. Het bouwen in deze zone kan voor problemen zorgen omdat binnen deze zone de wortelstructuren aanwezig zijn die instaan voor stabiliteit, opname van voedingsstoffen en waterhuishouding. Bij het verstoren van deze wortelzone zal de gezondheidstoestand van deze boom achteruitgaan is de kans op afsterven reëel. Om de impact (bovengronds , ondergronds en tijdens de bouwwerken) op de te behouden esdoorn te beperken dienen de bouwwerken opgevolgd te worden door een boomdeskundige ETW. De esdoorn moet de werken in goede omstandigheden kunnen overleven. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog **niet** aangesloten op een waterzuivering.

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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Uitbreiding woning

De aanvraag omvat een nieuw gelijkvloers aanbouwvolume, gekoppeld aan de linkerzijde van het bestaande volume. Een uitbreiding met het oog op het verhogen van de woonkwaliteit is in principe aanvaardbaar. Zowel de bouwdiepte als de -breedte passen binnen de ruimtelijke context, en ook de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende.

Het volume bevindt zich echter binnen de wortelzone van een waardevolle esdoorn. Ondanks voorzorgsmaatregelen tijdens de uitvoering is er een reëel risico op bijkomende wortelschade en bodemverdichting, wat de levensvatbaarheid van de boom in gevaar kan brengen. Om deze te waarborgen, wordt als voorwaarde opgelegd dat de esdoorn de werken in goede gezondheid moet kunnen doorstaan. Om dit te bewerkstelligen is de begeleiding van een deskundige boomspecialist nodig.

Oprit en regularisatie gerooide bomen

De oprit van 3 m breed met twee autostaanplaatsen kan worden toegestaan. De geplande verharding ligt echter deels binnen de wortelzone van de te behouden esdoorn. Om de impact op de bestaande esdoorn te beperken wordt als **bijzondere voorwaarde** is daarom opgenomen dat het deel van het grindgazon dat zich binnen deze beschermingszone bevindt, moet worden weggelaten en groen worden ingericht (zie aanduiding op het grondplan).

Eerder werd ook al onrechtmatig een oprit aangelegd, waarbij bomen werden gerooid. De regularisatie van deze eerder gerooide bomen kan enkel voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden. Een passende compensatie is noodzakelijk. Hiervoor is de volgende **bijzondere voorwaarde** opgenomen: heraanplant van minimaal twee hoogstammige bomen tijdens het eerstvolgende plantseizoen, en dit op minstens 2 m afstand van de perceelsgrenzen is vereist.

Pergola

De voorgestelde pergola aan de voorzijde van het nieuwe aanbouwvolume, tegen de linkergevel van de woning, wordt gunstig beoordeeld. Dit omwille van de volgende redenen:

- het betreft een open constructie,
- de pergola sluit aan bij de woning wat versnippering voorkomt,
- de pergola kan worden begroeid met klimplanten (klimhulp voor planten)
- de afstand tot de linkerperceelsgrens is voldoende ruim.

Terreinbezetting

De totale terreinbezetting (bebouwing en verharding) bedraagt in de nieuwe toestand ca. 375,5 m², wat neerkomt op ongeveer 32,4% van de perceelsoppervlakte. Het streefdoel is om de terreinbezetting terug te brengen tot maximaal 30%. In deze omgeving, gelegen in het buitengebied, is het behoud van samenhangende open ruimte een belangrijke beleidsdoelstelling. Ook het behoud van groene voortuinen speelt een rol in de kwaliteit van het straatbeeld. Om de terreinbezetting te beperken en de impact op het straatbeeld te verminderen, wordt de zone met grindgazon uitgesloten uit de vergunning. Door het schrappen van deze zone daalt de totale terreinbezetting tot onder de 30%, wat in deze context het nagestreefde maximum is.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Voorwaardelijk gunstig voor wat betreft de uitbreiding van de woning, de oprichting van de pergola en de aanleg van een oprit van 3 m breed. Als aan de opgelegde bijzondere voorwaarden wordt voldaan, zijn deze onderdelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de bijkomende verharding in grindgazon, naast de nieuwe oprit. Deze verharding wordt uitgesloten uit de vergunning om zo de bezettingsgraad van het perceel binnen de grenzen van het aanvaardbare te houden en de impact op het straatbeeld te beperken.

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_2025125211_Lijst 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 en uitbreiden van een eengezinswoning, het regulariseren van gerooide bomen ter hoogte van de oprit aan Stephane Aelvoet - Nele Meirhaeghe gelegen te Luchterenstraat 17, 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:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

De grindverharding in de voor- en zijtuin wordt uitgesloten uit de vergunning.

Bomen

De bestaande esdoorn moet de werken in goede gezondheid overleven. Hiervoor is begeleiding tijdens de bouw door een boomdeskundige ETW, boombescherming met en desgevallend bovengrondse en ondergrondse snoei noodzakelijk

Ter compensatie van de gerooide bomen moeten er minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 20/25), het eerstvolgende plantseizoen na de bouw kapping, tenminste 2 m van de perceelsgrens aangeplant worden.

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. Dit is niet voorzien. De hemelwaterput, conform de hemelwaterverordening, worden uitgerust met een pompinstallatie, die minimaal voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater via een buitenkraantje.

Riolering**Huidige situatie openbaar domein**

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltipe zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering. Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 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

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing:

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

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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Bermen

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op

openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

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

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Werken op openbaar domein

Er zijn werken gepland in 2027 die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, Aquafoon 078 35 35 99.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_01757 - OMV_2025125211 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het regulariseren van gerooide bomen ter hoogte van de oprit - zonder openbaar onderzoek - Luchterenstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025125211

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_ééngezinswoning_G_B_achtergevel.pdf	FUnECwgux8Cn2rF4Kft9VQ==
BA_ééngezinswoning_G_B_linkerzijgevel.pdf	hTmS/+jvenvBPcZbEiUvaA==
BA_ééngezinswoning_G_B_rechterzijgevel.pdf	/Hx3J376+JMTIAOHUeouLw==
BA_ééngezinswoning_G_B_voorgevel.pdf	mCHQgZhXNxpQwycLJKRBw==
BA_ééngezinswoning_G_N_achtergevel.pdf	uQKbGsBLy/WzT9CXH1qjMg==
BA_ééngezinswoning_G_N_linkerzijgevel.pdf	UouPjySD/FjklgNuuRugQ==
BA_ééngezinswoning_G_N_linkerzijgevel.pdf	OlpZQDOFg3/STqlCvbHBEg==
BA_ééngezinswoning_G_N_rechterzijgevel.pdf	p3SJ5GwmcPugK1+K3MTZyQ==
BA_ééngezinswoning_G_N_voorgevel.pdf	Fvar4KeiV+ukHgrujZ+OVg==
BA_ééngezinswoning_I_B_1.pdf	remg7xAfN6Rb+FgjFGVmwA==
BA_ééngezinswoning_I_N_1.pdf	GN9uJ9O6KkQKKE+acBfhag==
BA_ééngezinswoning_I_V_1.pdf	Mu6WEs4bTo2d/x1CHKe3UA==
BA_ééngezinswoning_L_B_1.pdf	E32xdW689UAXfhIseA8Z9w==
BA_ééngezinswoning_P_B_0.pdf	sXaVOMrIQ+Tuana9Yj0lvQ==

BA_éénggezinswoning_P_B_1.pdf	rzo/bG270Ub0ikgzVSo8UA==
BA_éénggezinswoning_P_B_2.pdf	jwDIITBvD9Dp4783QQIP+A==
BA_éénggezinswoning_P_B_3.pdf	9XdzRIax+WOCVQ/GX9h2LA==
BA_éénggezinswoning_P_B_riolerings & funderingsplan.pdf	m4CAy2nta+x1dAXjpR4O+w==
BA_éénggezinswoning_P_N_0.pdf	4xdYRHdFYtUundE63Ne0aQ==
BA_éénggezinswoning_P_N_1.pdf	pYKefnsawtkMfLvE8ZgRdw==
BA_éénggezinswoning_P_N_2.pdf	TH4gnLLzST343zekX2EuYw==
BA_éénggezinswoning_P_N_riolerings & funderingsplan.pdf	dQyflEaORhIQ9v6YulNS2Q==
BA_éénggezinswoning_S_B_1.pdf	V1+BS5dA2J8c2yVGwEGJeg==
BA_éénggezinswoning_S_N_1.pdf	l3o5EHM6FAGnQRt5iuGFfA==
BA_éénggezinswoning_S_N_2.pdf	a6b0r0UHKP99jkMEScDq3w==
BA_éénggezinswoning_T_B_1.pdf	+idfVWQfpYlk1tbSECX7IA==
BA_éénggezinswoning_T_N_1.pdf	B0nf5tdOSRgsAUbaWpFKtg==
BA_éénggezinswoning_T_V_1.pdf	b/WfJD9fCWfsQoO8jktRMQ==