



2024_CBS_04822 OMV_2024020949 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Maaltebruggestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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?

Mevrouw Goedele Depickere met als contactadres Knokstraat 38, 9880 Aalter heeft een aanvraag (OMV_2024020949) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Maaltebruggestraat 301, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 555R3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Maaltebruggestraat in de zuidelijke stationsbuurt. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met drie bouwlagen en een hellend dak.

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 15 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,28 m. Op het plat dak van de aanbouw komt een uitbreiding van de verdieping tot 15 m diep (inclusief hoofdvolume). Deze uitbreiding staat tegen de linker perceelsgrens en komt tot op 2,85 m van de rechter perceelsgrens.

De scheidingsmuren worden opgehoogd. Op de rechter perceelsgrens staat vandaag een draad van 1,80 m hoog. Hier ontstaat een nieuwe scheidingsmuur van 3,28 m hoogte. Aan de linkerkant is de aanbouw twee bouwlagen hoog. Hier sluit de aanbouw aan op een bestaande aanbouw waardoor de scheidingsmuur tussen de 30 en de 75 cm verhoogt.

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. Het project ligt 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.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Het afvoerstelsel van hemel- en afvalwater wordt aangepast. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 78 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter. Er is al een hemelwaterput van 5000 liter aanwezig. Er wordt vrijwillig een regenwaterput van 3000 liter bijgeplaatst.

INILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

VERHARDING

Aan de achtergevel van de woning ligt een terras. De verharding watert af in de tuinzone.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

7. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaar** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

De woning uit de aanvraag en de naastliggende woning hebben vandaag een gespiegelde structuur (dit is geen aanbouw over de volledige perceelbreedte maar een aanbouw met daarnaast een open ruimte). Deze structuur gaat verloren. De ramen in de aanbouw van de bezwaarindiener zitten in de zijgevel van de aanbouw. Een aanbouw tot tegen de perceelsgrens geeft volgende hinder voor de buurwoning:

- Verminderde lichtinval en zon in de aanbouw met een groter energieverbruik, minder gebruikscomfort als gevolg;
- Verminderde zon op het terras tussen de aanbouw en de perceelsgrens;
- Impact op het uitzicht vanuit de woning;
- De perceelsgrens wordt met 10 cm overschreden. Hierdoor versmalt het terras.

De aanbouw op de verdieping geeft volgende hinder:

- Inkijk vanaf het raam in de zijgevel van deze aanbouw

De voorgestelde ingrepen zijn in strijd met de wet op goed nabuurschap (artikel 3.101 BW) door de effecten op de lichtinval, het uitzicht en privacy.

De ramen zijn zodanig gepositioneerd dat maximaal licht en zon binnen valt. Een aanbouw tot tegen de perceelsgrens zal de lichtinval in de woning sterk verminderen.

De bomen op de perceelsgrens staan niet op het plan waardoor gevreesd wordt dat de bomen verdwijnen. Het rooien van een gezonde boom voor de aanleg van een terras staat haaks op de doelstellingen van de stad Gent (behoud en beschermen groene ruimtes, versterken biodiversiteit en stedelijk ecosysteem, leefbare omgevingen).

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

De woningen hebben vandaag inderdaad een gelijkaardige, gespiegelde aanbouw. De woningen zijn niet opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Een behoud van deze structuur is niet afdwingbaar. Met de aanvraag wordt gekozen voor een aanbouw over de volledige breedte van het perceel van 3,28 m hoog en tot 15 m diep.

In stedelijke gebieden wordt een scheidingsmuur met een hoogte van 3,20 m als algemene stedenbouwkundige norm aanvaard. Met deze regel tracht het stadsbestuur in een sterk verdichte omgeving uitbreidingsmogelijkheden bieden terwijl de hinder voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt. De muur in kwestie is tot een afstand van 15 m van de voorgevelbouwlijn 3,28 m hoog. Een dergelijke hoogte is in een verdichte stedelijke omgeving stedenbouwkundig aanvaardbaar. De nieuwe scheidingsmuur ligt ten noorden van de zijtuin van de aanpalenden waardoor het verlies aan zonlicht beperkt is. De geplande uitbreiding zal onvermijdelijk een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van het aanpalende perceel. Echter, de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte van het te verbouwen pand enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

In de aanbouw op de verdieping komt een raam. De achterliggende ruimte is een badkamer. Een badkamer is geen ruimte waar een langdurig gebruik is (in tegenstelling tot bijvoorbeeld een

bureau of een leefruimte) waardoor de inkijk sterk beperkt zal zijn. Bovendien blijft het raam op een afstand van 2,85 m van de perceelsgrens. Deze afstand is voldoende ruim om inkijk te gaan beperken en voldoet aan het burgerlijk wetboek. Er wordt niet ontkend dat een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving. De inkijk vanuit het raam is niet van die mate dat gesproken kan worden van inbreuken op de privacy van de aanpalende burelen.

De zijgevel wordt inderdaad voorbij de eigen perceelsgrens geplaatst, op eigendom van de rechterbuur. Ruimtelijk-stedenbouwkundig is hiertegen geen bezwaar. Deze ingreep kan enkel gebeuren mits er een bouwrecht verleend wordt door de aanpalende eigenaar. Indien er geen bouwrecht verleend wordt, moet de zijgevel op het eigen perceel komen. Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid (zie opmerkingen).

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening houdt ook een afweging in van het goed nabuurschap. Bij een deze afweging komen verschillende elementen zoals privacy, lichtinval,... aan bod.

Op de plaats waar de aanbouw komt, staat vandaag een afsluiting op de perceelsgrens. De bomen bevinden zich dieper op het perceel. Bij de verbouwingswerken worden geen waardevolle groenelementen verwijderd. Enkel een struik achteraan komt mogelijks in het gedrang. Het perceel bevindt zich echter in woongebied waardoor deze struiken niet beschermd zijn. Het algemeen bouwreglement van de stad verplicht een voorafgaande omgevingsvergunning bij het rooien van grotere bomen (dit zijn bomen met een stamomtrek van minstens 50 cm op een hoogte van 1 m boven het maaiveld of bomen met een stamomtrek van minstens 75 cm ter hoogte van het maaiveld) en niet voor struiken.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De tuinzone blijft voldoende ruim. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte.

Op de verdieping komt een aanbouw tot 15 m diep. De aanbouw sluit aan op de bestaande aanbouw van de linkerbuur. Algemeen wordt een aanbouw op de verdieping tot 12 m diep aanvaard. Dit om de hinder naar de aanpalenden te beperken. De aanbouw uit de aanvraag komt 3 m dieper. Toch is deze aanbouw aanvaardbaar. Aangezien de buur op de verdieping een even diepe aanbouw heeft, moet de scheidingsmuur slechts beperkt opgehoogd worden. Ten opzichte van de rechterbuur blijft een breedte van 2,85 m onbebouwd. Door deze ingrepen kan worden aangenomen dat het verlies aan lichtinval, gelet op de stedelijke omgeving, voor de omwonenden relatief beperkt blijft.

Bij de verbouwingswerken worden geen waardevolle groenelementen verwijderd. Enkel een struik achteraan komt mogelijks in het gedrang. Het perceel bevindt zich echter in woongebied waardoor deze struiken niet beschermd zijn. Het algemeen bouwreglement van de stad verplicht een voorafgaande omgevingsvergunning bij het rooien van grotere bomen (dit zijn

bomen met een stamomtrek van minstens 50 cm op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld of bomen met een stamomtrek van minstens 75 cm ter hoogte van het maaiveld) en niet voor struiken.

De aanvraag is, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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_2024020949_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan mevrouw Goedele Depickere gelegen te Maaltebruggestraat 301, 9000 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:

Openbaar domein

Het plaatsen van een kelderverluchting in het trottoir is niet toegestaan, dit zou immers een definitieve inname van het openbaar domein betekenen.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

De bestaande (wacht)aansluitingen dienen verplicht gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. Deze dienen ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze tijdelijk niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

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

Indien er een regenwaterpijp op de straatgevel voorzien zou worden dan mag deze maximaal 10 cm uitspringen, onderaan - tot 1 m hoogte – wordt deze uitgevoerd in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze moet binnenshuis - op het interne RWAsysteem - aansluiten. In geen geval zullen er extra huisaansluitingen of langse leidingen op het openbaar domein toegestaan worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Isolatie bij de buur

De zijgevel wordt voorbij de eigen perceelsgrens geplaatst, op eigendom van de linkerbuur. Dit kan enkel mits het verkrijgen van een bouwrecht van de betrokken buur. Deze omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten.

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: tdwegen@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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting 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 slooping van de niet-afgewerkte gedeeltes, 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 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.

2024_CBS_04822 - OMV_2024020949 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Maaltebruggestraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024020949

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_RIJWONING_T_N_01.pdf | r2OVIHnUZ5tO260mOsgY6A== |
| BA_RIJWONING_T_B_01.pdf | vE4jqkLamcnzcprsJoyxXw== |
| BA_RIJWONING_S_N_02.pdf | UhbnLEKBUBOWpDZHG5Z0zQ== |
| BA_RIJWONING_S_N_01.pdf | zQxUxBPpRPcUBOlw4uQDkw== |
| BA_RIJWONING_S_B_02.pdf | VoTc94GeyR+QvQEYJn3UiQ== |
| BA_RIJWONING_S_B_01.pdf | lk7IW3SO2RYd7gNWhJp5xQ== |
| BA_RIJWONING_P_N_99.pdf | aBHs4ONtXd7lQdAAg311kA== |
| BA_RIJWONING_P_N_02.pdf | G0rwoqO733Qjgc8iB1QbhQ== |
| BA_RIJWONING_P_N_01.pdf | /Di4khgXW69RtXYBEzoAwQ== |
| BA_RIJWONING_P_N_00.pdf | KSaZI8M2qLz5CpPfHfBqHw== |
| BA_RIJWONING_P_B_99.pdf | QF99tPoxlQkCxSZuzEsIFg== |
| BA_RIJWONING_P_B_02.pdf | FvtAIYL/KzyR/6YoUINyvg== |
| BA_RIJWONING_P_B_01.pdf | LvboTu5BQ2kpLCM3tqirzA== |
| BA_RIJWONING_P_B_00.pdf | ztA4MYt1kvM0sVbp+S5hzA== |

| | |
|--|--------------------------|
| BA_RIJWONING_L_N_01.pdf | cWUYAHgtzaSpkiMPIjhc7w== |
| BA_RIJWONING_L_B_01.pdf | d5LVud3S/nGKe3F7oDBeAw== |
| BA_RIJWONING_I_N_01.pdf | CcoO1Q8z/zod9D29sN4JKg== |
| BA_RIJWONING_I_B_01.pdf | ehgZv6gSV/Qnl/RaNgOTMg== |
| BA_RIJWONING_G_N_04_BUUR LINKS.pdf | 6KFT7kaerlaXWZi8tpBbaA== |
| BA_RIJWONING_G_N_03_BUUR RECHTS.pdf | eY+hcC4gPfuySaV24NoWaA== |
| BA_RIJWONING_G_N_02.pdf | 2weMs/Ta5Hd78A4OE+i5cw== |
| BA_RIJWONING_G_N_01.pdf | EmrRw8bSIXQZhMrpahc17Q== |
| BA_RIJWONING_G_B_02.pdf | s0SLK2gUNy1yTEQVp4YWtA== |
| BA_RIJWONING_G_B_01.pdf | i0gdiQRWkLYSnarG1ES4ow== |