



2024_CBS_07145 OMV_2024071715 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de verbouwingen aan een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Stokerijstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 Sahar Dilawar met als contactadres Ooigemstraat 2 bus a, 8710 Wielsbeke heeft een aanvraag (OMV_2024071715) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van de verbouwingen aan een eengezinswoning
- Adres: Stokerijstraat 27, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2775X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Stokerijstraat in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. Het perceel maakt deel uit van het bouwblok begrensd door Nieuwland, Doornzelestraat, Logstraat en de Stokerijstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Langs de gevelrij van voorliggend perceel betreft dit voornamelijk rijwoningen bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een meergezinswoning bestaande uit vier volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vijfde bouwlaag afgewerkt met platte daken.

Het pand - wordt als volgt vermeld in de straatomschrijving van de Inventaris van bouwkundig erfgoed (ID: 2831): *“In 1868 getrokken straat tussen Nieuwland en het Stapelplein. De linker straatzijde van nummers 1 tot 31 omvat een bakstenen gevelwand van identieke enkelhuizen met repeterend schema, twee traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (pannen), op de hoek met de Logstraat (nummer 1) cirkelvormig afgewerkt en om de vier, en later om de zes traveeën geritmeerd door een licht risaliet met geaccentueerde bovenvensters met arduinen en bakstenen druiplijsten. Aflijnende kroonlijst op modillions.”*

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 5,13m en een diepte van circa 20m. Het perceel beschikt over een netto vloeroppervlakte van 103,06m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan straatzijde een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 8,20m. Het pand beschikt niet over aanbouvvolumes en/of bijgebouwen. In totaal beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 58,03m² waarvan 29,92m² verhard is aangelegd.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning met op het gelijkvloers een leefruimte aan de straatzijde en een badkamer en keuken aan de achterzijde. Op het eerste en tweede verdiep beschikt het pand over twee slaapkamers. Onder het hellende dak beschikt het pand over een zolderruimte (berging).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Oprichting van een gelijkvloers aanbouvvolume:

Er wordt een perceelsbreed gelijkvloers aanbouvvolume opgericht. Het aanbouvvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,33m en beschikt over een bouwdiepte van 11,50m. De scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende blijven ten gevolge van het nieuwe aanbouvvolume ongewijzigd. Het platte dak van het nieuwe aanbouvvolume wordt aangelegd als groendak en voorzien van een lichtkoepel.

Na verbouwwerke beschildt de woning over een buitenruimte van 41,38m² waarvan 13,60m² verhard wordt aangelegd als terraszone.

2/ Wijzigen aan de voor-en achtergevel:

In de voorgevel worden de ramen op het eerste en tweede verdiep voorzien van een ijzeren balustrade met drie horizontale spijlen. In de achtergevel worden de uiterst rechtse ramen op het eerste en tweede verdiep eveneens voorzien van een ijzeren balustrade met drie horizontale spijlen. In het voorste en achterste hellende dakvlak wordt een dakvlakvenster voorzien. Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume wordt voorzien van een groot schuifraam en afgewerkt in een witte cementering. De kroonlijst wordt afgewerkt met een deksteen.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt in het hoofdvolume een leefruimte en eetruimte ingericht. Daartoe worden de bestaande binnenmuren verwijderd. In het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt een nieuwe open keuken ingericht. Op het eerste verdiep wordt de slaapkamer aan de achterzijde heringericht tot een badkamer en een afgescheiden douchekamer.

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 met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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 gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk 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:

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval- en hemelwater. Een gescheiden afvoerstelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 58,40m². Hierdoor moet er

conform de verordening een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 liter.

In voorliggende aanvraag wordt evenwel geen hemelwaterput voorzien. Er wordt aangegeven dat de inrichting van een hemelwaterput constructief niet mogelijk is omwille van de beperkte perceelsbreedte. Het perceel beschikt echter over een perceelsbreedte die groter is dan 5m. Na verbouwingen beschikt het pand over een voldoende grote onverharde buitenruimte met een breedte van 4,85m (gemeten tussen de scheidingsmuren). **Er wordt geoordeeld dat de inrichting van een kleine hemelwaterput wel tot de mogelijkheden behoort.**

De hemelwaterput wordt daarbij gedimensioneerd op basis van de horizontale dakoppervlakte van het hoofdvolume. Het dakoppervlak van de aanbouw moet niet worden meegerekend op voorwaarde dat het dak wordt aangelegd als een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50l/m². De horizontale dakoppervlakte van het hoofdvolume bedraagt 41,57m² waardoor er een hemelwaterput voorzien moet worden met een minimale inhoud van 4.000 liter (gerekend aan 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte).

Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 4.000 liter. De hemelwaterput moet minimaal worden aangesloten op de hellende dakvlakken van het hoofdvolume. Het opgevangen hemelwater moet minimaal herbruikt worden voor de doorspoeling van de toilet. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Groendak:

Het nieuw plat dak moet als groendak worden aangelegd. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

Er wordt een nieuwe terraszone voorzien langsheen het nieuwe aanbouwwolume van 13,60m². Het betreft een beperkt aandeel aan verharding noodzakelijk voor een functioneel gebruik als terras. Het terras kan op natuurlijke wijze infiltreren in de aanpalende onverharde tuinzone. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

De aanvraag is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Oprichting van een nieuw aanbouwwolume:

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume verkrijgt de woning een groter aandeel aan leefruimte. Het grote schuifraam zorgt er bovendien toe dat het contact met het wonen en de buitenruimte vergroot wordt. De natuurlijke lichtinval is ook voldoende groot. De nieuwe aanbouw vergroot bijgevolg het wooncomfort van deze woning.

Het nieuwe aanbouwwolume is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De bouwdiepte wordt beperkt tot 11,50m zodat de woning na verbouwwerken nog steeds beschikt over een voldoende groot aandeel aan buitenruimte. De kroonlijsthoogte wordt eveneens beperkt zodat er geen wijzigingen moeten verricht worden aan de scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende. Bovendien beschikken aanpalende panden over gelijkaardige aanbouwwolumes. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt.

2/ Wijzigingen aan de voor- en achtergevel:

Het bouwblok Doornzelestraat – Logstraat - Stokerijstraat – Nieuwland wordt gekenmerkt door bescheiden burgerwoningen die opgetrokken zijn volgens een repetitief patroon. Aan de zijde van de Stokerijstraat worden de gevels gekenmerkt door een baksteenarchitectuur met decoratieve elementen zoals sierlijsten, uitgewerkte kroonlijsten en een afgeronde hoektravee aan de zijde van de Logstraat.

De architectuur aan de zijde van de Doornzelestraat en aan de zijde van de Stokerijstraat is kenmerkend voor de 19de-eeuwse gordel en heeft een beeldbepalende waarde voor de omgeving. Het ontwerp gaat uit van behoud van de volumetrie van het hoofdgebouw, de voorgevel, de bestaande structuur van de woning, een uitbreiding aan de achterzijde en het aanpassen van het interieur van de woning aan modern comfort. De ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand.

3/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning en worden gunstig beoordeeld.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2024071715 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 de regularisatie van de verbouwingen aan een eengezinswoning aan mevrouw Sahar Dilawar gelegen te Stokerijstraat 27, 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:

Hemelwaterput:

Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 4.000 liter. De hemelwaterput moet minimaal worden aangesloten op de hellende dakvlakken van het hoofdvolume. Het opvangen hemelwater moet minimaal herbruikt worden voor de doorspoeling van de toilet.

Groendak:

Het nieuw plat dak moet als groendak worden aangelegd. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 liter per m².

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 gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de

rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen **op kosten van de bouwheer/vergunninghouder**.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent, of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde 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 sloping 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 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 opragen 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.

2024_CBS_07145 - OMV_2024071715 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de verbouwingen aan een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Stokerijstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024071715

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_Stokerijstraat 27_T_N_1_22-33.pdf	akTgsYFws9/p2kSUJRHMng==
BA_Stokerijstraat 27_T_V_1_33-33.pdf	AoDeshS5uw4TtwS5gsLDJg==
BA_Stokerijstraat 27_T_B_1_11-33.pdf	JDKM+OEBJ1iLDhckKuLFpg==
BA_Stokerijstraat 27_S_V_1_30-33.pdf	C1suXsTZF/mHfMq4q4qG8A==
BA_Stokerijstraat 27_S_N_1_19-33.pdf	NuUfREdMyI9AhrMtDgv2hw==
BA_Stokerijstraat 27_S_B_1_8-33.pdf	3jBctL5Je3dcviz4DrA2NQ==
BA_Stokerijstraat 27_P_V_5_29-33.pdf	TDx9/5D2jB4X69iMnvo6pg==
BA_Stokerijstraat 27_P_V_4_28-33.pdf	CTCnFIOMxW1bmrom6UR7mw==
BA_Stokerijstraat 27_P_V_3_27-33.pdf	yni3L40KxKd5YO5BN3wMLA==
BA_Stokerijstraat 27_P_V_2_26-33.pdf	Ts0OducsisyD1GnQUdNw6A==
BA_Stokerijstraat 27_P_V_1_25-33.pdf	R8j5tUQJgey6qMasFpTqmg==
BA_Stokerijstraat 27_P_N_5_18-33.pdf	RG+A2WHZyWAskKRRq4V4hA==
BA_Stokerijstraat 27_P_N_4_17-33.pdf	miSO/kuxCmSIU4lYca3h0w==
BA_Stokerijstraat 27_P_N_3_16-33.pdf	ZWV1G5psjW0wAs434JgSAQ==

BA_Stokerijstraat 27_P_N_2_15-33.pdf	X1kA+GkdIG6RxJS3hwBMGw==
BA_Stokerijstraat 27_P_N_1_14-33.pdf	q5WfCB3feeILT7r1I0mPQw==
BA_Stokerijstraat 27_P_B_5_7-33.pdf	HByte7jOIkxFGsrFG8qImg==
BA_Stokerijstraat 27_P_B_4_6-33.pdf	mjQLBLZNIQVYtlc2Nj1ilg==
BA_Stokerijstraat 27_P_B_3_5-33.pdf	CapkbUaMKwlqXlrq8AenXA==
BA_Stokerijstraat 27_P_B_2_4-33.pdf	vLb+F1RWNLmMHPao+rZi5w==
BA_Stokerijstraat 27_P_B_1_3-33.pdf	Fi1Uj+oE+pz65Zi9kioFMg==
BA_Stokerijstraat 27_L_V_1_23-33.pdf	t5K9YRU0bqFpNlpC6siBLQ==
BA_Stokerijstraat 27_L_N_1_12-33.pdf	BB5Bd+tuCd4Tm1kfdQQTaw==
BA_Stokerijstraat 27_L_B_1_1-33.pdf	Iv3ASOeK+kziR5HmW6mDaw==
BA_Stokerijstraat 27_I_V_1_24-33.pdf	o4i2C66PHU1BhtzAsDju3Q==
BA_Stokerijstraat 27_I_N_1_13-33.pdf	YQfA7lhAjOMmONSXPGQ0Sw==
BA_Stokerijstraat 27_I_B_1_2-33.pdf	a25nbMbXJXGNocksYOAoYQ==
BA_Stokerijstraat 27_G_V_2_32-33.pdf	IXlrCoO906O6DHh17YK3LA==
BA_Stokerijstraat 27_G_V_1_31-33.pdf	4yaLGDqHIMXBiZEIG+HUpA==
BA_Stokerijstraat 27_G_N_2_21-33.pdf	0Dx6Q8F1Ut0V08mvkv/vyw==
BA_Stokerijstraat 27_G_N_1_20-33.pdf	wAXrdKjPgLAfxbhM/IPv6Q==
BA_Stokerijstraat 27_G_B_2_10-33.pdf	YB/ga29PjXlvfraxQzjKoA==

BA_Stokerijstraat 27_G_B_1_9-33.pdf	grM1A+H/zfA56ONhhJzsOw==
-------------------------------------	--------------------------