



---

**2024\_CBS\_08191 OMV\_2024067416 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van 2 bomen - met openbaar onderzoek - Eeklostraat, 9030 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 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; Isabelle Heyndrickx, 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?**

Jan Heyndrixx - Christine De Racker met als contactadres Petrus De Broestraat 10, 9030 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024067416) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van 2 bomen
- Adres: Eeklostraat 129, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 246C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 augustus 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag situeert zich in de Eeklostraat in Mariakerke. De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld door de functie wonen.

Het pand in kwestie betreft een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De bouwdiepte bedraagt 8,60 m.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning, het rooien van 2 bomen en de bouw van een tuinberging.

#### Verbouwing woning

Aan de achterzijde wordt een nieuwe uitbreiding bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak voorzien. De dakrandhoogte bedraagt 6,00 m. Ter hoogte van de keuken wordt een gelijkvloerse aanbouw met plat dak voorzien. De dakrandhoogte bedraagt 3,55 m. De nieuwe bouwdiepte bedraagt 13,3 m op de gelijkvloerse verdieping en 12,0 m op de verdieping. Op de gelijkvloerse verdieping wordt de leefruimte uitgebreid. Op de eerste verdieping wordt de slaapkamer uitgebreid.

De gevels worden voorzien van isolatie en worden afgewerkt in witte metselwerk.

Daarnaast wordt het hoofdgebouw heringericht. Enkele binnenmuren worden gesloopt. De garage wordt omgevormd tot fietsenberging en zithoek. Op de eerste verdieping wordt één slaapkamer opgesplitst in twee slaapkamers. Er wordt een bijkomende badkamer ingericht. De bestaande badkamer wordt omgevormd tot bureau.

Aan de achterzijde wordt een nieuw terras voorzien (27,3 m<sup>2</sup>). In de voortuin wordt een nieuwe oprit (42 m<sup>2</sup>) en een tuinpad (8,1 m<sup>2</sup>) aangelegd in waterdoorlatende verharding.

#### Tuinberging

Aan de rechterzijde wordt een aangebouwde tuinberging (17,5 m<sup>2</sup>) voorzien. De afstand tot de rechter zijdelingse perceelsgrens bedraagt ca. 60 cm. De constructie wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 2,95 m. De gevel wordt afgewerkt in houten latwerk.

#### Rooien van de bomen

In de zijtuin worden twee bomen (meerstammige goudenregen en een meerstammige sierappel) gerooid ter hoogte van de nieuwe tuinberging. Er worden twee nieuwe bomen voorzien in de achtertuin.

#### Verharding

De verharding in de voortuin wordt gewijzigd. De oprit wordt verplaatst en in de zijtuin wordt een autostaanplaats voorzien.

Er wordt een wadi aangelegd met een inhoud van 3640 l en een infiltratieoppervlakte van 8,8 m<sup>2</sup>. Er wordt een hemelwaterput van 10 000 l voorzien. Er wordt een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> aan groendaken aangelegd.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/03/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1972 MA 31)

### Verkavelingsvergunning

- Op 04/04/1967 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1966 MA 068/00)

## 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 gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1966 MA 068/00 van 4 april 1967). De aanvraag heeft betrekking op lot 42. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor alleenstaande bebouwing.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling op volgende punten:

1/ De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen 4,00 m.

Toetsing: de tuinberging wordt voorzien op 60 cm van de rechter zijdelingse perceelsgrens.

2/ De zichtbare gevels van de bijgebouwen dienen in dezelfde materialen uitgevoerd te worden als de materialen van het hoofdgebouw.

Toetsing: De gevels van het bijgebouw worden afgewerkt met houten gevelbekleding terwijl het hoofdgebouw afgewerkt wordt in witte gevelsteen.

*Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.*

#### **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 Stad Gent. 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**

Er wordt een hemelwaterput van 10 000 l voorzien. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

### **Groendak**

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is geschikt om als groendak aan te leggen.

Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 6150 l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater (ANG/50) bedraagt 123 m<sup>2</sup>.

Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken en bij een verbouwing ook de bestaande platte daken van een gebouw en pas nadien aan de nieuwe daken met een hellingsgraad tot 15 graden.

De horizontale dakoppervlakte bedraagt meer dan de dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater, dit impliceert dat een deel van het plat dak als groendak moet aangelegd worden. Het deel dat als groendak moet aangelegd worden moet een oppervlakte hebben van 12 m<sup>2</sup>.

Er wordt een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> aan groendaken aangelegd. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

### **Infiltratievoorziening**

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Er wordt een wadi aangelegd met een inhoud van 3640 l en een infiltratieoppervlakte van 8,8 m<sup>2</sup>. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

### **Aanleg ondergrondse constructies**

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of

vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **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. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juni 2024 tot en met 6 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag omvat het uitbreiden van de woning, het intern verbouwen van de woning, het voorzien van een aangebouwde tuinberging en het rooien van bomen.

#### Verbouwing eengezinswoning

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning. De nieuwe indeling van de ruimtes zorgen voor grotere en meer praktische leefruimten die beter met elkaar gebonden zijn. Het nieuwe bouwvolume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en -hoogte.

#### Tuinberging

Het voorzien van een tuinberging betreft een afwijking op de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft materiaalgebruik en inplanting. Houten gevelbekleding is voldoende inpasbaar in de omgeving en betreft een duurzaam materiaal dat geen afbreuk doet aan het straatbeeld. De afwijking betreffende het materiaalgebruik wordt daarom gunstig beoordeeld.

De afwijking betreffende de inplanting op 60 cm van de zijdelingse bouwvrije strook is eveneens aanvaardbaar. De tuinberging wordt op voldoende afstand van de voorbouwlijn voorzien waardoor het open karakter van de woning voldoende behouden blijft. De tuinberging is

voldoende ondergeschikt aan de woning. Het groene karakter van de wijk wordt voldoende bewaard – mits behoud van de sierappel.

De tuinberging dient voorzien te worden buiten de kroonprojectie van de sierappel. Volgens recente luchtfoto's lijkt de berging voorzien te worden buiten de kroonprojectie van de boom. Indien de tuinberging toch binnen deze kroonprojectie valt, dient de bouwdiepte van de tuinberging beperkt te worden door de voorzijde van de tuinberging op een grotere afstand van de boom te voorzien. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### Rooien van de bomen

Het rooien van de goudenregen wordt gunstig beoordeeld mits heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Het rooien van de sierappel wordt ongunstig beoordeeld. De tuinberging dient voorzien te worden buiten de kroonprojectie van de sierappel (zie hierboven) zodat deze boom behouden kan worden.

#### Verharding

De aanvraag betreft een wijziging van de bestaande oprit met als doel om een parkeerplaats te voorzien voor een wagen in de richting van een nieuwe tuinberging. Ter hoogte van de bestaande oprit is een te behouden hoogstammige wilg aanwezig. De wijziging van de oprit zal een impact veroorzaken op de gezondheidstoestand van de wilg als gevolg van bodemverdichting en wortelschade binnen de kroonprojectie van deze boom. Er wordt een ongunstig advies verleend voor de wijziging van de oprit, rekening houdend met de impact van bodemverdichting en wortelschade voor de wilg. Ook het toegangspad dient voorzien te worden binnen de bestaande footprint. De autostaanplaats wordt bijgevolg uit de vergunning gesloten.

In conclusie kan worden gesteld dat – mits het uitvoeren van de bijzondere voorwaarden - het bouwvolume, de gevelmaterialen en de binnenindeling ruimtelijk en esthetisch aanvaardbaar zijn binnen hun omgeving en bijdragen tot een hogere woonkwaliteit voor de betreffende eengezinswoning.

### **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\_2024067416 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van 2 bomen aan Jan Heyndriks - Christine De Racker gelegen te Eeklostraat 129, 9030 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:**

#### Verharding in de voor- en zijtuin:

De oprit met toegangspad tot de tuinberging dient binnen de bestaande footprint van de huidige oprit te blijven. De autostaanplaats wordt uit de vergunning gesloten.

#### Tuinberging:

De tuinberging dient voorzien te worden buiten de kroonprojectie van de sierappel. Volgens recente luchtfoto's lijkt de berging voorzien te worden buiten de kroonprojectie van de boom. Indien de tuinberging toch binnen deze kroonprojectie valt, dient de bouwdiepte van de tuinberging beperkt te worden door de voorzijde van de tuinberging op een grotere afstand van de boom te voorzien.

#### Heraanplant boom en behoud sierappel:

Heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom ( HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens is vereist. De sierappel dient behouden te blijven.

#### 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](http://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.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient 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.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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](http://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](http://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/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

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

#### Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter (de bestaande oprit) op het openbaar domein worden toegestaan. Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

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:**

##### 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 99.**

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 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\_08191 - OMV\_2024067416 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van 2 bomen - met openbaar onderzoek - Eeklostraat, 9030 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024067416**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_VW_G_N_1_Voorgevel (CJ_24-27_A3).pdf	nrjtTfUdFVczSAelmtqZZw==
BA_VW_G_B_1_Voorgevel (CJ_10-27_A3).pdf	sgGqXex3IDLeBX6q97uJxA==
BA_VW_P_B_3_Verdiep_1 (CJ_6-27_A3).pdf	+2iw2ElzpFHEiGACjCLDrA==
BA_VW_P_N_3_Verdiep_1 (CJ_19-27_A3).pdf	lnbhVFyzGmut7HNQVUfmcg==
BA_VW_T_B_1_Terreinprofiel (CJ_3-27_A3).pdf	WLgZpD7rvnFTGs54rjLOtw==
BA_VW_T_N_1_Terreinprofiel (CJ_16-27_A3).pdf	zbohbu1XtKNCFsBO2ORefw==
BA_VW_S_N_3_Doorsnede CC (CJ_23-27_A3).pdf	ziWrAOMXxRSKpu6Nem1obg==
BA_VW_S_N_2_Doorsnede BB (CJ_22-27_A3).pdf	MwtBx59FtwzXUxgh6vjOpQ==
BA_VW_S_B_2_Doorsnede BB (CJ_9-27_A3).pdf	lyqr9YaQ5b1I4Z64JhZTVQ==
BA_VW_S_B_1_Doorsnede AA (CJ_8-27_A3).pdf	RhTXk/8966X0kMzXAff6CQ==
BA_VW_S_N_1_Doorsnede AA (CJ_21-27_A3).pdf	BybSW676ZO/kvbsWtcrUsQ==
BA_VW_G_B_2_Rechtergevel (CJ_11-27_A3).pdf	4rTCUc7D5ncnasUkZoYW1Q==
BA_VW_G_N_2_Rechtergevel (CJ_25-27_A3).pdf	YMNpsg0WIAluQ9dkcLkUNQ==
BA_VW_G_B_4_Linkergevel (CJ_13-27_A3).pdf	ejGtWzfQFhWHZs+vanU8Kw==

BA_VW_G_N_4_Linkergevel (CJ_27-27_A3).pdf	UM7BGFsg3TzAnlpQmS8isw==
BA_VW_L_B_1_Legende (CJ_1-27_A3).pdf	1oNiTIXitsjXXSx0B7/jTQ==
BA_VW_L_N_1_Legende (CJ_14-27_A3).pdf	EXz2sPbgj39Zo/tAsyGx6g==
BA_RB_L_B_1_Legende (CJ_1-4_A3).pdf	xxACXlt7gpXleku4J0J4Qg==
BA_RB_L_N_1_Legende (CJ_3-4_A3).pdf	/oEXcA+ccAeVEZyAHEiNFg==
BA_RB_I_N_1_Inplantingsplan (CJ_4-4_A3).pdf	tT+iwauNzIoM9ZAMwSfc7w==
BA_VW_I_B_1_Inplantingsplan (CJ_2-27_A3).pdf	is6gcHxyq+fnx6SODDy8Ng==
BA_RB_I_B_1_Inplantingsplan (CJ_2-4_A3).pdf	j4VZQE7tUAEt2PO+GMMdlg==
BA_VW_I_N_1_Inplantingsplan (CJ_15-27_A3).pdf	xAkvTEuHo3EflALH1SmavQ==
BA_VW_P_B_2_Gelijkvloers (CJ_5-27_A3).pdf	7qm9XHGJimrDcM+sT8xy5A==
BA_VW_P_N_2_Gelijkvloers (CJ_18-27_A3).pdf	K8puPlgJbJHWVF6BbpmwzA==
BA_VW_P_B_1_Fundering - riolering (CJ_4-27_A3).pdf	RKbt0yIKHaNIA1YtjjQsAQ==
BA_VW_P_N_1_Fundering - riolering (CJ_17-27_A2).pdf	7NpgX1CboeniebueWtPkA==
BA_VW_P_N_4_Dakenplan (CJ_20-27_A3).pdf	ji3UOOmbqyxLmaD+gvBLzw==
BA_VW_P_B_4_Dakenplan (CJ_7-27_A3).pdf	vDmCsWN9Ydrd9uHdaNhrKQ==
BA_VW_G_B_3_Achtergevel (CJ_12-27_A3).pdf	TnMC7LvrovhWp0pe0p52tA==
BA_VW_G_N_3_Achtergevel (CJ_26-27_A3).pdf	20Qq8vhpUgKyBxi0HUZfOg==