



2024_CBS_08213 OMV_2024072751 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Eikstraat, 9041 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?

De heer Volkan Celik met als contactadres Dorp-Oost 73, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2024072751) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Eikstraat 19, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 486V4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in de Eikstraat, in de deelgemeente Oostakker. De nabije omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door aangesloten eengezinswoningen (2 bouwlagen, identieke hellende daken), met voortuinen. Juist ten zuiden en ten westen van het perceel loopt de autosnelweg R4 en ligt de nieuwe Turbo-rotonde, ten westen daarvan ligt het Sifferdok. Ten oosten van het perceel ligt een oefencomplex van de voetbalclub KAA Gent. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een halfopen eengezinswoning (2 bouwlagen, hellend dak) op ca. 4,4 m achter de rooilijn. In de tuinzone bevinden zich 3 bijgebouwen (garage, berging, carport).

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Tuinwijk Kromme Boom*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 133222). De bouwfase van 1925, waartoe deze woning behoort, heeft een architecturale en stedenbouwkundige waarde als representatief voorbeeld van de kleinschalige tuinwijkenaanleg en regionalistische architectuur te Vlaanderen tijdens de eerste helft van de jaren twintig. Bepalende erfgoedelementen zijn de architecturale homogeniteit, schaal, silhouet, volumewerking en materialiteit (dakbedekking), evenals de groenaanleg (voortuintjes).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

Met deze aanvraag wordt de bestaande gelijkvloerse aanbouw grotendeels gesloopt en vervangen door een nieuwe die de breedte van het hoofdvolume doortrekt (ca. 6,1 m). De nieuwe bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt ca. 15,9 m, op de verdieping wordt eveneens uitgebreid tot een maximale bouwdiepte van 11,95 m. De nieuwe dakrand op het gelijkvloers ligt op een hoogte van 3,22 m, op de verdieping op 5,92 m. Met de aanbouw op de verdieping wordt de scheidingsmuur opgehoogd met ca. 1,5 m over een diepte van ca. 2 m. De aanbouw (alook de gevels van het hoofdvolume) wordt afgewerkt met een witte crepie en grijs PVC schrijnwerk. Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht. De dakverdieping blijft een bergzolder, maar wordt beter toegankelijk gemaakt via een vaste trap.

In de tuinzone wordt de bestaande garage behouden, de achter de garage gelegen metalen berging wordt integraal gesloopt en ook de carport in de tuinzone wordt gesloopt en verwijderd. De in de tuinzone aanwezige verhardingen worden verwijderd. Enkel het toegangspad naar de voordeur en de oprit naar de garage worden behouden. Aansluitend op de eetruimte/keuken wordt een buitenterras voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 28/10/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning en het slopen en heroprichten van een garage. (1999/50165).

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

GRUP

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.

GEWESTPLAN

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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 bebouwd met een halfopen eengezinswoning.

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.

Woning:

Hemelwaterput

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 5.000 l, maar deze wordt echter vervangen door een hemelwaterput met een inhoud van **7.500 l**. Voor een dakoppervlakte van ca. 95 m² is dit voldoende ruim gedimensioneerd. De hemelwaterput wordt/is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening: buffervolume **2784 l**; infiltratieoppervlakte **9,24 m²**.

Garage:

Het afwaterende hemelwater dat op de garage valt watert af naar een extra hemelwaterput met een volume van 5.000 l.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

De wegenis en een klein deeltje van de tuinzone ligt in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein
Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen.>>>

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 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 werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De aanvraag voorziet in de aanpassing naar een meer hedendaags comfortniveau. De gelijkvloerse aanbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter en creëert een logischere indeling van de leefruimtes. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De uitbreiding op de verdieping valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte en zorgt voor een kwaliteitsverhoging voor deze eengezinswoning. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

In de tuinzone worden een aantal (onvergunde) constructies afgebroken en alle verhardingen worden verwijderd met uitzondering van een terras. Hierdoor wordt een kwalitatieve tuinzone gecreëerd. Dit is zeer positief en ligt in lijn met de Gentse beleidsdoelstellingen.

Erfgoedevaluatie

De verbouwingswerken houden voldoende rekening met de hierboven beschreven erfgoedwaarden en zijn bijgevolg aanvaardbaar. Op basis van het beoogde programma en de genuanceerde erfgoedafweging worden vanuit erfgoedpunt volgende aspecten vooropgesteld om te kunnen spreken van een zinvol behoud van de erfgoedwaarden:

- Een dakuitbouw aan de achterzijde van het dakvolume is mogelijk, naar analogie met de uitbreiding die werd toegestaan voor het aanpalende pand nr. 21. Door de dakuitbouw te beperken tot deze bouwlaag (en niet toe te staan op de tweede bouwlaag) blijft het oorspronkelijke dakvolume voldoende afleesbaar. Gezien de zichtbaarheid van het dakvolume van dit hoekpand heeft het een beeldbepalende waarde in de eenheidsarchitectuur van deze tuinwijk.
- De uitbreiding op de eerste verdieping houdt voldoende afstand van de zijgevel, zodat ook langs deze zijde het dakvolume afleesbaar behouden blijft. Bovendien ontstaat er zo geen conflict tussen de architecturale vormgeving van de zijgevel en de afwerking van de dakuitbouw.
- Er worden geen voorwaarden opgenomen over de indeling of afwerking in het interieur, aangezien dit door eerdere verbouwingcampagnes van de vorige eigenaar alle erfgoedwaarde heeft verloren.
- Er kan akkoord gegaan worden met het aanpassen van de vloerniveaus, en bijgevolg het voorzien van een nieuwe dragende roostering, onder strikte voorwaarde dat de nieuwe vloeren niet voor raam- of deuropeningen lopen.
- De raam- of deuropeningen kunnen niet aangepast worden op vlak van (linteel)hoogte, positie en grootte.
- Er kunnen geen bijkomende kroonlijsten toegevoegd worden aan de puntgevel. Vanuit de eenheidsarchitectuur en beeldkwaliteit van het pand en de tuinwijk wordt dergelijke toevoeging niet toegestaan.

Er kan akkoord gegaan worden met het principe om de buitengevels van het pand te voorzien van een buitengevelisolatiesysteem met een bepleisterde afwerking mits een aantal voorwaarden (zie bijzondere voorwaarden). Er kunnen geen bijkomende kroonlijsten toegevoegd worden aan de puntgevel. Vanuit de eenheidsarchitectuur en beeldkwaliteit van het pand en de tuinwijk wordt dergelijke toevoeging niet toegestaan.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

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_2024072751 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan de heer Volkan Celik gelegen te Eikstraat 19, 9041 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:

Gevels:

Er kunnen geen bijkomende kroonlijsten toegevoegd worden aan de puntgevel. Vanuit de eenheidsarchitectuur en beeldkwaliteit van het pand en de tuinwijk wordt dergelijke toevoeging niet toegestaan.

Buitenafwerking (beploistering):

- De crepi uitgevoerd wordt in een zo fijn mogelijke korrel en in een tint van wit.
- De oorspronkelijke dimensionering van de gevels blijft behouden.
- De raamdorpels hernomen worden in eenzelfde materiaal en met eenzelfde uitsprong zoals de oorspronkelijke situatie. Raamdorpels in een ander materiaal (bv. zink of aluminium) worden niet aanvaard.
- De plint wordt hernomen tot op de hoogte van het laagste raam op de gelijkvloerse verdieping in overeenstemming met de oorspronkelijke situatie. In de gevelafwerking is te zien dat er imitatievoegen getrokken zijn tot op deze dorpelhoogte en dat de plint vanaf daar een vlakke uitvoering kende. Er kan verondersteld worden dat deze plint oorspronkelijk in een grijze tint (imitatie van natuursteen) geschilderd was om vervuiling van de gevel door opspattende regen tegen te gaan.

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.

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.

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/richtlijngeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. **In die zin is het plan aan te passen.** Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Er dient een controle te gebeuren na het uitzetten van de bouwlijn/rooilijn door de landmeetcel (www.stad.gent typ "landmeetcel" in het zoekveld) van de Stad en dit minstens 14 dagen voor start van de werken.

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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_08213 - OMV_2024072751 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Eikstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024072751

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_Garage_S_N_1_Doorsnede.pdf	gHq+CWFhNHppDO39KfjXCg==
BA_Garage_S_B_1_Doorsnede.pdf	tRjZtxVLL1ySKmdBAM2Y0Q==
BA_Garage_P_N_2_Grondplan.pdf	C9HQI7uY8ShRBcaghEurbw==
BA_Garage_P_N_1_Fundering.pdf	fF2qz5LNvRRHTciwCS6DQQ==
BA_Garage_P_B_2_Grondplan.pdf	Vp9kTYCNx/QhW0ydwwwKdQ==
BA_Garage_P_B_1_Fundering.pdf	LQFEeQDBL9/w2ENeYoZUKw==
BA_Garage_G_N_3_Zijgevel rechts.pdf	7jNezSCR+dXkoEFPBNOP5g==
BA_Garage_G_N_3_Zijgevel links.pdf	LcOCm2ZM0Aou7z4KdHwG3Q==
BA_Garage_G_N_2_Achtergevel.pdf	PhaS6r+W5KGTHT0SLXethlg==
BA_Garage_G_N_1_Voorgevel.pdf	Ea/wysmP2Xpkyb/jg8btw==
BA_Garage_G_B_4_Zijgevel rechts.pdf	u1OqHNPM+PnAcLqLX6Dltg==
BA_Garage_G_B_3_Zijgevel links.pdf	MSsAx/OSDbgDiQ1Bz1XK7g==
BA_Garage_G_B_2_Achtergevel.pdf	GAa18YyQdP5MXkwWXMgLNg==
BA_Garage_G_B_1_Voorgevel.pdf	S5WZuki3iQ4xJbVWVbrwRw==

BA_Eengezinswoning_T_N_1_Terreinprofiel.pdf	5nsTz3/K2j4xVpOevH/mew==
BA_Eengezinswoning_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	99VIXuZRmS9fufH7EdA7lQ==
BA_Eengezinswoning_S_N_1_Doorsnede.pdf	0b0T43cTJzp6v7sA7b2lqA==
BA_Eengezinswoning_S_B_1_Doorsnede.pdf	fLhSyIs7vA2Aa9IsB4kMeA==
BA_Eengezinswoning_P_N_4_Verdieping 2.pdf	n4b6DhJzwd5h1r36YpxZng==
BA_Eengezinswoning_P_N_3_Verdieping 1.pdf	krtmgzljXO2ngwBM7rdCZg==
BA_Eengezinswoning_P_N_2_Gelijkvloers.pdf	95P0hkquSF2c89FzLut5RQ==
BA_Eengezinswoning_P_N_1_Fundering.pdf	8PF8Gi+Ynq0qPxPvr61yqA==
BA_Eengezinswoning_P_N_0_Detailinfiltratie.pdf	nuaXSUkag6ow18qB2zXp8A==
BA_Eengezinswoning_P_B_4_Verdieping 2.pdf	c1SowrlwCa2kF5j2mnzcrw==
BA_Eengezinswoning_P_B_3_Verdieping 1.pdf	EhqrqByqQdvH+ZGrg2htug==
BA_Eengezinswoning_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	bbUW5SOmBHi0D3SshhO3Ng==
BA_Eengezinswoning_P_B_1_Fundering.pdf	5grlcuNOyp14FLqndyzdvA==
BA_Eengezinswoning_L_N_1_Legende.pdf	KYmxabp5D0xWH3/5nd1euA==
BA_Eengezinswoning_L_B_1_Legende.pdf	uLZrCIBc00LOf8K9Uw53hg==
BA_Eengezinswoning_I_N_1_Inplanting.pdf	HX8HoQUgZdCjhCT4Z1+/qg==
BA_Eengezinswoning_I_B_1_Inplanting.pdf	3kuS1AXMMnOY4dS8aQ6E+w==
BA_Eengezinswoning_G_N_3_Zijgevel links.pdf	C7aMlyzu02oS29kO7uDTgw==

BA_Eengezinswoning_G_N_2_Achtergevel.pdf	RYISB/k+aOaunciZ1IHsFg==
BA_Eengezinswoning_G_N_1_Voorgevel.pdf	IS3E/1X/qleQTJwp5HR4VA==
BA_Eengezinswoning_G_B_3_Zijgevel links.pdf	DK90MfH6xSoVc6qCq9Sh9g==
BA_Eengezinswoning_G_B_2_Achtergevel.pdf	UtJ+4KGL7hh3ajzw+m+Rug==
BA_Eengezinswoning_G_B_1_Voorgevel.pdf	hMfJrYBq0aurBxIUN2u8XA==