



2025_CBS_00363 OMV_2024134958 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie voor de veranda, het tuinhuis en deels verharden van de tuin - zonder openbaar onderzoek - Chrysantstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Murat Kandemir met als contactadres Chrysantstraat 20, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024134958) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: regularisatie voor de veranda, het tuinhuis en deels verharden van de tuin
- Adres: Chrysantstraat 20, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 190H7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs Chrysantstraat in de Bloemekenswijk.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing (na laatst vergunde toestand)

* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 139 m², straatbreedte: 5,20 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: Eengezinswoning.

* Volume hoofdgebouw: Diepte: 12,68 m - 2 bouwlagen met zadeldak en in de beide dakvlakken telkens een brede dakuitbouw.

* Volume aanbouwen: Geen aanbouwen, met uitzondering van het behoud van een bestaande tuintrap naar de 1^e verdieping.

* Oppervlakte buitenruimte: +/- 68 m², dit na het slopen van de gelijkvloerse aanbouw en de tuinberging achteraan.

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 29/08/2024 werden volgende bouwovertradingen vastgesteld:

- het aanbouwen van een veranda van ca 12 m² (meldingsplichtig).

- het uitbreiden van het tuinhuis achteraan tot een oppervlakte van ca 32 m². Hierbij zijn de bestaande scheidingsmuren verhoogd.

- het overmatig verhard aanleggen (ca 16 m²) van de tuinzone met tegels

Op 3 september 2024 werd een aanmaning verstuurd om tegen uiterlijk 1 november 2024 een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen overeenkomstig de voorbespreking met de stad Gent).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma/functie

De aanvraag beoogt een regularisatie voor het uitvoeren van uitbreidingen bij een eengezinswoning, meer bepaald het oprichten van een nieuwe aanbouw tegen het hoofdgebouw en het oprichten van een nieuwe tuinberging. Verder wordt de tuin grotendeels verhard.

Aan het hoofdgebouw worden geen aanpassingen voorzien.

Volume

* Aanbouw: Deze werd wederrechtelijk opgericht, het betreft een veranda (oppervlakte 10,08 m²), rechts van de tuintrap, met een diepte van 2,60 m. De totale bouwdiepte bedraagt dan 15,27 m (inclusief het hoofdvolume). De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag, met een dak in polycarbonaat en glazen achtergevel. De dakrandhoogte meet aan de tuin 2,50 m en 2,80 m tegen het hoofdgebouw, ten opzichte van het tuinmaaiveld.

* Tuinberging: Deze wordt opgericht tegen de achterste perceelsgrens, heeft een oppervlakte van 27,6 m², een plat dak met een dakrandhoogte van 2,60 m boven het maaiveld. Het gevelmateriaal bestaat uit wit geschilderde cementering op baksteen.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

De buitenruimte verkleint naar 27,9 m², waarvan 18,7 m² verhard met een niet-waterdoorlatende tegel. Zijdelings zijn 2 smalle groenstroken voorzien.

Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil)

De profielen van volgende scheidingsmuren wijzigen ter hoogte van de tuinberging:

LINKS:

- Tussen een bouwdiepte van 21,33 m en 25,9 m wordt de muur met 0,40 m verhoogd naar 2,60 m boven het maaiveld.

RECHTS:

- Tussen een bouwdiepte van 20,11 m en de achterste perceelsgrens op 26,03 m wordt de muur met 0,38 m verhoogd naar 2,60 m boven het maaiveld.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De afvoer van het hemelwater van de tuinberging wordt afgevoerd naar de riolering.

Vermoedelijk worden ook het hemelwater van de tegenverharding en de niet-waterdoorlatende verharding ook afgevoerd naar de riolering.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 01/10/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het plaatsen van een veranda, het vervangen van een tuinhuis en het verharden van de tuin. (OMV_2024129222)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 21/04/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2011/40074)

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). 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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen:

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Het ontwerp voorziet op het perceel met een oppervlakte van 139 m² en na het uitbreiden met een veranda en een grote tuinberging, nog een buitenruimte met een oppervlakte van 27,9 m², waarvan 18,7 m² wordt verhard met niet-waterdoorlaatbare tegelverharding.

Dit is een oppervlakte van 6,5 % van het perceel.

Dit is een te groot aandeel bebouwde/verharde oppervlakte die niet gewenst binnen de problematiek van wateroverlast en verdroging, alsook hitte.

-> Negatief advies : Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De onverharde oppervlakte dient te vergroten naar minstens 15 m² onverharde groenzone. Deze grotere onverharde oppervlakte staat beter in verhouding met de oppervlakte van het perceel in functie van een goede waterhuishouding op eigen terrein en naar de omliggende percelen.

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.

- **Korte beschrijving dakoppervlakten, groendaken en verhardingen**
Oppervlakte nieuwe tuinberging en de veranda: 37,7 m²
Oppervlakte nieuwe verharding: 18,7 m.²
- **Hemelwaterput / infiltratievoorziening**
Met voorliggende aanvraag worden bouwen (een veranda en tuinberging) opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van 37,7 m².
Het hemelwater dat op deze 2 bijgebouwen terecht komt, mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.
-> Het ontwerp voorziet dit echter wel en voldoet dus niet aan de vereisten.

-> Volgende oplossingen zijn mogelijk en worden opgelegd in de vergunning
1/ OF: Het opvangen hemelwater vanop de aanbouwen rechtstreeks laten infiltreren in de tuin.
2/ OF: Door het aansluiten van de hemelwaterafvoer op een bestaande hemelwaterput, MITS de overloop van de hemelwaterput aangesloten wordt op een wadi.
3/ OF: Door de aanleg van het plat dak van de aanbouwen als groendak, MITS het groendak overloopt in een nieuwe wadi.
- **Infiltratievoorziening**
Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 139 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd voor de uitbreiding van de bebouwing.
-> Deze infiltratievoorziening is niet voorzien in het ontwerp, dit wordt negatief beoordeeld.

-> Volgende bijzondere voorwaarde worden opgelegd voor de infiltratievoorziening:

Aan te sluiten op de infiltratievoorziening:

*Overloop hemelwaterput

*Groendak

*Niet-waterdoorlatende verhardingen die aangesloten zijn op RWA.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte (in m²) moet voldoen aan volgende vereisten:

*Vereiste infiltratieoppervlakte: 8% van de in rekening te brengen m².

*Vereiste buffervolume: 33 L/m² X de in rekening te brengen m².

- **VERHARDING**

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

-> Negatief advies:

Het ontwerp werd uitgevoerd met een nieuwe, niet-waterdoorlatende verharding van +/- 9,2 m². Dit komt overeen met een percentage van 6,5% en is op dit perceel (met een oppervlakte van 139 m²) een te grote oppervlakte verharding.

-> Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De onverharde oppervlakte dient te vergroten naar minstens 15 m² onverharde groenzone. Deze grotere onverharde oppervlakte staat beter in verhouding met de oppervlakte van het perceel in functie van een goede waterhuishouding op eigen terrein en naar de omliggende percelen.

- **BUFFERVOORZIENING**

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².

-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.

- **Bodem**

-> Er worden geen bodemwerken voorzien.

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 - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

*Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

*Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

*De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

*Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

*Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag - mits voorwaarden - de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag 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.

8. 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De nieuwe constructies (de veranda en de grote tuinberging) bieden een meerwaarde voor de woonkwaliteit van het betreffende gezin. Zij voorzien wel een maximaal mogelijke bebouwing op dit perceel (oppervlakte 139 m²), maar kunnen nog net aanvaard worden.

Bouwwolumes en scheidingsmuren

* De gelijkvloerse bouwdiepte tot 15,27 m achter de rooilijn is een aanvaardbare bouwdiepte.

* De tuinberging heeft echter een grote oppervlakte ten aanzien van het perceel. Dit heeft tot gevolg dat de oppervlakte van de buitenruimte tot een nog net aanvaardbaar minimum beperkt wordt.

Bijkomende volumes zullen nadien niet meer worden toegestaan.

* De maximale bouwhoogte van de veranda bedraagt 2,80 m boven het maaiveld. Dit is een normale bouwhoogte binnen de bouwstrook tot 15,27 m en vereist ook geen aanpassingen aan de profielen van de zijdelingse scheidingsmuren.

* De dakrandhoogte van de tuinberging meet 2,60 m hoog boven het maaiveld. Dit vereist een ophoging van de 2 zijdelingse scheidingsmuren. De normale bouwhoogte van een tuinmuur is vaak 2,50 m. De afwijking van 10 cm is zeer beperkt en de beide aanpalende eigenaars hebben geen bezwaar ingediend, waardoor we kunnen stellen dat deze bouwhoogte aanvaardbaar is.

-> *Het ontworpen bouwvolumes kunnen aanvaard worden.*

Gevels

De gevelmaterialen van de veranda en de tuinberging gelegen aan de tuinzijde van het perceel, zijn technisch en esthetisch aanvaardbaar.

Buitenruimte / Verharding

De bebouwing en verharding resulteren in een te grote verhouding aan niet-doorlatende oppervlakte, wat een negatief effect heeft op de waterhuishouding van het perceel en zijn omgeving en de natuur- en klimaateffecten binnen de stadsbebouwing.

Het probleem van de vochtige tuin is niet op te lossen door de buitenruimte te verharden en het hemelwater af te wateren via de rioleringen, dit is een doorschuiven van de vocht-problematiek naar de omgeving.

Er dient een oplossing te worden voorzien op het eigen perceel: hetzij door het verminderen van de niet-waterdoorlaatbare verharding, het aanleggen van een wadi, en eventueel ook door de aanleg van een groendak op de tuinberging.

-> Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

* De verharde oppervlakte moet verminderd worden tot maximaal 15 m².

* Er dient een infiltratievoorzieningen te worden aangelegd (afhankelijk van de in rekening te brengen wateroppervlakte).

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024134958_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 regularisatie voor de veranda, het tuinhuis en deels verhardens van de tuin aan de heer Murat Kandemir gelegen te Chrysantstraat 20, 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:

Terrasverharding

De onverharde oppervlakte dient te vergroten naar minimum 15 m² onverharde groenzone.

Deze ruimere onverharde oppervlakte staat beter in verhouding met de oppervlakte van het perceel.

Afwatering van de veranda en de tuinberging

Eén of een combinatie van volgende 3 drie keuzes zijn mogelijk:

1/ OF: Het opvangen hemelwater vanop de aanbouwen rechtstreeks laten infiltreren in de tuin.

2/ OF: Door het aansluiten van de hemelwaterafvoer op een bestaande hemelwaterput, MITS de overloop van de hemelwaterput aangesloten wordt op een wadi.

3/ OF: Door de aanleg van het plat dak van de aanbouwen als groendak, MITS het groendak overloopt in een nieuwe wadi

Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte (in m²) moet voldoen aan:

*Vereiste infiltratieoppervlakte: 8% van de in rekening te brengen m².

*Vereiste buffervolume: 33L/m² keer de in rekening te brengen m².

Aan te sluiten op de infiltratievoorziening:

*Overloop hemelwaterput

*Groendak

*Niet-waterdoorlatende verhardingen die aangesloten zijn op RWA.

Riolering

De regenwaterafvoer (RWA) van het nieuwe tuinhuis, de veranda en de externe tegelverharding mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 inkennisstelling 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 aktename 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 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 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.

2025_CBS_00363 - OMV_2024134958 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie voor de veranda, het tuinhuis en deels verharding van de tuin - zonder openbaar onderzoek - Chrysantstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024134958

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_Chrysantstraat 20_C_B_1_Constructietekening_Tuinhuis .pdf	0SV6B7a2/NQHwq4yY/Pbfg==
BA_Chrysantstraat 20_O_B_1_Overzichtsplan bestaande toestand.pdf	oHajKULHQDoY0IITMM7Tg==
BA_Chrysantstraat 20_C_V_1_Constructietekening_Vergund e_bijgebouw.pdf	8msKqkFZzpL3ZtCzOcvUVQ==
BA_Chrysantstraat 20_C_N_1_Constructietekening_Tuinhuis .pdf	Mnvdf+fTNYazZE4H6K/OSQ==
BA_Chrysantstraat 20_C_B_4_Constructietekening_Veranda .pdf	bBHngNyHsoTJXBTRftwSoA==
BA_Chrysantstraat 20_C_N_6_scheidingsmuur22.pdf	YkQmjElWuxBNaV/CVGX/OQ==
BA_Chrysantstraat 20_C_N_2_Constructietekening_Tuinhuis .pdf	o0iv/hxZyhswoExp6yQW9w==
BA_Chrysantstraat 20_C_B_6_scheidingsmuur22.pdf	y9WEbLEU2bvqFr4L7b48dQ==
BA_Chrysantstraat 20_C_B_2_Constructietekening_Tuinhuis .pdf	0Dqd0pAo/fW+mS/OjYA13w==
BA_Chrysantstraat 20_C_V_3_Constructietekening_vergund e_tuinhuis.pdf	Fsg8+OKDI8BUvn6vnh5zqw==
BA_Chrysantstraat 20_C_N_5_scheidingsmuur18.pdf	V1gCc/IM+putXVa6WWFY5w==
BA_Chrysantstraat 20_C_N_3_Constructietekening_Veranda .pdf	I6/bHj1ocPXvG4B2KQdVpQ==
BA_Chrysantstraat 20_C_B_5_scheidingsmuur18.pdf	v3Jors6u9haaKvurZkhhbZQ==

BA_Chrysantstraat 20_C_B_3_Constructietekening_Veranda .pdf	08i7deYNscZLda50/7CjiA==
BA_Chrysantstraat 20_C_V_2_Constructietekening_Vergunde bijgebouw.pdf	YuLwp0E9vj3KJGdGzLcGLg==
BA_Chrysantstraat 20_C_N_4_Constructietekening_Veranda .pdf	qq8qJ5N6v3D0ahk6ZIX81Q==
BA_Chrysantstraat 20_I_B_1_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	cyQ1k6HXjqrwd3NHh/vHg==
BA_Chrysantstraat 20_I_N_1_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	JEMqCEPO5WE7Wq6LD4Pjnw==
BA_Chrysantstraat 20_I_V_1_Inplantingsplan vergunde toestand.pdf	yjD+6xSFw9gcuUCGbkroUQ==