



2025_CBS_01184 OMV_2024131730 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van wederrechtelijk uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Pijkestraat, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen;
Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Christophe Peeters, schepen
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Wim Van Parys met als contactadres Pijkestraat 55, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024131730) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van wederrechtelijk uitgevoerde werken
- Adres: Pijkestraat 55, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nr. 525T3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel uit de aanvraag ligt langs de Pijkestraat in Oostakker. Deze straat ligt in de nabijheid van de Antwerpsesteenweg en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande eengezinswoningen. Op het perceel staat een vrijstaande eengezinswoning met een bijgebouw in de tuin.

Op 16 februari 2022 heeft de dienst Toezicht van de stad een proces-verbaal opgemaakt voor uitgevoerde werkzaamheden aan het bijgebouw in de tuin, zonder de vereiste voorafgaande omgevingsvergunning. Het gaat om volgende werken:

- Het afzonderlijk bijgebouw bestaande uit een garage en tuinberging werd volledig ingericht als woonentiteit (4 x 10 m);
- In de rechter zijgevel van het bijgebouw werden een bestaande raamopening gewijzigd naar een 2-delig schuifraam;
- Achteraan en aansluitend het bijgebouw werd een berging opgericht (2.80 x 3.50 m);
- In de voortuin rechts is een bijkomend verharde parkeerplaats met oprit tot de openbare weg aangelegd, ook de bestaande oprit werd heraangelegd, haaks op de voorbouwlijn met een gewijzigde breedte van 5 m ter hoogte van de rooilijn.

Het doel van de aanvraag is zowel het regulariseren van een aantal van de uitgevoerde werken aan het bijgebouw als het herstellen naar de oorspronkelijke staat. Volgende handelingen worden aangevraagd:

- Het verwijderen van de woonfunctie in het bijgebouw (verwijderen keuken) zodat het bijgebouw de oorspronkelijke functie als garage terug krijgt;
- Het verwijderen van de houten coverchips in de voortuinstrook. Volgende verharding in deze voortuin blijft behouden:
 - o De oprit naar de garage in de tuinzone. De oprit is 3,54 m breed.
 - o Het pad naast deze oprit van 1,85 m breed.
- Het behoud van de kasseistrook naast en achter het bijgebouw (circa 22,91 m²).
- Het behoud van de tuinberging achter het bijgebouw (7,33 m²).
- Het behoud van het afdak achter de tuinberging (3,36 m²).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/11/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot eengezinswoning. (2000/60237).

* Op 31/10/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een ceder. (2017/02165).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 24 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager op verzoek van de Wegendienst, er werden meer gedetailleerde rioleringsplannen opgevraagd. In het kader van

de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de rioleringsplannen aangepast en aangevuld.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van de Wegendienst en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 7 januari 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ACHTENDRIES 2, goedgekeurd op 27 februari 1991, en is bestemd als een zone voor koeren en tuinen en een zone voor voortuinstroken. De aanvraag is niet in overeenstemming met dit BPA en wijkt af op volgende voorschriften:

Afwijking op de oppervlakte van het bijgebouw

In de zone voor koeren en tuinen is het plaatsen van een bijgebouw met een oppervlakte van max. 10 % van totale zoneoppervlakte mogelijk en dit met een maximale oppervlakte van 40 m². Het bestaand bijgebouw, de tuinberging en het afdak hebben een totale oppervlakte van 42 m².

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften. Het bijgebouw is 2 m² groter uitgevoerd dan toegestaan volgens de voorschriften. Dit is een beperkte afwijking op de maximale afmeting van het bijgebouw. De afwijking is aanvaardbaar.

Afwijking op de afstand tot de perceelsgrens

Bijgebouwen in de zone voor koeren en tuinen moeten op minimaal 2 m van de perceelsgrens geplaatst worden. Plaatsing op de perceelsgrens is verplicht indien koppeling mogelijk is. Bij koppeling moeten de gebouwen uitgevoerd worden met plat dak. Het afdak staat op de perceelsgrens en is niet gekoppeld met een bijgebouw van de buur.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de

aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede en 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 onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. 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.

De tuinberging en het afdak infiltreren ter plaatse in de tuin. Dit is in overeenstemming met de gewestelijke verordening. In het bestaande bijgebouw gebeurden werken aan de afwatering. Er werd namelijk sanitair (douche, lavabo, toilet) en een keuken geplaatst. De keuken verdwijnt maar het sanitair wordt behouden. Het bijgebouw wordt aangesloten op een hemelwaterput van 5 000 l. Dit is in overeenstemming met de gewestelijke verordening. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling in het bijgebouw en een buitenkraan. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

De voor- en zijtuin van de woning worden vergroend. Een oppervlakte van circa 105,73 m² houtchips verdwijnt. Dit is positief. Langs de strikt noodzakelijke oprit van 3,54 m breed blijft een, niet vergunde, strook kasseien van 1,85 m breed liggen. In de voortuin is enkel strikt noodzakelijke verharding toegelaten. Dit is de bestaande oprit, die leidt naar de vergunde garage in de achtertuin. Door het verharden van de voortuin vermindert de waterdoorlatendheid van de tuin. Vanuit de klimaatdoelstellingen is het erg belangrijk dat het hemelwater maximaal in de grond kan infiltreren en niet afgevoerd wordt naar de omgeving of de riolering. Bijkomend ligt het perceel in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ligt net ter hoogte van de wegenis. Hierdoor is het belangrijk om zeker langs de wegenis voldoende groene en onverharde ruimte te behouden. Het verbreden van de oprit wordt uitgesloten uit de vergunning.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project ligt in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. De overstromingskans ligt ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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 de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 november 2024 tot en met 27 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het regulariseren van uitgevoerde werken, zonder voorafgaande omgevingsvergunning. De voortuin en zijtuin van de woning worden vergroend. Een oppervlakte van circa 105,73 m² houtchips verdwijnt. Dit is positief. Langs de strikt noodzakelijke oprit van 3,54 m breed blijft een, niet vergunde, strook kasseien van 1,85 m breed liggen. De strook zorgt ervoor dat 2 personenwagens naast elkaar kunnen parkeren en het openbaar domein kruisen. Ter hoogte van het openbaar domein is 1 oprit met een maximale breedte van 3 m toegelaten.

De maximaal toegelaten breedtes van opritten zijn opgenomen onder artikel 2.9 van het algemeen bouwreglement. Hierin is bepaald dat per onroerend goed maximaal één in- en uitrit toegestaan is. De maximale breedte is afhankelijk van de rijwegbreedte. Aangezien de Pijkestraat een breedte heeft van 7 m is een oprit van 3 m voldoende. Het aanpassen van de breedte van de oprit is opgenomen als voorwaarde.

De resterende breedte van de verharding dient duidelijk afgescheiden te worden ter hoogte van de rooilijn door middel van een haag/beplanting of muurtje. Gelet op het groene karakter van de omgeving geniet een haag of andere beplanting de voorkeur.

De verbreding van de oprit met 1,85 m is niet vergunbaar. In de voortuin is enkel strikt noodzakelijke verharding toegelaten. Dit is de bestaande oprit, die leidt naar de vergunde garage in de achtertuin. Door het verharderen van de voortuin vermindert de waterdoorlatendheid van de tuin. Vanuit de klimaatdoelstellingen is het erg belangrijk dat het hemelwater maximaal in de grond kan infiltreren en niet afgevoerd wordt naar de omgeving of de riolering. Bijkomend het perceel in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ligt net ter hoogte van de wegenis. Hierdoor is het belangrijk om zeker langs de wegenis voldoende groene en onverharde ruimte te behouden. Het verbreden van de oprit wordt uitgesloten uit de vergunning.

De woonfunctie in het bijgebouw wordt verwijderd waardoor de functie van het bijgebouw als garage hersteld wordt. De keuken wordt verwijderd. Het sanitair blijft behouden. Het bijgebouw mag in geen enkel geval gebruikt worden als bijkomende woongelegenheden. Dit wordt opgelegd als voorwaarde. De oppervlakte van het bijgebouw met aangebouwde tuinberging en afdak is 2 m² groter dan hetgeen de voorschriften van het BPA toelaten. Deze beperkte afwijking is aanvaardbaar. Het afdak staat tegen de perceelsgrens en is niet gekoppeld met een bijgebouw van de buur. Ook dit is een afwijking op de voorschriften van het BPA. Het afdak komt in het

verlengde van het tuinhuis en heeft een beperkte hoogte. Het afdak is slechts 1,80 m diep. Op het buurperceel staat een groene haag. Het afdak heeft door zijn hoogte en diepte een beperkte omvang. De afwijking is aanvaardbaar.

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

CONCLUSIE

Ongunstig voor het verbreden van de oprit met een strook van 1,85 m in de voortuinstrook.

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_2024131730 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van wederrechtelijk uitgevoerde werken aan de heer Wim Van Parys gelegen te Pijkestraat 55, 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:

De volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

- Het verbreden van de oprit met een strook van 1,85 m in de voortuinstrook.

Hemelwaterput

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling in het bijgebouw en een buitenkraan. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

Bijgebouw

Het bijgebouw in de tuinzone mag niet functioneren als een bijkomende woongelegenhed. Op dit perceel is 1 woongelegenhed mogelijk en die bevindt zich in de bestaande woning aan de straatzijde.

Oprit op het openbaar domein

Op het openbaar domein is 1 oprit met een breedte van maximum 3 m toegestaan. Het is niet toegestaan om meerdere wagens haaks op de openbare rijweg te parkeren.

Het privédoemein moet op de rooilijn fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, afsluiting, etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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.

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, 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 vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de slooping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_01184 - OMV_2024131730 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van wederrechtelijk uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Pijkestraat, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024131730

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_REGULARISATIE_P_V_Plan gelijkvloers_vergund.pdf	VwRmNhi/R6NKcx4Ewyf4Aw==
BA_REGULARISATIE_T_V_Terreinprofiel_ vergund.pdf	cTEMbda7QKVAX1xUzhbsXw==
BA_REGULARISATIE_T_N_Terreinprofiel_ nieuw.pdf	BtNBcS+DRas+FR3lpqwmLg==
BA_REGULARISATIE_T_B_Terreinprofiel_ bestand.pdf	kOL+tWyhrBvib3lnTd1NBg==
BA_REGULARISATIE_P_V_Snede AA_vergund.pdf	KY5+/ivuVR/20qUkVD8++w==
BA_REGULARISATIE_P_V_Plan verdieping_vergund.pdf	jl3mTjaPttx9xjGtp5lchA==
BA_REGULARISATIE_P_V_Plan fundering riolering_vergund_V2.pdf	/7lK9wA9776i6Ow9lOcXfA==
BA_REGULARISATIE_P_N_Snede AA_nieuw.pdf	PbcWnk81rx2Tdc9Mx/hh1A==
BA_REGULARISATIE_P_N_Plan verdieping_nieuw.pdf	kE69+w4jZuWCZ/lxAy2ZpQ==
BA_REGULARISATIE_P_N_Plan gelijkvloers_nieuw.pdf	0eftaZlXnltaH7F2N6ML0w==
BA_REGULARISATIE_P_N_Plan Fundering riolering_nieuw_V3.pdf	nrhE2mhpS9ByurWGQPZPtA==
BA_REGULARISATIE_P_B_Snede A_bestaand.pdf	IO/6eFVN7ejdh+DWovs9Kw==
BA_REGULARISATIE_P_B_Plan verdieping_bestaand.pdf	VV8rvwJ8XqNgfT+hSF38Ew==
BA_REGULARISATIE_P_B_Plan gelijkvloers_bestaand.pdf	xUT5nkzhYqTiD+F83QPpVQ==

BA_REGULARISATIE_P_B_Plan fundering riolering_bestaand_V3.pdf	2XJpyro0EEstBZmrqaTA5A==
BA_REGULARISATIE_I_V_01_Inplanting vergund_V2.pdf	BIVojWTYCH4G7mC4gxohBQ==
BA_REGULARISATIE_I_N_03-Inplanting nieuw_V2.pdf	EBsDc1nFe1tXN8Li8n9NxQ==
BA_REGULARISATIE_I_B_02_Inplanting bestaand_V2.pdf	253KJQdQjS4bTq33zLf+Bw==
BA_REGULARISATIE_I_3 1-Inplanting vergund-nieuw_riolering_V3.pdf	al9sPaim03wZrcHjlygRKw==
BA_REGULARISATIE_G_V_Gevel 4_vergund.pdf	rMBsHZYsNNli+ygEZ4V/rw==
BA_REGULARISATIE_G_V_Gevel 3_vergund.pdf	hX6OdZ4F2qekrwsOQB1CeA==
BA_REGULARISATIE_G_V_Gevel 2_vergund.pdf	klgupwdMFFfvG6Aba3qwlw==
BA_REGULARISATIE_G_V_Gevel 1_vergund.pdf	K2EDR3uByryhiNMU/b9DTg==
BA_REGULARISATIE_G_N_Gevel 4_nieuw.pdf	Hp3F4FW+L3KI4K3gNF6kkg==
BA_REGULARISATIE_G_N_Gevel 3_nieuw.pdf	cl4WISNUkiSoxbqbtVktzQ==
BA_REGULARISATIE_G_N_Gevel 2_nieuw.pdf	GxgowkVoexesgovAZpXkcQ==
BA_REGULARISATIE_G_N_Gevel 1_nieuw.pdf	Nghzst7DlqbG8wXGGGfn3w==
BA_REGULARISATIE_G_B_Gevel 4_bestaand.pdf	zaNACx0RofOJtJiPzdH7LQ==
BA_REGULARISATIE_G_B_Gevel 3_bestaand.pdf	sc8k/CMcq7hHpXeZjwEMmQ==
BA_REGULARISATIE_G_B_Gevel 2_bestaand.pdf	izT5nDW5IZVfmEWh0DhnhQ==
BA_REGULARISATIE_G_B_Gevel 1_bestaand.pdf	V0MRr9QSpce9ITSz2hGI/Q==