



2025_CBS_02836 OMV_2024156032 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de afbraak van een bestaand weekendverblijf en het plaatsen van een vakantiewoning en de groeninrichting van het perceel - met openbaar onderzoek - Kijfmeers, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Bart Vanderbeeken met als contactadres Vierbunder 1, 3220 Holsbeek heeft een aanvraag (OMV_2024156032) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de afbraak van een bestaand weekendverblijf en het plaatsen van een vakantiewoning en de groeninrichting van het perceel
- Adres: Kijfmeers 4, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 28 sectie B nr. 712B3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 maart 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 Kijfmeers in Drongen. De Kijfmeers is een straat met verschillende weekendverblijven. Achter de Kijfmeers ligt een verkaveling met vrijstaande eengezinswoningen. De wijk wordt omgeven door valleigebied. Ten zuiden van de Kijfmeers loopt de Leie.

Het doel van de aanvraag is het vervangen van een weekendverblijf door een nieuw weekendverblijf. Het nieuw verblijf ligt op 21 m van de straat, 5 m van de linker perceelsgrens en 19 m van de achterste perceelsgrens en 11 m van de rechter perceelsgrens.

Het is 38 m² (10 m breed op 3,80 m lang) groot en is afgewerkt met een hellend dak (2,80 m hoog). De constructie wordt op een verhoging geplaatst (1,20 m boven het maaiveld).

De tuinberging in de rechterbovenhoek van het terrein (21,75 m²) blijft behouden. Aan de achterzijde van het terrein wordt een groenstrook van 10 m diep aangeplant.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 22/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe woonunit en het verwijderen van het oude vakantiehuis. (OMV_2023040152)

* Op 25/11/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het regulariseren van de afbraak van bestaand weekendverblijf en het plaatsen van een nieuw weekendverblijf. (OMV_2024139701)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 23/08/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje. (1994/10071)

* Op 02/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een tuinhuis. (2003/10100)

Stedenbouwkundige attesten

Op 12/10/2000 werd een negatief attest afgeleverd voor de oprichting van een eengezinswoning. (2000/80020)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 23 februari 2025 onder ref. BR 2025-03. Het advies van de Watering der Assels is opgenomen in 5. Waterparagraaf (zie verder). Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 24 februari 2025. De Vlaamse Waterweg verwijst naar voorafgaande adviezen, waarbij een vloerpeil van minstens 7,75 m TAW werd gevraagd, en naar het advies van de watering der Assels. Het advies van de watering is geïntegreerd in de waterparagraaf (zie verder).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ASSELS-PIEREPUT' (Besluit tot goedkeuring door de op 30 juni 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor weekendverblijven en tuinen. De achterste 10 m van het terrein liggen in een zone voor schermgroen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. Het tuinhuis betreft een vergunde constructie (1994/10071) waaraan geen werken gebeuren.

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 openbare weg in private eigendom.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Der Assels. Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop de Leie, een waterloop van 1e categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg en van de waterloop 07.03, een waterloop van 2^e categorie, beheerd door de Watering der Assels, en is overstroombaar vanuit de waterlopen.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 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 terrein is momenteel beperkt bebouwd met één weekendverblijf en één tuinhuis.

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.

Het plaatsen van een hemelwaterput is verplicht. De aangesloten dakoppervlakte is slechts 38 m². De te plaatsen hemelwaterput moet altijd in verhouding staan tot het potentieel hergebruik. Door de combinatie van de beperkte dakoppervlakte en het beperkt hergebruik wordt akkoord gegaan met de keuze voor een bovengrondse hemelwaterput van 4 000 l. Een grotere hemelwaterput zal door de beperkte aanvoer nooit voldoende gevuld geraken. Bijkomend zou door het geringe verbruik de verversing van het hemelwater veel te laag liggen.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor het toilet. Op de hemelwateropvang is ook een aftapkraantje voorzien om het opgevangen hemelwater ook voor andere doeleinden te kunnen gebruiken.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening. Omdat er geen volwaardig hergebruik van het hemelwater kan gebeuren door de functie als vakantiewoning, wordt er geen 30 m² afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte. De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening is 38 m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 3,04 m². Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 7 230 l. Het voorstel voldoet hier aan.

De overloop van het infiltratieveld wordt aangesloten op de gracht achteraan het perceel.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project ligt in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop en door intense neerslag.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. 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>.

Vloerpeil

Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil minimaal worden aangelegd op 30cm boven hoogste waterpeil. De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij " huidig klimaat, middelgrote kans" een hoogste waterpeil, gemeten ter hoogte van het bestaande gebouw, van 6,35 m TAW (maaiveld) + 1,09 m (waterhoogte) = 7,44 m TAW aan.

Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil op minimum 7,74 m TAW liggen. De vakantiewoning wordt op blokken geplaatst zodat het vloerpeil op 7,75 m TAW komt te liggen. Dit voldoet.

Compensatie inname nieuwe overstromingsruimte

Er wordt een bestaande vakantiewoning afgebroken. De nieuwe vakantiewoning wordt op betonblokken geplaatst. Het water kan vrij onder de vakantiewoning doorstromen. Er wordt dus geen nieuwe overstromingsruimte ingenomen. De tuin mag nergens opgehoogd worden.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk afvalwater. Momenteel is er in de Kijfmeers geen openbare riolering aanwezig. In afwachting van een gescheiden rioleringsstelsel moet alle afvalwater afvloeien naar de septische put. De overloop van de septische put mag aangesloten worden op de waterloop achteraan het perceel. Indien later een gescheiden rioleringsstelsel voorzien wordt, gelden bijkomende voorwaarden (zie voorwaarden).

Er verdwijnt geen waardevol groen. Achteraan op het terrein wordt groen aangeplant (zoals opgelegd in de voorschriften van het RUP voor de zone voor schermgroen).

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.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 januari 2025 tot en met 12 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Groen

De wens van de aanvrager om groen te behouden strookt niet met het verdwijnen van groen en bomen op het terrein.

Tuinberging

De tuinberging blijft behouden. Dit is strijdig met het RUP. Er wordt verwezen naar de voorschriften.

Overstromingsvrij bouwen

De hoogte van het gelijkvloers is niet correct. Op basis van de foto bevindt de stacaravan zich op 80 cm boven het maaiveld. Er wordt niet overstromingsvrij gebouwd.

De stacaravan is niet verankerd en kan wegstromen bij overstromingen wat een gevaar is voor omliggende terreinen en het natuurgebied.

Woning

De stacaravan is bedoeld voor een camping. In de motivatienota wordt de stacaravan als woning omschreven. Permanente bewoning is niet toegelaten volgens het RUP.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Groen

Volgens het algemeen bouwreglement is het rooien van bomen met een stamomtrek van minstens 50 centimeter op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld of een stamomtrek van minstens 75 centimeter ter hoogte van het maaiveld vergunningsplichtig. Op basis van de ingediende plannen en gegevens in het dossier is geen sprake van het rooien van bomen. Ook een onderzoek op basis van luchtfoto's lijkt er niet op te wijzen dat er (vergunningsplichtige) bomen werden gerooid. Daarnaast worden in het bezwaarschrift geen bewijzen aangeleverd om het rooien van de bomen te staven. Er is bijgevolg geen aanleiding om een verplichte compensatie op te leggen. De voorschriften van het RUP leggen wel op dat aan de achterzijde van het perceel een strook van 10 m diep aangeplant moet worden met schermgroen. Dit wordt voorzien.

Tuinberging

Het RUP laat het plaatsen van één weekendverblijf per perceel toe. De aanvraag heeft het plaatsen van één weekendverblijf als doel. Het tuinhuis waarvan sprake ligt binnen de zone voor schermgroen. Dit is een vergund bijgebouw waaraan geen werken gebeuren. Bijgevolg kan het tuinhuis behouden blijven.

Overstromingsvrij bouwen

Er wordt wel degelijk overstromingsvrij gebouwd. Het vloerpeil ligt op minstens 7,75 m TAW volgens de ingediende plannen. Een vergunning wordt afgeleverd op basis van plannen en niet op basis van foto's. De aanvraag krijgt bovendien een voorwaardelijk gunstig advies van de Watering der Assels (afgeleverd op 23 februari 2025 onder ref. BR 2025-03) waarin bevestigd wordt dat overstromingsvrij gebouwd wordt. De voorwaarden hebben enkel betrekking op de technische uitwerking. De aanvraag doorstaat de watertoets.

Woning

De aanvraag heeft duidelijk het plaatsen van een weekendverblijf als doel. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat er sprake is van permanente bewoning. Het plaatsen van een weekendverblijf is toegelaten volgens het RUP.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

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_2024156032 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van de afbraak van een bestaand weekendverblijf en het plaatsen van een vakantiewoning en de groeninrichting van het perceel aan de heer Bart Vanderbeeken gelegen te Kijfmeers 4, 9031 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:

Advies Watering der Assels

De voorwaarden opgenomen in het advies van Watering der Assels (advies van 23 februari 2025, met kenmerk BR 2025-03) moeten strikt nageleefd worden. De aandacht wordt gevestigd op volgende voorwaarde:

- Gezien het overstromingsgevaar moeten alle afvoerleidingen voorzien worden van een terugslagklep.
- Alle ondergrondse constructies zoals hemelwaterput, septische put en controleputten moeten waterdicht worden afgesloten zodat geen overstromingswater in deze constructies kan terecht komen.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Riolering

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter

- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **collectief te optimaliseren**

buitengebied: de aanleg van de openbare riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)

- + 600 liter/ IE tem 10IE

- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling riolaansluiting:

De regels rond de riolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/riolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe riolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/riolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe riolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de riolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Oprit op het openbaar domein

Er is geen private parkeerplaats op het eigen perceel aangevraagd. Bijgevolg wordt ook geen oprit op het openbaar domein toegestaan.

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 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 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 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 beroepsindieners is.

Mededeling

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

2025_CBS_02836 - OMV_2024156032 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de afbraak van een bestaand weekendverblijf en het plaatsen van een vakantiewoning en de groeninrichting van het perceel - met openbaar onderzoek - Kijfmeers, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024156032

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)
OV_LAK01_P_N_31.090.11_plan fundering en riolering korte termijn_BT_NT.pdf	4GGam4RjiaDYULRGXFaRiQ==
OV_LAK01_T_V_95.000.10_terreinprofiel_VT.pdf	3VVOYwhv2AV1AISXpF/wSg==
OV_LAK01_T_N_96.000.10_terreinprofiel_BT_NT.pdf	NNQ1BSxdELpcQTXyIFU1DQ==
OV_LAK01_S_V_32.000.01_plan doorsnede_VT.pdf	LJWcSACyXJnZnlcdgGIBoA==
OV_LAK01_S_N_33.000.01_plan doorsnede_BT_NT.pdf	xH9bxA0BznJEnuVE9OvwSg==
OV_LAK01_P_V_30.100.10_plan gelijkvloers_VT.pdf	5yaeHqVw/v0hv3x6dURRgA==
OV_LAK01_P_V_30.090.10_plan fundering en riolering_VT.pdf	v0+YC+QhkzUOGZQyafz5OQ==
OV_LAK01_P_N_31.100.10_plan gelijkvloers_BT_NT.pdf	5Ms5X6SeCjN2WCjH17GkuA==
OV_LAK01_P_N_31.090.12_plan fundering en riolering lange termijn_BT_NT.pdf	QE9gUytt9NdOsN5eIE65VA==
OV_LAK01_I_V_15.000.10_inplantingsplan_VT.pdf	FAv6+USNcTAWnZOnXVipjQ==
OV_LAK01_I_N_16.000.10_inplantingsplan_BT_NT.pdf	vzH5omNxmKPEVaSHhEYg==
OV_LAK01_G_V_32.000.40_plan zijgevel links_VT.pdf	ibsU1HCCBxqpsYcLDcvYtQ==
OV_LAK01_G_V_32.000.30_plan achtergevel_VT.pdf	r+LqqI6J/9mI52JhmB1Y9w==
OV_LAK01_G_V_32.000.20_plan zijgevel rechts_VT.pdf	gr6Uybb/Ogp/0u/oSL/lag==
OV_LAK01_G_V_32.000.10_plan voorgevel_VT.pdf	PI4TGLQslymUajOekv7ncA==
OV_LAK01_G_N_33.000.40_plan zijgevel links_BT_NT.pdf	2oXVkXOOSkC7qw8pSJB7nQ==
OV_LAK01_G_N_33.000.30_plan achtergevel_BT_NT.pdf	gb6AZ6zkuDBTiH9vE7f7YA==
OV_LAK01_G_N_33.000.20_plan zijgevel rechts_BT_NT.pdf	/KVHWtOaVDrrieAOJERH7w==