



2025_CBS_03116 OMV_2025014858 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Pieter Cieterslaan, 9032 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Laurien Schamp - Huybrecht T'jollyn met als contactadres Zonnebloemstraat 98, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025014858) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Pieter Cieterslaan 23, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 544G5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
27 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft de verbouwing van een vrijstaande ééngezinswoning gelegen in de Pieter Cieterslaan in Wondelgem. Het fragment van de Pieter Cierslaan waarlangs de woning gelegen is, is gesignaleerd als woonzone. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande ééngezinswoningen met één tot twee bouwlagen. Het perceel rechts van deze woning is niet bebouwd.

Het perceel in kwestie heeft aan de straatzijde een breedte van 21,49m en een diepte van 36,75m aan de rechterzijde en 31,33m aan de linkerzijde. Volgens de kadastrale legger heeft het perceel een totale oppervlakte van ca 727m². De woning is gelegen op 7,68m van de rooilijnen is L-vormig. Ze bestaat uit een gelijkvloerse bouwlaag van 168,2m² en een kleine tweede verdieping, die dienst doet als opbergruimte.

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit verschillende functionele ruimtes. De inkomhal bevindt zich aansluitend aan de voordeur, die is gesitueerd in een insprong van de bouwschil onder het dak. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een inpandige garage, met een aansluitende oprit en een toegangspad naar de voordeur. Verder omvat de woning een keuken, een leefruimte, een toilet, drie slaapkamers, een badkamer, een technische ruimte en een berging. Aan zowel de leefruimte als een van de slaapkamers grenst een terras.

De woning heeft een schilddak, afgewerkt met donkergrijze leien, met een totale horizontale dakoppervlakte van 198m². De nokhoogte bedraagt 4,95 meter ten opzichte van het bestaande vloerpeil, terwijl de dakrand een hoogte heeft van 2,75 meter. Aan zowel de linker- als de rechterzijde bevindt zich een gemetste schouw.

Achter de woning bevindt zich een grote boom en een tuinhuis van 12m². De tuin is grotendeels onverhard, met uitzondering van de oprit, het pad naar de voordeur en het terras. De randen van de tuin worden gevormd door hagen en heestermassieven.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Aanpassingen aan de schil van het gebouw

In het ontwerp wordt de woning uitgebreid door zowel de inpandige garage als de overdekte insprong bij de voordeur bij het woongedeelte te betrekken. Hierdoor neemt de totale **footprint** van het gebouw toe.

De bestaande **dakstructuur** wordt geïsoleerd en voorzien van een nieuwe dakbedekking met golfplaten, die 30cm wordt opgehoogd in vergelijking met de bestaande situatie. Het schilddak wordt vergroot in oppervlakte, met een toename in oppervlakte van 198m² naar 249m². Door het overhangende dakoppervlakte ontstaat er een luifel aan de buitenzijde van de woning. Dit is een uitbreiding van de oppervlakte met 51m². Hierdoor neemt de afstand van de constructie tot de perceelsgrenzen ook af. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt in het voorgestelde ontwerp op het smalste punt 2,04m.

De **gevels** worden langs de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met pleisterwerk, met een plint in betondallen die aansluit bij de bestaande plint. De woning behoudt grotendeels haar bestaande contouren, met uitzondering van de uitbreiding ter hoogte van de insprong aan de voordeur en de toevoeging van een extra isolatielaag. De rechter schouw verdwijnt, en de linker schouw krijgt een nieuwe afwerking met betondallen. De raamopeningen worden gewijzigd.

Interne verbouwingswerken

De woning wordt intern volledig vernieuwd, waarbij zowel de binnenmuren als de zoldervloeren worden verwijderd. Dit zorgt voor een hoger plafond in de woonruimtes. In de open leefruimtes blijft de bestaande dakstructuur zichtbaar. De woning krijgt een nieuwe indeling.

Rioleringswerken

Bij de werken wordt ook het rioleringsstelsel gewijzigd. Er wordt een nieuwe regenwaterput met een capaciteit van 10000 liter wordt geplaatst met hergebruik voor twee toiletten, de wasmachine, een tappunt in de bergruimte en een buitenkraantje. De hemelwaterput zal overlopen naar een bovengrondse infiltratievoorziening voordat het overtollige water wordt afgevoerd via de RWA-aansluiting aan de straat. De bestaande septische put van 1500 liter blijft behouden.

Aanpassingen aan de private buitenruimte

Ook in de tuin worden verschillende aanpassingen doorgevoerd. Er wordt een infiltratiezone aangelegd en de materialen van de oprit worden vervangen door waterdoorlatende alternatieven. De oprit blijft -behouden, ondanks dat de functie van de garage wijzigt. Ook de verharding van het terras wordt vervangen door waterdoorlatende materialen, waarbij de verharde oppervlakte wordt ingeperkt. Aan de straatzijde, naast de oprit, komt een niet-geïsoleerde fietsstalling voor vier fietsen met een hoogte van 1,6m. De footprint van deze constructie bedraagt 5m². De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt 1,6m. Deze fietsenstalling wordt tot tegen de rooilijn gebouwd. Voor de aanleg van deze fietsenstalling wordt een deel van de bestaande haag in de voortuin verwijderd. Deze lichte houtconstructie integreert tevens de brievenbus. De bestaande oprit leidt bijgevolg in deze situatie niet meer tot een garage. Voor het inrichten van een autostaanplaats is geen expliciete vergunning aangevraagd.

Door de uitbreiding van het dakoppervlak en de bouw van de fietsenstalling stijgt de totale bezetting van het gebied met 30,5m². In het voorgestelde ontwerp beslaat de terreinbezetting 38% van de totale perceelsoppervlakte.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 15/02/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis. (1965 WO 010)

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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) maar niet in een gebied met specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

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.

De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Er is een afwijking aangevraagd om de capaciteit van de regenwaterput te beperken tot 10.000 liter in plaats van de 25.000 liter die volgens de gewestelijke verordening hemelwater voor dit project vereist zou zijn.

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.

Dimensionering hemelwaterput

Het voorliggende project zorgt voor een verhoging van de dakoppervlakte met 51m². De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 249m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 24900 liter. De bijgebouwtjes (het bestaande tuinhuis en de nieuwe fietsenstalling) zijn beperkt in oppervlakte en wateren af op eigen terrein. Deze worden niet mee in rekening gebracht voor de berekening. Ook de verharding voor het heraangelegde terras en oprit werden niet mee in rekening gebracht omdat deze worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

De aanvragers voorzien een hemelwaterput van 10 000 liter en vragen hiermee een afwijking aan op dit voorschrift om een kleinere hemelwaterput te voorzien dan wat vereist is volgens de hemelwaterverordening. Het water uit de hemelwaterput zal worden hergebruikt voor gebruik voor twee toiletten, wasmachine, tappunt in bergruimte, buitenkraantje. De afwijkingsaanvraag wordt gemotiveerd doordat het aangetoond nuttig hergebruik niet hoog genoeg ligt voor een hemelwaterput van 24 900 liter. De aanvrager duidt dat de voorziene regenwaterput van 10 000 liter een overbruggingsmogelijkheid geeft van twee maand bij geen enkele regenval in deze tussenperiode en dat het enige verschil die een grotere RW-put heeft is dat het de een overbrugging van droge periode verlengt met één maand per 5000 liter. Daarnaast beargumenteert de aanvrager deze afwijking met de motivering dat het overdimensioneren geeft een grotere kans op vervuiling en/of besmetting van de voorziene inhoud en dat de kans op geurhinder in de put vergroot als er te weinig gebruik van wordt gemaakt. Gezien feit dat het om een eengezinswoning gaat, is een kleinere regenwaterput van 10 000l te verantwoorden.

Dimensionering infiltratievoorziening

Aangezien het perceel groter is dan 120m², moet de overloop van de hemelwaterput worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De voorgestelde dimensionering van de infiltratievoorziening voldoet aan de benodigde infiltratieoppervlakte en buffervolume. De hemelwaterput zal overlopen naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een minimale inhoud van 7230 liter en een infiltratieoppervlakte van 17,6m² en een diepte van 50cm, voordat het overtollige water wordt afgevoerd via de RWA-aansluiting aan de straat. Dit ligt in lijn met de vereiste dimensionering vanuit de hemelwaterverordening. De aanvrager beargumenteert deze dimensionering doordat de deze infiltratievoorziening zou volstaan om maximale maandelijkse overloop van de RW-put van 9195 liter verspreid over de maand te kunnen verwerken.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De woonkwaliteit verbetert door de grotere raamopeningen, die zorgen voor meer natuurlijke lichtinval en een open zicht op de tuin. Daarnaast draagt het openmaken van de zolderruimte en het zichtbaar maken van de dakstructuur bij aan een ruimtelijker gevoel. Ook de isolatie van zowel de gevels als het dak is een positieve ingreep, die niet alleen de energie-efficiëntie verhoogt, maar ook het algemene wooncomfort ten goede komt.

Het nieuwe volume blijft compact en situeert zich in de hoek van de voorgevel, zonder de totale bouwdiepte ter hoogte van het maaiveld te vergroten. Hoewel de dakstructuur wordt uitgebreid, blijft de impact op de tuinzone minimaal. Het nieuwe volume is voldoende inpasbaar in de omgeving en heeft geen negatieve impact op het straatbeeld. Gezien de beperkte omvang van deze ingreep, kan hiermee worden ingestemd.

Hoewel de geplande fietsenberging compact en laag is, en er principieel geen bezwaar is tegen het voorzien van een kleine en lage fietsenberging, zijn er alternatieve mogelijkheden om deze inpandig of op een andere locatie te voorzien. De huidige inplanting op de rooilijn heeft een negatieve impact op het straatbeeld en op de groenwaarden. De fietsenberging zich moet op

voldoende afstand van de rooilijn bevinden, zodat de groene haag behouden kan blijven. Dit zou bijdragen aan het behoud van het groene karakter van het straatbeeld. Vanuit zowel ecologisch als esthetisch oogpunt verdient het de voorkeur om de perceelsgrenzen blijvend af te werken met een groene omranding, zoals hagen of heesters, in plaats van een constructie.

De fietsenberging, zoals deze op dit moment is ingetekend, wordt daarom uitgesloten uit de vergunning. Indien de aanvragers een fietsenberging op een andere locatie wensen dient een nieuwe aanvraag tot een omgevingsvergunning ingediend te worden. De nieuwe inplanting kan steeds via mail voorbesproken worden met de dienst stedenbouw van de stad Gent (bouwen@stad.gent)

Daarnaast is de bestaande oprit niet langer functioneel, aangezien deze niet meer leidt naar een garage of autostaanplaats. De voortuin heeft een diepte van meer dan 5 meter, waar één autostaanplaats kan worden toegestaan.

CONCLUSIE

Ongunstig wat betreft de fietsenberging in de voortuin omwille van de negatieve impact op het straatbeeld.

Voorwaardelijk gunstig wat betreft de overige werken, 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_2025014858_Lijst 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 verbouwen van een eengezinswoning aan Laurien Schamp - Huybrecht T'jollyn gelegen te Pieter Cieterslaan 23, 9032 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:

Volgende handeling wordt uit de vergunning gesloten:

- De bouw van een fietsenberging in de voortuin

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting 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/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- 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 rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting 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.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 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

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opragen 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_03116 - OMV_2025014858 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Pieter Cieterslaan, 9032 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025014858

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_L&H_G_B_1_voorgevel.pdf	sncHVV4Zf8MYRuJK4Lmpgg==
BA_L&H_G_B_2_zijgevel rechts.pdf	U7omeKk8BRfSEGtNC9z+ZQ==
BA_L&H_G_B_3_achtergevel.pdf	plyrYVX4mpfnymU6E6UszQ==
BA_L&H_G_B_4_zijgevel links.pdf	M9DjMBM07JGCa56/DSKctA==
BA_L&H_G_N_1_voorgevel.pdf	iCGRUfuC5Vlz6aqQdJTOVg==
BA_L&H_G_N_2_zijgevel rechts.pdf	DZj6zivnORVMzpgq/l2+kQ==
BA_L&H_G_N_3_achtergevel.pdf	J0v49G2aWRjD1guecq9DYQ==
BA_L&H_G_N_4_zijgevel links.pdf	urLz0bAFuGDSGKC3kOzyKw==
BA_L&H_G_N_5_fietsstalling voorgevel .pdf	dc7P9gwPry2cFahcVBZ8ew==
BA_L&H_G_N_6_fietsstalling zijgevel rechts.pdf	su8n8BdxN52gq8+l8QT20A==
BA_L&H_G_N_7_fietsstalling achtergevel.pdf	XK9jPlvaAcEp55g1hBl2YA==
BA_L&H_G_N_8_fietsstalling zijgevel links.pdf	yu4QeLHJLZbst/GA7XhNdQ==
BA_L&H_I_B.pdf	S4/LxxAt4s+5UvcWsWDK5g==
BA_L&H_I_N.pdf	r1AW3E48JbUbXrPY0bb7oA==

BA_L&H_L.pdf	Q0k77B9JyCOA6ArdDEpzQA==
BA_L&H_P_B_1_funderingsplan.pdf	Og0sfMnPKPtIU1g6/fSMmw==
BA_L&H_P_B_2_gelijkvloers.pdf	NpHefKhqagfQnowlegCt7A==
BA_L&H_P_B_3_niveau 1.pdf	FxbG4P/33qTWRBfflOHnbQ==
BA_L&H_P_B_4_dakenplan.pdf	qs36FWkFrS52m4bFsR5APw==
BA_L&H_P_N_1_funderingsplan.pdf	fO+sQAS+DntfAantrgg7yA==
BA_L&H_P_N_2_gelijkvloers.pdf	s0UzAzAl7VSj6J7r39+4mw==
BA_L&H_P_N_3_niveau 1.pdf	SAGHALpog9mGDaxd5k31GA==
BA_L&H_P_N_4_dakenplan.pdf	orUZzGpWuAprnrn0yjG5qiA==
BA_L&H_S_B_1_snedede A.pdf	fta8b1wwQ+0+64BgXyqupA==
BA_L&H_S_B_2_snedede B.pdf	pisFcoTiBJNjfxzSjv3S9A==
BA_L&H_S_B_3_snedede 1.pdf	A1d+xD2S7HpVa2FMiJK7+Q==
BA_L&H_S_N_1_snedede A.pdf	uo4Nx0AzZG4Y3UJCN/Pp9A==
BA_L&H_S_N_2_snedede B.pdf	yvVuqVJ0uhGb0fvXVoivGg==
BA_L&H_S_N_3_snedede 1.pdf	EzXo8RQEzKw5M+1y8msYNQ==
BA_L&H_S_N_4_dwarse snede fietsstalling.pdf	2Gebjap/Y6wFSsISVGyoWA==
BA_L&H_T_B.pdf	M7/QndVsDtoysZh9Vgcs0A==
BA_L&H_T_N.pdf	tvR7fwHvnNzxJV0k/vN/rw==

