



2025_CBS_05149 OMV_2025016079 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het heraanleggen van de tuin - met openbaar onderzoek - Schuurstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen
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 Karel De Bock met als contactadres Schuurstraat 126, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025016079) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het heraanleggen van de tuin
- Adres: Schuurstraat 126, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 130W2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen in de deelgemeente Sint-Amandsberg, op de hoek van de Schuurstraat en de Charles Doudeletstraat. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerd straatbeeld met een mix van gesloten, halfopen en open bebouwing.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 850 m². Centraal op het terrein bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning van twee bouwlagen onder een hellend dak, met een grondoppervlakte van ongeveer 113 m². Aan de zuidzijde van de woning is een veranda aangebouwd van circa 27 m².

In de zuidoostelijke hoek van het perceel, in de achtertuin, staat een vrijstaande garage (48 m²). Deze is bereikbaar via een verharde oprit van circa 132 m² aan de zijde van de Charles Doudeletstraat. De woning is toegankelijk via een rechtlijnig toegangspad van ongeveer 16 m², dat aansluit op een verhard oppervlak van circa 34 m² rond de woning.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In deze aanvraag wordt een regularisatie aangevraagd van inrichtingswerken in de tuin en voor het slopen van een veranda.

De bestaande veranda en garage in de achtertuin wordt gesloopt. In de plaats daarvan komt er een nieuwe oprit langs de zijde van de Schuurstraat. De oprit heeft een organische vorm met een totaaloppervlakte van 89 m², waarvan 69,5 m² in de voortuin (wat overeenkomt met 20,4% van de voortuin), en is uitgevoerd in waterdoorlatende opbouw (kalksteenslag 0/40, grindmat en Franse dolomiet 4/6mm). De hellingsgraad is kleiner dan 2%. Deze verharding combineert de functie als oprit en als toegangspad tot de woning en een zone voor het plaatsen van vuilnisbakken en compost. In de bestaande is de nieuwe oprit reeds aangelegd, weliswaar -zoals aangegeven werd een gesprek bij de Balie Bouwen- is de aftakking naar de voordeur breder dan strikt noodzakelijk. De aanvrager geeft aan deze breedte te willen aanpassen en beperken tot 1,5 m waardoor 6 m² aan verharding opnieuw uitgebroken zal worden.

Er wordt geen rechtstreekse oprit meer voorzien naar de voormalige garage, maar wel een niet-overdekte parkeer- en laadplaats voor een elektrische wagen naast de woning. De bestaande garage verliest zijn functie als garage, maar doet dienst als tuinberging.

De verharding rondom de woning wordt opgebroken. Er wordt wel een nieuwe verharding (tegels) aangelegd aan de zuid- en oostzijde van het gebouw (ca. 31 m²) die dienstdoet als terras en pad. Ook aan de zuidzijde van de tuin, wordt nog verharding aangelegd (ca. 3 m²).

Op de plannen zijn enkele elementen zichtbaar die niet expliciet zijn opgenomen in de vergunningsaanvraag en waarvoor onvoldoende informatie beschikbaar is. Deze onderdelen maken dan ook géén deel uit van de beoordeling en worden bijgevolg ook niet vergund.

- Carport of overkapping boven de parkeer- en laadplaats:

Op zowel het plan van de bestaande- als van de nieuwe toestand lijkt een structuur boven de parkeerplaats te zijn aangeduid, mogelijk een carport of overkapping. Aangezien dit niet voorkomt in de fotodocumentatie van de bestaande toestand, en het niet als afzonderlijke handeling werd aangevraagd, wordt aangenomen dat dit element niet bestaat en ook niet zal worden gerealiseerd. Indien de aanvrager op een later moment alsnog een carport wenst te plaatsen, moet hiervoor een aparte omgevingsvergunning worden aangevraagd.

- Blauwgetinte zone aan de oostzijde van het perceel:
Aan de oostelijke zijde van het hoofdgebouw is op het plan een zone aangeduid in een blauwachtige tint. Indien dit een aanduiding is van grondverzet van meer dan 50 cm diepte, dan is hiervoor een afzonderlijke vergunning vereist. Omdat hierover geen nadere informatie werd verstrekt, maakt dit onderdeel geen deel uit van de huidige aanvraag en wordt het niet verder beoordeeld.

- Ophoging van het terrein aan de zuidzijde:
Aan de zuidelijke perceelsgrens is op het plan vermeld dat het terrein daar mogelijk wordt opgehoogd met uitgegraven grond, "indien goede aarde". De plannen vermelden echter geen concrete informatie over de hoogte van deze ophoging. Indien de ophoging meer dan 50 cm bedraagt, is hiervoor een vergunningsplicht van toepassing. Ook dit onderdeel wordt niet beoordeeld en valt buiten het toepassingsgebied van de huidige aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 12/05/2021 werd een aktename afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2021065832).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage (1966 SA 12.282).
- Op 17/02/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van twee bergingen en het oprichten van een autobergplaats (2000/60010).
- Op 18/05/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van een valse acacia (2000/60084).
- Op 23/01/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van twee bomen (2013/60215).

Verkavelingsvergunningen

Op 15/09/1980 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1980 SA 137/00).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg OUDE BAREEL, goedgekeurd op 22 mei 1997, en is bestemd als zone voor bouwvrije stroken, zone voor koeren en tuinen en zone voor open bebouwing - zone voor gekoppelde bebouwing.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op de volgende punten:

Bezettingsgraad

In deze zone voor bouwvrije stroken is de bezettingsgraad maximaal 10%. In het voorliggende voorstel wordt de oprit voor de wagen deels in deze zone voorzien, waardoor de bezettingsgraad in deze zone zo'n 43% zal zijn.

De aanvrager wenst gebruik te maken van artikel 4.4.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening om een afwijking aan te vragen. Dit artikel stelt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De aanvrager motiveert deze afwijking met volgende argumenten:

- *We kiezen voor een waterdoorlatende opbouw van kalksteenslag 0/40, grindmat en franse dolomiet 4/6mm. Met een hellingsgraad rond 1% blijft infiltratie mogelijk.*
- *Het perceel ligt op een hoek van de straat. Hierdoor is de ruimte voorzien voor Koeren en Tuinen volgens het BPA Oude Bareel uit 1997 een eerder een beperkte zone van 160m² op het totale perceel, terwijl een zone van 350 m² bestemd is voor wonen, en 340 m² voortuin Z12 is. Een procentuele benadering moet in deze context worden bekeken. De totale verharde oppervlakte (woning, tuinberging, terras en oprit) bedraagt 274 m², wat overeenstemt met 32% van het perceel.*
- *De nieuwe oprit neemt 10,4% in.*

- *De nieuwe oprit leidt naar een 'logische' staan- en laadplaats aan de zijkant van het huis, en bevat eveneens het pad naar voor- en zijdeur. Tegenover de vergunde situatie waar een oprit naar de garage lag is deze oppervlakte nu kleiner. De totale verharde oppervlakte op het perceel is door het herontwerp 210 m² minder.*

Toetsing:

De aanvraag kan worden beschouwd als een beperkte afwijking. Op schaal van het perceel wordt in zijn totaliteit ontpit en onthard. De aanleg van een nieuwe oprit aan deze locatie is in principe aanvaardbaar, omdat er in de nieuwe toestand op schaal van het perceel is ontpit (afbraak van de veranda) en onthard. In totaal is er in de nieuwe toestand 86 m² meer ruimte voor groen dan in de laatst vergunde toestand. Bovendien wordt gekozen voor grind als materiaal voor de oprit, wat waterdoorlatend is en dus een verbetering vormt ten opzichte van de laatst vergunde toestand.

Er kan dus worden geconcludeerd dat een afwijking mogelijk is op basis van artikel 4.4.1. uit de VCRO.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1980 SA 137/00 van 15 september 1980). De aanvraag heeft betrekking op lot 1, dat is onderverdeeld in de zone 'bouwzone hoofdgebouwen' en de zone 'bestaande gebouwen in verkavelingsterrein'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, wat betreft:

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen;

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

Toetsing:

De aanvraag voldoet slechts gedeeltelijk aan deze bepalingen. Hoewel de voorgestelde oprit en paden worden uitgevoerd in waterdoorlatend grind, overschrijdt de totale oppervlakte aan verharding het strikt functioneel noodzakelijke.

Op basis van een analyse van de plannen blijkt dat in totaal 10 m² verharding kan worden vermeden zonder dat dit de functionele bruikbaarheid van het terrein belemmert. Concreet wordt daarom **10 m² aan niet-noodzakelijke verharding uitgesloten van de vergunning**. Het betreft zones binnen de oprit die niet strikt functioneel zijn, zoals langs de gevelmuur.

Om dit te kaderen binnen de principes van artikel 3.2, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat:

- de breedte van de oprit mag variëren tussen **2,5 en 3,9 meter**;
- de toegangspaden in grind een breedte mogen hebben van **1 tot 1,5 meter**.

Op deze manier wordt gestreefd naar een beter evenwicht tussen functioneel gebruik en het beperken van de verhardingsgraad, conform de doelstelling van artikel 3.2.

De analyse die heeft geleid tot deze conclusie is wordt verder uitgediept in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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.

De voorgestelde oprit in grind is waterdoorlatend en valt daardoor buiten het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening.

Voor de tegelverharding geldt dat de verordening enkel van toepassing is indien het water wordt afgevoerd. Aangezien het hemelwater hier rechtstreeks naar de tuin kan afwateren – en deze voldoende groot is voor natuurlijke infiltratie – is ook deze verharding vrijgesteld van de verplichtingen uit de verordening.

Hoewel het project buiten het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening valt, blijft het principe van minimale verharding van kracht. Dit volgt uit het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. De beoordeling hiervan werd eerder toegelicht in de desbetreffende paragraaf. Om de aanvraag in lijn te brengen met dit artikel is een deel van de verharding **uitgesloten** van de vergunning. Deze delen zijn aangeduid met een rode arcering op het grondplan.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 maart 2025 tot en met 16 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen – met name de heraanleg van de oprit, de afschaffing van de bestaande garage en het verwijderen van de veranda – kunnen principieel inpasbaar worden geacht in de bestaande ruimtelijke context.

De bestaande oprit aan de Charles Doudeletstraat (ca. 132 m²) wordt vervangen door een compactere, organisch gevormde oprit in grind (ca. 89 m²) langs de Schuurstraat. Deze ingreep zorgt voor een visueel zachtere integratie in het straatbeeld en draagt bij aan een verhoogde infiltratiecapaciteit. Het gebruik van waterdoorlatend grind is positief in het kader van duurzaam waterbeheer.

Het slopen van de veranda achteraan de woning zorgt voor een compacter bouwvolume en versterkt het open en groene karakter van de tuin. Dit sluit aan bij de ambitie om het de oppervlakte van de footprint zo beperkt mogelijk te houden.

Hoewel de verharding op het perceel deels wordt beperkt, blijft ze niet volledig beperkt tot het strikt noodzakelijke. Om dit te compenseren, wordt in totaal 10 m² aan verharding ter hoogte van de oprit uitgesloten van de vergunning. Hiermee wordt gestreefd naar een aanvaardbaar evenwicht tussen functioneel gebruik, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Volgens de gangbare norm geldt een maximale breedte van 3 m voor opritten. In deze aanvraag kan hiervan worden afgeweken, aangezien de organisch gevormde oprit deel uitmaakt van een doordacht tuinconcept en visueel beter aansluit bij het geheel. De eenheid in vormtaal draagt bij aan een visuele integratie in het tuinontwerp. Vanuit dit enige variatie in de breedte aanvaardbaar. Bovendien wordt gewerkt met waterdoorlatend materiaal (grind), wat de ecologische impact beperkt. In dit kader kan een beperkte spreiding in breedte worden aanvaard: de breedte van de oprit mag variëren tussen 2,5 en 3,9 m, en de toegangspaden tussen 1 en 1,5 m. Deze marges zijn vastgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De aangevraagde ingrepen zijn dus, mits toepassing van de hierboven vermelde aanpassingen, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ze houden rekening met de schaal en het karakter van de omgeving, en hebben aandacht voor een duurzame inrichting van de ruimte.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk, 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_2025016079 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 het heraanleggen van de tuin aan de heer Karel De Bock gelegen te Schuurstraat 126, 9040 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:

Verharding

10 m² van de grindverharding wordt als niet-functioneel beschouwd en uitgesloten van de vergunning.

Voor de oprit wordt een variabele breedte tussen 2,5 en 3,9 m toegestaan, gezien de organische vormgeving en het gebruik van waterdoorlatend grind. Ter hoogte van de rooilijn mag de breedte van de verharding maximaal 3 m bedragen.

Voor de toegangspaden in grind wordt een breedte tussen 1 en 1,5 m aanvaard.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen of te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe oprit aangelegd worden en de bestaande oprit verwijderd worden door 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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit 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, via mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir ter hoogte van de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Geen deel van de aanvraag

Op de plannen zijn enkele elementen zichtbaar die niet expliciet zijn opgenomen in de vergunningsaanvraag en waarvoor onvoldoende informatie beschikbaar is. Deze onderdelen maken dan ook géén deel uit van de beoordeling en worden bijgevolg ook niet vergund.

- Carport of overkapping boven de parkeer- en laadplaats:
Op zowel het plan van de bestaande als van de nieuwe toestand lijkt een structuur boven de parkeerplaats te zijn aangeduid, mogelijk een carport of overkapping. Aangezien dit niet voorkomt in de fotodocumentatie van de bestaande toestand, en het niet als afzonderlijke handeling werd aangevraagd, wordt aangenomen dat dit element niet bestaat en ook niet zal worden gerealiseerd. Indien de aanvrager op een later moment alsnog een carport wenst te plaatsen, moet hiervoor een aparte omgevingsvergunning worden aangevraagd.
- Blauwgetinte zone aan de oostzijde van het perceel:
Aan de oostelijke zijde van het hoofdgebouw is op het plan een zone aangeduid in een blauwachtige tint. Indien dit een aanduiding is van grondverzet van meer dan 50 cm diepte, dan is hiervoor een afzonderlijke vergunning vereist. Omdat hierover geen nadere informatie werd verstrekt, maakt dit onderdeel geen deel uit van de huidige aanvraag en wordt het niet verder beoordeeld.
- Ophoging van het terrein aan de zuidzijde:
Aan de zuidelijke perceelsgrens is op het plan vermeld dat het terrein daar mogelijk wordt opgehoogd met uitgegraven grond, "indien goede aarde". De plannen vermelden echter geen concrete informatie over de hoogte van deze ophoging. Indien de ophoging

meer dan 50 cm bedraagt, is hiervoor een vergunningsplicht van toepassing. Ook dit onderdeel wordt niet beoordeeld en valt buiten het toepassingsgebied van de huidige aanvraag.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 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_05149 - OMV_2025016079 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het heraanleggen van de tuin - met openbaar onderzoek - Schuurstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025016079

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_Schuurstraat_126_I_V_1_Inplantings plan vergunde toestand.pdf	8FufjXF4g7U8aApzKLnIrA==
BA_Schuurstraat_126_O_B_1_Overzichts plan bestaande toestand.pdf	Q9yXBZzggkRQlziJm1ijow==
BA_Schuurstraat_126_I_N_1_Inplantings plan nieuwe toestand_A2.pdf	liXohkuQ00A4PXG/NfkaJg==
BA_Schuurstraat_126_I_B_1_Inplantings plan bestaande toestand_A2.pdf	pkmJBmtSN0Prq0RpoIQmPQ==