



---

**2024\_CBS\_05964 OMV\_2024044007 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie van verbouwwerken - zonder openbaar onderzoek - Steenvoordelaan, 9050 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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?**

Emmanuel Caudron - Astrid Verstraete met als contactadres Steenvoordelaan 53, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024044007) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: regularisatie van verbouwwerken
- Adres: Steenvoordelaan 53, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 226L13

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 mei 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Steenvoordelaan in de wijk 'Oud Gentbrugge'. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met een handelsfunctie op het gelijkvloers. De woning opgebouwd uit twee bouwlagen met een hellend dak.

Voorliggende aanvraag voorziet een regularisatie voor het uitvoeren van verbouwingen aan een handelswoning.

Een eerdere gelijkaardige aanvraag (OMV\_2023134607) werd geweigerd omwille van volgende redenen: de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, meer bepaald de hemelwaterverordening (er werd geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening voorzien) en het algemeen bouwreglement (artikel 3.4: er werd geen gescheiden rioleringsstelsel en artikel 3.6: er werd geen septische put geplaatst).

De huidige aanvraag voorziet ten aanzien van deze eerdere aanvraag aanpassingen.

Volgende handelingen worden voorzien:

- De bestaande achterbouw wordt gedeeltelijk gesloopt zodat een tuinzone van ca. 53 m<sup>2</sup> ontstaat, inclusief een smalle strook met een breedte van 1 m.
- Er wordt een nieuwe gelijkvloerse aanbouw voorzien tot een diepte van 22,54 m. De dakrandhoogte bedraagt 4,2 m (gemeten ten opzichte van de nulpas) en het nieuwe platte dak wordt ingericht als extensief groendak.
- Op het gelijkvloers blijft de indeling grotendeels behouden, de magazijnruimte wordt omgevormd naar atelier (64,7 m<sup>2</sup>). Aan de achterzijde wordt een terras (12,5 m<sup>2</sup>) voorzien.
- Op de 1e en 2e verdieping bevindt zich de woonentiteit. De veranda (links) en de bijgebouwen (rechts) worden gesloopt.
- Een deel van het (bestaande) platte dak van de onderliggende bouwlaag wordt opnieuw ingericht als dakterras, tot een diepte van in totaal 17,33 m.
- Ter hoogte van de 2e verdieping, de dakverdieping, werd de dakuitbouw aan de achterzijde breder uitgevoerd dan vergund. De dakuitbouw werd aan de achterzijde perceelsbreed uitgevoerd. Het regulariseren ervan maakt onderdeel uit van de aanvraag.
- Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

Volgende aanpassingen aan de scheidingsmuren (links en rechts) worden voorzien:

- Door het oprichten van het nieuwe gelijkvloerse bijgebouw worden de linker en rechter scheidingsmuren verlaagd naar 4,02m boven het gelijkvloerse binnenvloerpeil.
- Door de afbraak van het bijgebouw (rechts) op het niveau van de 1e verdieping, wordt de rechter scheidingsmuur verlaagd naar 5,64 m boven het gelijkvloerse binnenvloerpeil.
- Ter hoogte van de dakuitbouw achteraan dienen beide scheidingsmuren opgehoogd te worden tot 9,29 m boven het gelijkvloerse binnenvloerpeil.

Verder wordt op het perceel een hemelwaterput, een infiltratievoorziening en een septische put voorzien.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 04/01/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een (handels)woning en het regulariseren van uitgevoerde werken (OMV\_2023134607).

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 24/04/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het dak. (1962 GB 200/7)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 19 april 2024. Op 29 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.*

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

*Het ontwerp is 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 gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied van de Rietgracht, 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:

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

##### **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 94,65 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

*-> Het voorstel voldoet: er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 L voorzien.*

##### **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. In de aanvraag wordt geen (bovengrondse) infiltratievoorziening voorzien.

De dakoppervlakte die in rekening moet worden gebracht bedraagt 78,88 m<sup>2</sup> (de horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van: 50 L/m<sup>2</sup>, gedeeld door 2).

Voor dit project moet de infiltratieoppervlakte van de voorziening 6,31 m<sup>2</sup> (8 %) bedragen met een buffervolume van minimum 2.603 L (33 L/m<sup>2</sup>).

-> Het voorstel voorziet een infiltratievoorziening met een inhoud van 2.837,8 L en een infiltratieoppervlakte van 9,45 m<sup>2</sup> en voldoet dus aan de vereisten.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

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 - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

### **6. 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.

### **7. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

### **8. OMGEVINGSTOETS**

## ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

### Programma

Voorliggende aanvraag strekt tot het behoud van de eengezinswoning, waarbij het gelijkvloers wordt omgevormd van magazijn naar 'atelier'. Er is geen bezwaar tegen deze omvorming, vermits de bovengelegen eengezinswoning voldoende kwalitatief ingericht kan worden en goed bereikbaar is/blijft.

Het is wel jammer dat de woonentiteit geen vlottere binding heeft met de tuinzone. Een tuinzone vormt een grote meerwaarde bij een eengezinswoning. Het voorstel voorziet wel een uitbreiding in de breedte van het bestaande dakterras (1<sup>e</sup> verdieping) door het slopen van bijgebouwen.

### Volume

Het terrein is in de huidige toestand volledig bebouwd.

Het slopen van een deel van de aanbouwen is dan ook positief, zowel vanuit ruimtelijk oogpunt alsook rekening houdend met de klimaatdoelstellingen en de waterhuishouding op het perceel.

Ter vervanging wordt een gelijkvloerse nieuwe aanbouw voorzien tot een diepte van 22,54 m. De tuinzone heeft een oppervlakte van ca. 53 m<sup>2</sup> (inclusief een smalle strook met een breedte van een oppervlakte). De afstand tussen de nieuwe achtergevel bedraagt slechts 7,5 m. Zowel de diepte van de aanbouw als de diepte van de tuinzone liggen niet in lijn van de gangbaar gehanteerde richtlijnen. Het beperken van de gelijkvloerse bouwdiepte tot ca. 18 m, hetgeen wel gangbaar is, zou resulteren in een tuin met een diepte van ca. 12 m.

Maar omwille van het feit dat de huidige toestand volledig bebouwd is, de aanwezigheid van de functie atelier op de gelijkvloerse bouwlaag en de perceelsbreedte van alsnog 6,0 m, kan wel een tuin van ca. 53 m<sup>2</sup> bekomen worden, welke voldoende kwaliteiten heeft. Bijgevolg wordt de tuindiepte van 7,5 m bij uitzondering aanvaard.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping worden de veranda (links) en de tuinbergingen (rechts) gesloopt, waardoor er alsnog meer openheid ontstaat op deze bouwlaag. Bijkomend worden de 2 zijdelingse scheidingsmuren ook beperkt verlaagd. Het dakterras blijft beperkt tot een diepte van 17,33 m (dezelfde diepte zoals voorzien in een oude vergunning waardoor dit terras als vergund mag worden beoordeeld).

Volgens de plannen worden de 2 scheidingsmuren links en rechts 1,96 m hoger dan het dakterras, waardoor er geen onaanvaardbare zichten worden genomen bij de 2 aanpalende burens. Deze ingrepen zijn positief te beoordelen.

Tegen het perceelsbreed uitvoeren van de dakuitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw is er geen bezwaar. Aan de achterzijde resulteert dit in 3 volwaardige bouwlagen, hetgeen een aanvaardbaar gabarit is op deze locatie.

In conclusie kunnen we stellen dat er geen bezwaren zijn tegen de aanpassingen aan het betreffende gebouw.

## **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\_2024044007 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor regularisatie van verbouwwerken aan Emmanuel Caudron - Astrid Verstraete gelegen te Steenvoordelaan 53, 9050 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:**

#### **Watertoets:**

1/ Hemelwaterput: Er dient een hemelwaterput met een inhoud van 7.500L te worden geplaatst.

De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

2/ Infiltratievoorziening: Er dient een installatie te worden voorzien met een inhoud van 2.837,8L en een infiltratieoppervlakte van 9,45m<sup>2</sup> zoals voorzien op de plannen.

#### **Riolering:**

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

**Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.**

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- ? De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- ? Door de aanleg van gescheiden rioleringssystemen, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

[www.farys.be/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringssysteem 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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat 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.



De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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

### **Openbaar domein:**

#### **Oprit:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit in functie van de inpandige garage.

#### **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](mailto: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](http://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 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 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_05964 - OMV\_2024044007 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie van verbouwingen - zonder openbaar onderzoek - Steenvoordelaan, 9050 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024044007**

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.

**Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_2335_G_V_2_Achteraanzicht.pdf	DbejApYgq1MZdBueQLt5RQ==
2335_P_B_-2_Fundering-Riolering.pdf	yTDtz8KPKDaqTxa26euvCQ==
BA_2335_G_B_1_Vooraanzicht.pdf	OmffjN3buNGtgM2OvsL8GQ==
BA_2335_G_B_2_Achteraanzicht.pdf	eHQndZSuBSAs78OmPbGsg==
BA_2335_G_N_1_Vooraanzicht.pdf	8+LjaPmNG35ODdET9Ox+KQ==
BA_2335_G_N_2_Achteraanzicht.pdf	RvtRujg4otH4epmnrTnavg==
BA_2335_G_V_1_Vooraanzicht.pdf	aeUfMMGzqM2QTV/MfmeU4w==
BA_2335_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	Hmt/A9iLJ99v35MhpwaxqA==
BA_2335_I_N_1_Inplantingsplan.pdf	1GyiGdJkG90DqGsKopV+vw==
BA_2335_I_V_1_Inplantingsplan.pdf	+S51W7P6yHnsiq7nSog6Sw==
BA_2335_L_B_1_Legende.pdf	BlZxUxuctFx6jNxzgXX0aQ==
BA_2335_L_N_1_Legende.pdf	C+vM19yIPbxiEEE0B0QaIQ==
BA_2335_L_V_1_Legende.pdf	KKdhxWdtDWTyvACgyOm03Q==
BA_2335_P_B_-1_Kelder-1.pdf	9j98EkpCFc7KnCTLkuHU2w==

BA_2335_P_B_0_Gelijkvloers 0.pdf	Ve8Yofx3Z9HSx9CaUYbP1w==
BA_2335_P_B_1_Verdieping 1.pdf	xEiXMu3bSWKTryB0tmyEmw==
BA_2335_P_B_2_Verdieping 2.pdf	mQDtxzGhhAionlp+k7lOyw==
BA_2335_P_N_-2_Fundering- Riolering.pdf	eocAu52oBurrGKFujvY5Rg==
BA_2335_P_N_0_Gelijkvloers 0.pdf	icMmwWjIWY/NRgtzL/NtvQ==
BA_2335_P_N_1_Verdieping 1.pdf	3r6lUhfE0UrTp8fVyDCYg==
BA_2335_P_N_1_Verdieping 1.pdf	TH8T9e9yUKAOopIThwmLvw==
BA_2335_P_N_2_Verdieping 2.pdf	CftlghiQH1HeNbft7Oh98A==
BA_2335_P_V_-1_Kelder-1.pdf	rdtTIRVWXIO19VCdC/r8hA==
BA_2335_P_V_-2_Fundering- Riolering.pdf	Q46LlqEFlutN8W/kJSDqrQ==
BA_2335_P_V_0_Gelijkvloers 0.pdf	l/a6Jkk3F5h33JrTNnuV9g==
BA_2335_P_V_1_Verdieping 1.pdf	t/wlJz0P1agSmrt0Gd6r1g==
BA_2335_P_V_2_Verdieping 2.pdf	XcPEdwS4km8s2tgg8Y0X1A==
BA_2335_S_B_1_Snede AA.pdf	HVKB0G2wKm0QeoyFVMYzVQ==
BA_2335_S_B_2_Snede BB.pdf	UgpLm7N3nREeh5Cusu0uQw==
BA_2335_S_N_1_Snede AA.pdf	Fiy0xd7yHrWM0W+IUIY5QQ==
BA_2335_S_N_2_Snede BB.pdf	EhhbGuSmOHf97ZwRRRYjlg==
BA_2335_S_V_1_Snede AA.pdf	nrex95+D1AQzGh2vguUOHQ==

BA_2335_S_V_2_Snede BB.pdf	YR4dnTDCx3gJUqJHfMVyBw==
BA_2335_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	QbU45sEbqaLi0QhyE3GrNw==
BA_2335_T_N_1_Terreinprofiel.pdf	MOWaQ3Ydc1kiQYUPmRmKvQ==
BA_2335_T_V_1_Terreinprofiel.pdf	TbW8pdkEo84AOT+v7BiGTg==