



2024_CBS_06612 OMV_2024011289 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Herderstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Lenie Dhooghe met als contactadres Herderstraat 4, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024011289) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een eengezinswoning
- Adres: Herderstraat 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 652F6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Herderstraat in de wijk Brugse Poort- Rooigem. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2,5 bouwlagen en een hellend dak).

In 2020 werd de sloop en herbouw van een eengezinswoning op dit perceel voorwaardelijk vergund. Deze woning werd echter niet volledig conform de vergunning uitgevoerd (zie 2. Historiek). In de voorwaardelijke vergunning OMV_2020081600 werden de kroonlijst en de nok van het hoofdvolume vergund op een respectievelijke hoogte van 8m37 en 12m20 tov het straatpeil. De bouwdiepte van het hoofdgebouw werd vergund met een diepte van 10m80 en zou daarmee 2m dieper zijn dan de hoofdgebouwen op de buurpercelen.

Op de gelijkvloerse verdieping heeft de private buitenruimte een oppervlakte van 55m². In de voorwaardelijke vergunning OMV_2020081600 werd een terras met een oppervlakte van 17,3m² voorzien zodat er een onverharde tuin met een oppervlak van 38m² restte.

De gevels werden voorzien in metselwerk en leien. Het buitenschrijnwerk in hout.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het regulariseren van een eengezinswoning. Hiertoe wordt de regularisatie en/of de vergunning van volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1/De maximale bouwdiepte wordt verkleind van 10m80 naar 10m66.

2/De kroonlijsthoogte van de voorgevel wordt opgehoogd met 50 cm tot op een hoogte van 8m84 tov het straatpeil.

3/De raamgeleding in de voor- en in de achtergevel gevel wordt aangepast.

In de voorgevel worden beide ramen op de 1^{ste} en de 2^{de} bouwlaag verhoogd. Zo is er een toename van 3,79m² in raamoppervlak.

In de achtergevel wordt het vergund raamoppervlak van 28,33m² aangepast naar een totale oppervlakte van 24,38m².

4/Het achterste dakvlak van het hellend dak wordt opgetrokken. De dakhelling loopt nu niet langer evenwijdig met deze van aanpalende panden. Ook de knik in het achterste dakvlak wordt aangepast naar een doorlopend hellend dakvlak onder een hoek van 60°.

5/In de **private buitenruimte** wordt de verharding uitgebreid:

Naast een groter terras worden ook een zwembijver en 2 buitenbergingen voorzien.

Het terras heeft een verhard oppervlak van 23m², de zwembijver heeft een verhard oppervlak van 9,68m² en de tuinbergingen tenslotte hebben een verhard oppervlak van 4,63m².

Zo is het onverharde aandeel van de buitenruimte nog 19m² op een totale oppervlakte van 55m².

2. HISTORIEK

Vergunningscontext van het betrokken goed:

Omgevingsvergunning

*Op 20 september 2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor 'De afbraak en het herbouwen van een eengezinswoning' (OMV_2020081600).

Handavingshistoriek

stedenbouwkundig misdrijf

Op 10 augustus 2023 werd vastgesteld dat de omgevingsvergunning OMV_2020081600 niet conform werd uitgevoerd:

- Beide raamopeningen in de voorgevel werden hoger uitgevoerd dan vergund.
- Het zadeldakvolume werd volgens een gewijzigd bouwvolume uitgevoerd: het achterste dakvlak werd zonder knik uitgevoerd.

Op 31/08/2023 werd aangemaand om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen conform aan de uitvoering.

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.

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 in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Bij elke nieuwbouw, herbouw of uitbreiding of bij elke verbouwing met werken aan de afwatering is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht. De grootte van de hemelwaterput wordt bepaald volgens de afwaterende oppervlakte van het gebouw. Het plaatsen van een hemelwaterput is bij nieuwbouw, herbouw en uitbreiding altijd verplicht, tenzij er al een hemelwaterput aanwezig is.

Bij voorliggende aanvraag werd recent een hemelwaterput geplaatst (OMV_2020081600) met een totale inhoud van 6000L. Er dient bijgevolg geen herberekening te gebeuren van de benodigde capaciteit van de hemelwaterput.

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. 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

Impact op de omgeving en woonkwaliteit

De kroonlijsthoogte van de voorgevel wordt opgehoogd met 50cm tot op een hoogte van 8m84 tov het straatpeil. De kroonlijst loopt zo niet langer gelijk met deze van het linker aanpalend pand maar houdt nu het midden tussen de kroonlijsthoogte van de linker en de rechter aanpalende.

Zowel de voor- als achtergevel kregen een volledig **nieuwe raamgeleding**. In de voorgevel resulteert deze aanpassing in grotere raamvlakken waardoor de levendigheid in het straatbeeld vergroot.

In totaal blijft het raamoppervlak (in voor- en achtergevel) nagenoeg even groot.

Beide ingrepen (aanpassen van kroonlijst en raamgeleding) verstoren de harmonie van het straatbeeld niet en optimaliseren daarenboven de woonkwaliteit van voorliggende eengezinswoning.

Het achterste dakvlak wordt opgehoogd waardoor er een ruimtelijke impact is op de aanpalenden.

De ophoging van dit dakvlak realiseert echter zo de ruimtelijke optimalisatie van de 3^{de} bouwlaag. De Structuurvisie 'Ruimte voor Gent' definieert deze 3 bouwlagen als 'De basisschaal':

'Voordelen van de basisschaal:

- Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten, ...
- Drie bouwlagen sluit geen woningtype uit: zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen als andere woningtypes kunnen met deze hoogte gerealiseerd worden.
- Ook combinatie met een andere functie op het gelijkvloers is nog perfect mogelijk.
- Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Deze basisschaal heeft niet zozeer als doel een hogere woonkwantiteit te realiseren: verdichting op zich is geen doel.

Deze basisschaal kan overal toegepast worden in het Gentse weefsel. [...].' (uit 'Ruimte voor Gent')

In voorliggende aanvraag realiseert het ophogen van het achterste dakvlak een grotere woonkwaliteit in de woning op de meest compacte wijze. Daarenboven kent het voorliggende perceel geen voorschriften (BPA, RUP, CHE gebied,...) die een daktypologie, een dakhellingsgraad of materiaalgebruik voorschrijven.

Bijgevolg kan de ophoging van het achterste dakvlak gunstig geadviseerd worden.

In de **private buitenruimte wordt de verharding uitgebreid** waardoor het onverharde aandeel van de buitenruimte nog 19m² is op een totale oppervlakte van 55m².

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt.

Voorliggend verhard aandeel bevindt zich echter (net) binnen de gangbare normen. Er kan bijgevolg geen verdere verharding meer voorzien worden op het perceel. De aangevraagde verharding dient bovendien maximaal -daar waar mogelijk- in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden. De onverharde restruimte dient met natuurlijk groen te worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024011289_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 het regulariseren van een eengezinswoning aan Lenie Dhooghe gelegen te Herderstraat 4, 9000 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 in de buitenruimte

Voorliggend verhard aandeel bevindt zich (net) binnen de gangbare normen. Er kan bijgevolg geen verdere verharding meer voorzien worden op het perceel. De aangevraagde verharding dient maximaal -daar waar mogelijk- in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden. De onverharde restruimte dient met natuurlijk groen te worden aangelegd.

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 (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.

bBij 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 50cm 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.

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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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 rioleringsstelsels, 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 screenen.

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/richtlijnegeurhinder.

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 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 60cm. 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

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

De overloop van de zwembijver dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden.

Openbaar domein

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als 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_06612 - OMV_2024011289 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Herderstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024011289

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_G_B_1_Herderstraat 4.pdf	r40enn8A6W70rSaT9PoF8Q==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_G_B_2_Herderstraat 4.pdf	Kgs2lCgeydjK5P3zVjllQ==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_G_N_1_Herderstraat 4.pdf	Rz42z7Xnlsq/UbKJxvgf3Q==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_G_N_2_Herderstraat 4.pdf	jKUPIc8+II9WWbmqQjs/gA==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_G_V_1_Herderstraat 4.pdf	IJO6+ea0u7b5Qn55GxCQzA==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_G_V_2_Herderstraat 4.pdf	hGdbTHt/Ztc93noOutsRLQ==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_I_B_1_Herderstraat 4.pdf	qh8r8AuO6bA+ZNp0Ydztxw==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_I_N_1_Herderstraat 4.pdf	URioCgr8Qs9OdkTOeh56Cg==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_I_V_1_Herderstraat 4.pdf	bGsAG1GHbZpV0uA7FjHhvA==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_L_B_1_Herderstraat 4.pdf	t7GGvKoqZTFHocK2AzkbqQ==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_L_N_1_Herderstraat 4.pdf	PGnlyvH42RnBiLOuo19XMg==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_L_V_1_Herderstraat 4.pdf	pwmlPXc6h1kSo8oHSL9+w==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_B_-1_Herderstraat 4.pdf	SLYm8HezVhT6oPZmw0xZFA==

BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_B_0_Herderstraat 4.pdf	4BfjjQO7d5GIApneP+hiTQ==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_B_1_Herderstraat 4.pdf	j5I7zfrckxVyVdlb84xmRA==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_B_2_Herderstraat 4.pdf	fiu+4syAqJh/WLY/ytr7jw==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_B_3_Herderstraat 4.pdf	ZPtZmS6mLhJGGQq7zk52SA==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_N_-1_Herderstraat 4.pdf	X1Lh/WZ8JOllsQZg/+mgxw==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_N_0_Herderstraat 4.pdf	kfXkUt9ZDazYKFn/nGbEXg==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_N_1_Herderstraat 4.pdf	jR6llL8rzCcJ01PX5gue4w==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_N_2_Herderstraat 4.pdf	gm4mI0cMbK3j0SOFH3AsNQ==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_N_3_Herderstraat 4.pdf	qh30YSSdxDUWj58g3eFm+Q==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_V_-1_Herderstraat 4.pdf	xQxiPPMYgAth/QZsj/TIbw==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_V_0_Herderstraat 4.pdf	yYCJHWrsd9TVpdGJUCu8IA==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_V_1_Herderstraat 4.pdf	LibdMQfzrYxxzmzKRVzM1A==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_V_2_Herderstraat 4.pdf	24vxBNoDeBwwVSQUmAXP9A==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_P_V_3_Herderstraat 4.pdf	IBqIUb3CCVN2AwxihZd4hw==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_S_B_1_Herderstraat 4.pdf	dst2T/IL+J0majjjLYkBEQ==

BA_Regularisatie van een eengezinswoning_S_B_2_Herderstraat 4.pdf	RTTIN0s0wdVZ5tyrxI9AKQ==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_S_N_1_Herderstraat 4.pdf	fBX8cq5aqYVVIpybuehcg==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_S_N_2_Herderstraat 4.pdf	hZVnUBUYj0XTMDYW0ExyRw==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_S_V_1_Herderstraat 4.pdf	Vy3w01FVKvD2pMindN68zQ==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_S_V_2_Herderstraat 4.pdf	CQSFdgwPKC4usfrqcZMuKw==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_T_B_1_Herderstraat 4.pdf	9twl+wDfPRIfnrmd0gcTAA==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_T_N_1_Herderstraat 4.pdf	FUqQhLuT3ntWxL7P7TiVEQ==
BA_Regularisatie van een eengezinswoning_T_V_1_Herderstraat 4.pdf	IEgryAmC+3a9+vpB1NLbrw==