



2024_CBS_06615 OMV_2024061837 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Stokerijstraat, 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?

Mevrouw Nele Claassen met als contactadres Mantelstraat 6, 9810 Nazareth heeft een aanvraag (OMV_2024061837) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een eengezinswoning
- Adres: Stokerijstraat 9, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2774E

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen in het bouwblok begrensd door de Stokerijstraat – Nieuwland – Doornzelestraat en de Logstraat. Het perceel paalt daarbij aan de Stokerijstraat en is gelegen in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Langsheen de voorliggende perceelszijde van de Stokerijstraat betreft het voornamelijk rijwoningen bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Langsheen de overzijde bevindt zich een grote meergezinswoning bestaande uit drie volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag afgewerkt met platte daken.

PLAATS

Het pand Stokerijstraat nr. 9 wordt als volgt vermeld in de straatomschrijving van de Inventaris van bouwkundig erfgoed (ID: 2831): *“In 1868 getrokken straat tussen Nieuwland en het Stapelplein. De linker straatzijde van nummers 1 tot 31 omvat een bakstenen gevelwand van identieke enkelhuizen met repeterend schema, twee traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (pannen), op de hoek met de Logstraat (nummer 1) cirkelvormig afgewerkt en om de vier, en later om de zes traveeën geritmeerd door een licht risaliet met geaccentueerde bovenvensters met arduinen en bakstenen druiplijsten. Aflijnende kroonlijst op modillions.”*

Het perceel beschikt over een oppervlakte van 71,40m² en beschikt aan de straatzijde over een breedte van 5,50m. De perceelsdiepte bedraagt 12,31m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 13,68m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens.

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. de het trottoirpeil bedraagt daarbij respectievelijk 9,80m en 13,20m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte gemeten t.o.v. het voorgevelvlak van 7,90m. De woning beschikt niet over aanbouvvolumes of bijgebouwen. De woning beschikt over een volledig verharde koer van 26,24m².

INDELING

De woning beschikt op het gelijkvloers over een inkomhal en aansluitende traphal aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde beschikt de woning over een leefruimte aan de straatzijde en een afgescheiden keuken en badkamer aan de achterzijde. Op het eerste en tweede verdiep beschikt de woning over telkens twee slaapkamers. De ruimte onder het hellend dak is voorzien als zolder/bergruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van enkele reeds uitgevoerde handelingen:

1/ Oprichting van een gelijkvloers aanbouwwolume:

Langsheen de linkerperceelsgrens wordt een gelijkvloers aanbouwwolume opgetrokken tot tegen de achterperceelsgrens. Hierdoor neemt de gelijkvloerse bouwdiepte van het pand toe

van 7,90m tot 12,31m. Het aanbouwwolume behoudt een minimale afstand van 3,20m t.o.v. de scheidingmuur met rechteraanpalende. Het aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 3,45m. De scheidingsmuren met linker-rechter- en achteraanpalende blijven daarbij ongewijzigd. Het plat dak van het nieuwe aanbouwwolume wordt daarbij aangelegd als groendak (10,00m²). Het gevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume wordt voorzien van een groot schuifraam en afgewerkt in een witte cementering.

2/ Wijzingen aan de voor- en achtergevel:

In de voorgevel worden de raamvlakken op de verdiepingen voorzien van een ijzeren balustrade bestaande uit drie horizontale spijlen. De balustrades beschikken daarbij over een hoogte van 0,50m gemeten t.o.v. de raamdorpels. In het voorste hellende dakvlak wordt tevens een dakvlakvenster voorzien.

In de achtergevel worden de raamvlakken op de verdiepingen (met uitzondering van het rechtste raam op het eerste verdiep) voorzien van een ijzeren balustrade bestaande uit drie horizontale spijlen. De balustrades beschikken daarbij over een hoogte van 0,50m gemeten t.o.v. de raamdorpels. Tevens wordt het centrale gelijkvloerse gevelopening uitgebreid aan de onderzijde en voorzien van een dubbele glazen deur. De bestaande deur aan de linkerkant wordt verwijderd en dichtgemaakt. Het gelijkvloerse deel van de achtergevel wordt voorzien van een witte cementering. Tot slot wordt in het achterste hellende dakvlak tevens een dakvlakvenster voorzien.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers worden alle binnenmuren verwijderd. Tevens wordt de traphal opengemaakt. De open ruimte wordt daarbij ingericht als een ruime leefruimte en keuken. Op het eerste verdiep wordt de kamer aan de achterzijde gesupprimeerd door inrichting van een nachthal en een afgescheiden toilet. Het resterend kamerdeel aan de achterzijde wordt ingericht als badkamer. De slaapkamer aan de straatzijde blijft behouden. Op het tweede verdiep en op de zolder worden geen wijzigingen uitgevoerd.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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 met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel deels 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. Conform de gewestelijke verordening hemelwater moet de minimale inhoud van de hemelwaterput daarbij 5000 liter bedragen.

Er wordt echter aangegeven dat de plaatsing van een hemelwaterput technisch moeilijk haalbaar is. Het perceel beschikt over een beperkte perceelsbreedte van 5,50m. Bovendien beschikt de resterende buitenruimte van 3,20m. Deze buitenruimte is ondergronds reeds voorzien van een septische put. Het bijkomend voorzien van een hemelwaterput in deze beperkte buitenruimte leidt mogelijks tot schade aan de aanpalende scheidingsmuren en/of aanbouwvolumes. Bijgevolg wordt de aanvrager vrijgesteld tot plaatsing van een hemelwaterput. De vrijstelling impliceert evenwel de verplichte aanleg van het platte dak als groendak met een voldoende bufferend vermogen (zie vervolg).

Groendak:

Het nieuw plat dak moet als groendak worden aangelegd. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien. Omwille van het niet plaatsen van een hemelwaterput moet een groendak voorzien worden met een buffervolume van 50 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

Ten gevolge van het oprichten van een nieuw aanbouwvolume in de buitenruimte wordt ook de terrasverharding opnieuw aangelegd. Aangezien er geen hemelwaterput wordt aangelegd moet de resterende terrasverharding worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 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.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Oprichting van een gelijkvloers aanbouwwolume:

Ten gevolge van het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume verkrijgt voorliggende woning op het gelijkvloers over een groter aandeel aan netto vloeroppervlakte. Dit is gezien de betrekkelijk compacte oppervlakte van de woning wenselijk. Er moet evenwel een voldoende grote buitenruimte overblijven. Na verbouwwerken beschikt de woning over een resterende buitenruimte van 15,83m². Dit is aanvaardbaar binnen een stedelijke context zeker gezien de zeer beperkte perceelsoppervlakte. Bovendien heeft men vanuit het hoofdvolume en het nieuwe bijgebouw voldoende connectie met deze buitenruimte. Er wordt geoordeeld dat het bijgebouw een meerwaarde vormt voor de woonkwaliteit van deze woning.

De meerwaarde voor de woonkwaliteit ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume staat bovendien in verhouding ten opzichte van de impact ervan op de omgeving. Het aanbouwwolume wordt immers voorzien langs de perceelsgrens met linker-en achteraanpalende en de scheidingsmuren blijven daarbij ongewijzigd. De aanpalende panden, en bij uitbreiding de panden in de omgeving, beschikken over gelijkaardige aanbouwwolumes.

Om de impact op de omgeving bijkomend te beperken wordt wel opgenomen dat het plat dak van het aanbouwwolume aan te leggen als groendak met een voldoende bufferend vermogen. Tevens moet de terrasverharding voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Deze ingrepen verzekeren een goede waterhuishouding op het perceel.

2/ Wijzingen aan de voor- en achtergevel:

Het bouwblok wordt gekenmerkt door bescheiden burgerwoningen die opgetrokken zijn volgens een repetitief patroon. Aan de zijde van de Stokerijstraat worden de gevels gekenmerkt door een baksteenarchitectuur met decoratieve elementen zoals sierlijsten, uitgewerkte kroonlijsten en een afgeronde hoektravee aan de zijde van de Logstraat. De architectuur aan de zijde van de Doornzelestraat en aan de zijde van de Stokerijstraat is kenmerkend voor de 19de-eeuwse gordel en heeft een beeldbepalende waarde voor de omgeving. Aangezien de woningen opgericht werden als arbeiders- of burgerwoningen en is de interieurafwerking sober. De erfgoedwaarde van deze woning wordt dan ook vooral bepaald door de beeldbepalende waarde en ensemblewaarde.

Het ontwerp gaat uit van behoud van de volumetrie van het hoofdgebouw, de voorgevel, de bestaande structuur van de woning, een uitbreiding aan de achterzijde en het aanpassen van het interieur van de woning aan modern comfort. Gezien de erfgoedwaarde hier vooral wordt bepaald door de eenheidsarchitectuur met aanpalende panden is uniformiteit van hoofdvolume en de gevel hier prioritair.

De ingrepen aan de voor-en achtergevel worden gunstig beoordeeld. Ten gevolge van de nieuwe dakvlakvensters verkrijgt de zolderruimte natuurlijke lichtinval. De voorgestelde ingrepen hebben tevens geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand.

3/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van de woning en worden gunstig beoordeeld.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2024061837_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 mevrouw Nele Claassen gelegen te Stokerijstraat 9, 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:

Groendak:

Het nieuw plat dak moet als groendak worden aangelegd. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien van 50 liter per m².

Verharding:

Het terras moet worden voorzien in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

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.

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 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 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/richtlijnegeurhinder.

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

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van

detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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_06615 - OMV_2024061837 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Stokerijstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024061837

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_Stokerijstraat 9_T_V_1_23-35.pdf	lLlvc15QWfdyAq5RsWjYPw==
BA_Stokerijstraat 9_T_N_1_35-35.pdf	iQ6qc1aYKhtwrAAcULz+rA==
BA_Stokerijstraat 9_T_B_1_12-35.pdf	n+8C9MxnOgdIEQ8WQ1tN5Q==
BA_Stokerijstraat 9_S_V_1_20-35.pdf	YTFAfFh2WL94N5wQJMC4eg==
BA_Stokerijstraat 9_S_N_1_31-35.pdf	hBYEFyuXaWD+IVnIMNovWA==
BA_Stokerijstraat 9_S_B_1_8-35.pdf	zdnMuijaZBHvPmhPh/rDsg==
BA_Stokerijstraat 9_P_V_5_19-35.pdf	Z5ek0A0x0PHlgwq1qWTkHA==
BA_Stokerijstraat 9_P_V_4_18-35.pdf	A6dW+HnT4eVR4bTeMI56dA==
BA_Stokerijstraat 9_P_V_3_17-35.pdf	FmHgYdWOUIXuD1KW7DVGoA==
BA_Stokerijstraat 9_P_V_2_16-35.pdf	HtY9D2yB31xtRyPpPRV9oQ==
BA_Stokerijstraat 9_P_V_1_15-35.pdf	YOb+TdUyfGnrFtxlJxhXww==
BA_Stokerijstraat 9_P_N_5_30-35.pdf	ifecElb8nlpcySfLFJupCg==
BA_Stokerijstraat 9_P_N_4_29-35.pdf	lwTs1UasUqeOPft+JMomYQ==
BA_Stokerijstraat 9_P_N_3_28-35.pdf	6Dfy+ohGAhIEdWnfe2zwQ==

BA_Stokerijstraat 9_P_N_2_27-35.pdf	iDV18plSPkclb8qW7Zs7AA==
BA_Stokerijstraat 9_P_N_1_26-35.pdf	0cvactNuZA3CY4WH7g5WfA==
BA_Stokerijstraat 9_P_B_5_7-35.pdf	6wBQaBZ8vENul26GSTgr0g==
BA_Stokerijstraat 9_P_B_4_6-35.pdf	XqzSBrKoXWqllhU7uu7gXg==
BA_Stokerijstraat 9_P_B_3_5-35.pdf	C3ekAzm4MNEVBPr316gY6A==
BA_Stokerijstraat 9_P_B_2_4-35.pdf	e5w5k1LiBOKj1Yhz1Vd44A==
BA_Stokerijstraat 9_P_B_1_3-35.pdf	xDsjFpTsO/4DI9cnBWkaOQ==
BA_Stokerijstraat 9_L_V_1_13-35.pdf	TFAFI8qLjMtLT2f8PFziZQ==
BA_Stokerijstraat 9_L_N_1_24-35.pdf	tkxAW4B/HaWv8ftRKdveBQ==
BA_Stokerijstraat 9_L_B_1_1-35.pdf	DzDplzabzlp7s4TKmXB8wg==
BA_Stokerijstraat 9_I_V_1_14-35.pdf	1TwuytEaaeHuwKGu75M36w==
BA_Stokerijstraat 9_I_N_1_25-35.pdf	8mAtIRrB3MHqMJQynJ3JvQ==
BA_Stokerijstraat 9_I_B_1_2-35.pdf	aXh/UR35qs7xqxxVhYoyKA==
BA_Stokerijstraat 9_G_V_2_22-35.pdf	U88tqN3wWlz65XyXp3SZGw==
BA_Stokerijstraat 9_G_V_1_21-35.pdf	b5oP9JBR02XYCuGKpa9V9Q==
BA_Stokerijstraat 9_G_N_3_34-35.pdf	NXqv8cA+yqnulIYI8kndew==
BA_Stokerijstraat 9_G_N_2_33-35.pdf	rLdbz2GhQtv1G2ALU7uH2A==
BA_Stokerijstraat 9_G_N_1_32-35.pdf	ljSqP5QZyf43U4V5/bBZw==

BA_Stokerijstraat 9_G_B_3_11-35.pdf	pTiUcdKiCRUfgerPtInr5g==
BA_Stokerijstraat 9_G_B_2_10-35.pdf	el+rq1o3flwTVs+3hq7diQ==
BA_Stokerijstraat 9_G_B_1_9-35.pdf	IU/yyT+t015/lKPhzzHEKA==