



2024_CBS_06886 OMV_2024061760 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande gesloten bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Virginiastraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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 Rosa De Geest met als contactadres Virginiastraat 38, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024061760) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een bestaande gesloten bebouwing
- Adres: Virginiastraat 38, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 476E5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Voorliggend perceel is gelegen langs de Virginiastraat in de wijk Brugse Poort-Rooigem. De Virginiastraat wordt gekenmerkt door overwegend gesloten bebouwing van twee bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. Ten noordoosten van de straat bevindt zich een ommuurde site van de federale gerechtelijke politie. Deze site betreft de achteraanpalende van voorliggend perceel en kenmerkt zich als een open site met enkele vrijstaande gebouwen. In de nabijheid van deze site bevindt zich tevens het Wielewaalpark.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een oppervlakte van 114,92m². Aan de straatzijde beschikt het perceel over een breedte van 7,90m. Het perceel beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een bouwdiepte van 15,40m en langsheen de rechterperceelsgrens over een bouwdiepte van 13,71m.

MORFOLOGIE

Het perceel beschikt aan de straatzijde over een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt respectievelijk 5,94m en 8,51m. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 6,70m.

Het perceel beschikt palend aan de rechterperceelsgrens over een beperkt gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 2,87m. De bouwdiepte van het aanbouwvolume bedraagt 8,27m.

Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte van circa 58m² waarvan 20,98m² verhard is aangelegd. De scheiding met linker- en rechteraanpalende is voorzien met paal en draad. De afscheiding met achteraanpalend perceel betreft een gemetste muur.

PROGRAMMA EN INDELING

Voorliggend pand betreft een eengezinswoning die op het gelijkvloers bestaat uit een inkom- en traphal aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde bevindt zich een zit- en eetruimte en een afgescheiden keuken. In het gelijkvloerse aanbouwvolume bevindt zich een bergruimte. Het hoofdvolume is aan de straatzijde gedeeltelijk onderkelderd (11,42m²). Op het eerste verdiep beschikt het pand over drie slaapkamers en een badkamer. Onder het hellend dak bevindt zich een zolderruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Isoleren van de voor-en achtergevel:

VOORGEVEL

De voorgevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 12cm) en afgewerkt met steenstrips (2cm) in een groen genuanceerde kleur. De onderzijde van de gevel wordt tot een hoogte van 0,86m gemeten t.o.v. het trottoirpeil voorzien van een slagvaste plint in blauwe hardsteen. De totale uitsprong van de nieuwe gevel (isolatie + afwerking) bedraagt maximaal 14cm.

Tevens wordt het buitenschrijnwerk van de ramen vervangen door houten exemplaren. Verscheidene ramen krijgen daarbij een andere indeling. Het links gelegen raam op het eerste verdiep wordt voorzien van een balustrade met verticale spijlen. De centrale ramen op het eerste verdiep worden samengevoegd door toevoeging van het tussengelegen muurdeer. Er wordt een nieuwe dakgoot voorzien in hout. De kroonlijsthoogte blijft daarbij ongewijzigd.

ACHTERGEVEL

De achtergevel van het hoofdvolume en de gevelvlakken van het aanbouwwolume worden geïsoleerd (dikte 16cm). Het gelijkvloers wordt vervolgens afgewerkt met steenstrips (dikte 2cm) met aan de onderzijde tot een hoogte van 0,75m voorzien van een plint in blauwe hardsteen. Op het eerste verdiep wordt een afwerking voorzien in crepi (dikte 1cm).

Tevens wordt het buitenschrijnwerk van de ramen vervangen door houten exemplaren. De ramen op de eerste verdieping krijgen daarbij een andere indeling. De gevelopening in de achtergevel van het aanbouwwolume wordt uitgebreid naar de onderzijde en voorzien van een nieuwe deur. Het raamvlak en de achterdeur in het hoofdvolume worden gesupprimeerd en vervangen door één groot schuifraam.

2/ Aanpassingen aan het dakvolume:

Het dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met dakpannen waardoor de nok met 10cm wordt opgehoogd. De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel blijft evenwel ongewijzigd.

In het voorste hellende dakvlak wordt de centrale dakkapel vervangen door drie aanééngesloten dakvlakvensters. In het achterste dakvlak wordt de schoorsteen verwijderd.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de keuken opengetrokken met de leefruimte. Tevens wordt de toegang tot de leefruimte verlegd. Onder het hellend dak wordt een vierde slaapkamer met afzonderlijke open badkamer ingericht. De slaapkamer heeft een netto

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

De buitenruimte wordt heraangelegd met een verharde terrasstrook van 14,13m². De terrasstrook wordt daarbij aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen. Verder wordt er een grindstrook voorzien voor de inrichting van fietsen van 10,72m².

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 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 in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk 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.

Er is reeds een afgescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater voorzien alsook een hemelwaterput met een inhoud van 2.000 liter. Het gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater en de hemelwaterput hebben een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater.

Voorliggende aanvraag wijzigt het aandeel aan bebouwde oppervlakte niet (er worden geen nieuwe platte daken voorzien) en het perceel is bovendien kleiner dan 120m² waardoor er geen bijkomende hemelwaterput en/of een infiltratievoorziening geplaatst moet worden.

Binnen voorliggende aanvraag wordt wel in totaal 24,85m² aandeel aan nieuwe verharding voorzien. Er blijft bijgevolg 33,17m² aan onverharde buitenruimte over. Het aandeel aan niet verharde buitenruimte is bijgevolg voldoende groot om het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe verharding op natuurlijke wijze te laten infiltreren. De verharding houdt bovendien voldoende afstand van de perceelsgrenzen en wordt bovendien gedeeltelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen (grind).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er worden geen overstromingen verwacht op het perceel.

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.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het isoleren van de voor-achtergevel en het dakvolume zal een positief effect hebben op de energie efficiëntie van de woning en bijgevolg het wooncomfort. De gevels worden bovendien

op een kwalitatieve wijze afgewerkt zodat deze ook een opwaardering zullen betekenen in de omgeving. Dit wordt **gunstig beoordeeld**.

Er wordt evenwel opgemerkt dat de nieuwe ramen en deuren in het voorgevelvlak voorbij de rooilijn geplaatst wordt. Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden. De ramen en deuren moeten verdiept worden geplaatst binnen de rooilijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil. De plint aan de voorgevel moet minstens 10 centimeter worden doorgetrokken onder het peil van het trottoir. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning en worden gunstig beoordeeld. Binnen voorliggende aanvraag wordt wel in totaal 24,85m² aandeel aan nieuwe verharding voorzien. Er blijft bijgevolg 33,17m² aan onverharde buitenruimte over. Het aandeel aan niet verharde buitenruimte is bijgevolg voldoende groot om het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe verharding op natuurlijke wijze te laten infiltreren. De verharding houdt bovendien voldoende afstand van de perceelsgrenzen en wordt bovendien gedeeltelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen (grind). Dit wordt 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 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_2024061760_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 verbouwen en uitbreiden van een bestaande gesloten bebouwing aan mevrouw Rosa De Geest gelegen te Virginiastraat 38, 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:

Gevelisolatie:

Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

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 (wacht)aansluitingen** dienen gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. Deze dienen ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze tijdelijk niet in dienst blijven is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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 rioleringssystemen : 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 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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. De regenwaterpijp binnenshuis op de interne RWA-leiding aan gesloten worden.

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).

Voor het **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_06886 - OMV_2024061760 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande gesloten bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Virginiastraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024061760

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_VERBOUWING ROSA_T_B_01_TERREINPROFIEL BT.pdf	jh8AlUyPcKeXlt/pFGOjJw==
BA_VERBOUWING ROSA_T_N_01_TERREINPROFIEL NT.pdf	zM+zxcXEzn/i4LFfmiiPrg==
BA_VERBOUWING ROSA_S_B_01_DOORSNEDE AA.pdf	D/HR2EQ3i4OTdqFw7K/GQ==
BA_VERBOUWING ROSA_S_N_01_DOORSNEDE AA.pdf	BUNIWEhW1RnFgC7ai5lejQ==
BA_VERBOUWING ROSA_P_N_02_grondplan.pdf	YJzVAy3SZQJnwAFI6+OVhA==
BA_VERBOUWING ROSA_P_N_01_funderingsplan.pdf	iEi9LHUAZeRWk4+pYEOdpw==
BA_VERBOUWING ROSA_P_N_03_Verdieping.pdf	xwojjhvsD/t600twiOJn9w==
BA_VERBOUWING ROSA_P_B_02_grondplan BT.pdf	s2A8UfvUDr1rRr7zNN7ffA==
BA_VERBOUWING ROSA_P_B_05_OVERZICHTSPLAN.pdf	Vs3+UVs0AfffsrqChhYPng==
BA_VERBOUWING ROSA_P_N_05_OVERZICHTSPLAN.pdf	tR1F1hBVhmCg1ffAKizB2w==
BA_VERBOUWING ROSA_P_B_03_Verdieping BT.pdf	P94pEDh42lgFWtKO8SOXRg==
BA_VERBOUWING ROSA_P_N_04_Verdieping 2.pdf	u1+46qVdEy2x2BzUPtzWuQ==
BA_VERBOUWING ROSA_P_B_04_Verdieping 2 BT.pdf	CkagzsZxcbl3zhx/c1wwQA==
BA_VERBOUWING ROSA_P_B_01_funderingsplan BT.pdf	gDHrflXauFyQ++yDcpMWpA==

BA_VERBOUWING ROSA_L_N_01_LEGENDE.pdf	4XPvoNZ1YHV40XjD3gh2sA==
BA_VERBOUWING ROSA_I_B_01_INPLANTINGSPLAN BT.pdf	lp356x+qEFejcol0ErgCvA==
BA_VERBOUWING ROSA_I_N_01_INPLANTING NT.pdf	+GnUxd3xYVrvafFs3YOiEQ==
BA_VERBOUWING ROSA_G_B_01_Voorgevel BT.pdf	/S3QTYXiYtI8PF5BOTewNA==
BA_VERBOUWING ROSA_G_B_03_Achtergevel BT.pdf	wXvng78sh1mLP2eRF0NU5g==
BA_VERBOUWING ROSA_G_N_03_ACHTERGEVEL.pdf	1ELSpy5jPhCNGtrOMfVLww==
BA_VERBOUWING ROSA_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	W11qdE7DsTNLuSihuAm7Ag==