



---

**2024\_CBS\_06899 OMV\_2024065941 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hulststraat, 9052 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 Braeckevelt, 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?**

De heer Anthony Paepens met als contactadres Groeneweg 96, 9870 Zulte heeft een aanvraag (OMV\_2024065941) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Hulststraat 3, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 245S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 juni 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Hulststraat in Zwijnaarde. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in gesloten of halfopen verband. Het pand in kwestie betreft een rijwoning met twee bouwlagen en een hellend dak.

Het perceel is 5 m breed en op het diepste punt 18,38 m diep. De woning heeft een voortuin van ca. 4,90 m diep.

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

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 10,40 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,24 m ten opzichte van het nulpeil van de woning.

Hiervoor moeten de scheidingsmuren beperkt opgehoogd worden (links: 74 cm).

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht:

- Gelijkvloers: de inkomhal wordt verkleind en de leefruimtes worden samengevoegd tot één aaneengesloten ruimte.
- Verdieping: de nachthal wordt uitgebreid en slaapkamer twee verkleind door het toevoegen van een badkamer.

Op de plannen staat vermeld dat de bestaande riolering niet gekend is en ook niet wijzigt. In de nieuwe toestand worden echter wel een septische put en een hemelwaterput geplaatst in de voortuin.

### 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 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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

##### **Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen;**

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

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging, alsook hitte, verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De voortuin is volledig verhard, maar de woning beschikt niet over een garage. Bijgevolg kan enkel de strikt noodzakelijke verharding om de woning te bereiken toegestaan worden.

##### **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 - Afdeling 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.
- een deel van de voortuin en de straat zijn gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- een deel van de voortuin en de straat zijn 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 bebouwd, de voortuin is volledig verhard.

### ***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.

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Er gebeuren ook werken aan de afwatering waardoor we kunnen stellen dat de gehele dakoppervlakte in rekening gebracht moet worden als afwaterende oppervlakte.

Door het aanleggen van putten in de voortuin gaan we ervan uit dat de verharding in de voortuin wordt opgebroken en opnieuw wordt aangelegd.

#### ***Verharding***

Volgens de watertoetskaarten ligt een deel van de voortuin en de straat in overstromingsgevoelig gebied. Om die reden zal enkel de strikt noodzakelijke verharding opnieuw aangelegd mogen worden. Dit is een pad naar de voordeur van maximum 1,50 m breed. (zie bijzondere voorwaarden)

#### ***Hemelwaterput***

De horizontale dakoppervlakte, waaraan werken worden uitgevoerd, bedraagt ca. 52 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor, toiletspoeling, wasmachine en gebruik buiten.

De hemelwaterput wordt in de voortuin geplaatst. Omdat er een rooilijn ligt op de voorgevel, is het niet toegestaan putten te plaatsen in de voortuin. De tuinzone achter de woning heeft een beperkte diepte van 3 m tot 2 m, wat de plaatsing van een hemelwaterput moeilijk maakt. Het is ook mogelijk om de hemelwaterput (deels) onder de nieuwe aanbouw te plaatsen.

Wanneer blijkt dat het plaatsen van een hemelwaterput omwille van de beperkte ruimte niet mogelijk is achter de woning, kunnen we een afwijking toestaan. Het platte dak van de nieuwe aanbouw zal dan wel aangelegd moeten worden als groendak conform artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement.

#### ***Groendak***

Wanneer de woning niet aangesloten wordt op een hemelwaterput, moet het platte dak van de nieuwe aanbouw volledig aangelegd worden als groendak.

#### ***Infiltratievoorziening***

Het perceel is kleiner dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis en een deel van de voortuin. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **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**

Voorliggende aanvraag heeft het aanpassen van een bestaande rijwoning aan de hedendaagse comforteisen tot doel. Door een nieuwe achterbouw over de volledige perceelsbreedte te voorzien en de bouwdiepte op het terrein in vergelijking met de bestaande toestand te verminderen, wordt achteraan de woning een klein terras/tuin gecreëerd. Dit terras/tuin is gezien de beperkte omvang van het perceel voldoende ruim om als een functionele buitenruimte voor de woonentiteit op het perceel te kunnen dienen.

Een dergelijke buitenruimte levert toch een substantiële bijdrage aan de leefbaarheid van de woning in kwestie door het toevoegen van licht en lucht.

De nieuwe perceelsbrede achterbouw wordt als een aaneengesloten ruimte ingericht die wordt gekoppeld aan de voorste ruimte van het hoofdvolume. Door de leefruimtes zowel aan elkaar als aan de buitenruimte te koppelen wordt licht en lucht tot diep in de woning naar binnen getrokken.

Het verplaatsen van de badkamer (die vermoedelijk op het gelijkvloers zat) naar de eerste verdieping kan worden aanvaard, daar hierdoor op het gelijkvloers meer plaats overblijft om een ruime en kwalitatieve leefruimte te kunnen voorzien. De slaapkamers op de verdiepingen zijn bovendien voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de geplande ingrepen substantieel bijdragen tot de verbetering van de woonkwaliteit op het perceel.

De geplande bouwdiepte van 10,40 m is stedenbouwkundig aanvaardbaar en ook de bouwhoogte kan worden verantwoord. Het materiaalgebruik en de vormgeving is duurzaam en esthetisch verantwoord.

De verbouwingen situeren zich hoofdzakelijk achteraan de woning waardoor voorliggende aanvraag geen impact heeft op het straatbeeld. De impact voor de aanpalenden blijft beperkt. Dit wordt bijkomend bevestigd door het feit dat er geen bezwaarschriften werden ingediend.

Tenslotte moet opgemerkt worden dat de rooilijn op de voorgevel ligt en niet langs de straat. Daarom kunnen er geen putten in de voortuin gelegd worden. Aangezien het perceel zo goed als volledig bebouwd is en slechts over een kleine achtertuin beschikt kan er een vrijstelling verleend worden voor het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. Indien er voldoende ruimte is in de achtertuin en/of onder de nieuwe aanbouw kan de hemelwaterput daar geplaatst worden. Moest blijken dat het te moeilijk is om de hemelwaterput achter de woning te plaatsen, kan deze weggelaten worden mits het platte dak van de nieuwe aanbouw aangelegd wordt als groendak.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

## **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\_2024065941\_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 van een eengezinswoning aan de heer Anthony Paepens gelegen te Hulststraat 3, 9052 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:**

#### Riolering

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://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 scherm. 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](http://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. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

**Het is niet toegestaan om putten te voorzien in de voortuin aangezien er een rooilijn ligt op de voorgevel en deze putten hier dus voor zouden komen te liggen. Aangezien het perceel zo goed als volledig bebouwd is en slechts over een kleine achtertuin beschikt kan er een vrijstelling verleent worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.**

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Verhardingen

Enkel de strikt noodzakelijke verharding mag opnieuw aangelegd worden in de voortuin. Dit is



een pad naar de voordeur van maximum 1,50m breed. Het overige deel van de voortuin moet groen aangelegd worden. (zie plannenset)

#### Groendak

Wanneer blijkt dat het plaatsen van een hemelwaterput omwille van de beperkte ruimte niet mogelijk is achter de woning, kunnen we een afwijking toestaan. Het platte dak van de nieuwe aanbouw zal dan wel aangelegd moeten worden als groendak conform artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement. Dit moet gebeuren binnen het vergunde volume, zonder verdere ophoging van de gemene muren.

#### **Artikel 3:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

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

#### **Bekendmaking**

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

#### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

##### **Artikel 99.**

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

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

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

## **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de 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\_06899 - OMV\_2024065941 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hulststraat, 9052 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024065941**

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

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Paepens-_P_B_03_ZP.pdf	ORYn4/S9jd537UILGKeRdw==
BA_Paepens-_G_N_02_AA.pdf	1XmkCGgXaxaIEQFz4EBLbQ==
BA_Paepens-_G_B_01_VA.pdf	x390QGTJrMnall7pDZV+fA==
BA_Paepens-_G_N_01_VA.pdf	jJEmUb7rWRJ8kGhcWt6qtw==
BA_Paepens-_G_B_02_AA.pdf	DarqsOyvLNEtNaQc14AkvQ==
BA_Paepens-_P_N_04_FP.pdf	zUwXTw9ZV8eSeFiXJBuNg==
BA_Paepens-_P_B_04_FP.pdf	pL8EERnWKTsXDbYpM2AKDg==
BA_Paepens-_P_B_01_GP.pdf	zJG0fGbsPi97a++3JfIH4Q==
BA_Paepens-_P_N_02_VP.pdf	16xjBIXJN6q7+AsiBxQJMw==
BA_Paepens-_P_N_01_GP.pdf	bf4PmLCW7A3XPPf+AAr6w==
BA_Paepens-_P_B_02_VP.pdf	s4eKi5EDbBT5eCRH6W5poA==
BA_Paepens-_P_N_02_VP.pdf	PL7Q+mcvADi/nXdVzwn7JA==
BA_Paepens-_I_B_01_INPL.pdf	5yyk0U4OX+EGd2Xp0QiZXg==
BA_Paepens-_I_N_01_INPL.pdf	QCaIxxV9x21cedf0wSXR0A==

BA_Paepens-_S_B_01_A-A.pdf	M/wdkINyciXUYDtPEtwH/w==
BA_Paepens-_S_N_01_A-A.pdf	eE7fWA7S/utpleekAnOFqA==
BA_Paepens-_T_B_01_TP.pdf	3TdbPO0NJPfSdV4tjjNWsw==
BA_Paepens-_T_N_01_TP.pdf	J2veCVIQHh8EA4zanyuEaQ==
BA_Paepens-_T_N_01_TP1.pdf	IIPfuEI5+SEQE27J1eZXyw==