



2024_CBS_08948 OMV_2024078309 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning - zonder openbaar onderzoek - Rozebroekslag, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Joeri Proot - Vicky De Fré met als contactadres Rozebroekslag 21, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024078309) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een woning
- Adres: Rozebroekslag 21, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 504C3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 september 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 langs de Rozebroekslag in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De straatzijde waarvan het perceel deel uitmaakt wordt voornamelijk gekenmerkt door halfopen bebouwingen (type woningen) van één tot twee bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. De overzijde van de straatzijde wordt gekenmerkt door de aanéngesloten groenstructuur van het Sint-Baafskouterpark. Aan de overzijde van de straat bevindt zich tevens het zwembad Rozebroeken.

PROGRAMMA EN MORFOLOGIE

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 11,78 m. De perceelsdiepte bedraagt 44,66 m langsheen de linkerperceelsgrens en 47,89 m langsheen de rechterperceelsgrens. Op het perceel met een totale oppervlakte van 540,58 m² bevindt zich een eengezinswoning.

De woning bestaat uit een hoofdvolume van aan de voorzijde twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het zadeldak loopt verder door aan de achterzijde van het hoofdvolume zodat het hoofdvolume aan de achterzijde slechts over één volwaardige bouwlaag beschikt. De kroonlijst- en nokhoogte van de voorgevel gemeten t.o.v. het aanpalende maaiveld bedraagt respectievelijk 5,95 m en 9,92 m. De kroonlijst- en nokhoogte van de achtergevel gemeten t.o.v. het aanpalende maaiveld bedraagt respectievelijk 3,43 m en 9,92 m.

Het hoofdvolume beschikt over een diepte gemeten t.o.v. het voorgevelvlak van 12 m. In het achterste dakvlak beschikt het pand over een dakkapel met een breedte van 6,80 m en een hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 5,86 m. Tot slot beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het aanpalende maaiveld bedraagt 2,98 m. Het aanbouwwolume beschikt over een diepte gemeten t.o.v. het voorgevelvlak van 14 m.

Het pand beschikt over een voor-, zij- en achtertuintrook. De voortuintrook beschikt aan de straatzijde over een tuin/fietsenberging (10,50 m²) van één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. De achtertuintrook beschikt over twee bijgebouwen palend langs de achter- en rechterperceelsgrens. Het eerste bijgebouw (9,44 m²) beschikt over één bouwlaag afgewerkt met een lessenaarsdak. Het tweede bijgebouw (27,15 m²) betreft een garage en beschikt over één bouwlaag afgewerkt met een plat dak.

INDELING

De woning beschikt over een toegang centraal in het gevelvlak langs de zijuintrook. Op het gelijkvloers bevindt zich een ruimte eet- en leefruimte en een afgescheiden keuken en

bergruimte. Het hoofdvolume van de woning beschikt over een beperkte kelderruimte (9,98 m²). Op het eerste verdiep beschikt het pand aan de voorzijde over een grote slaapkamer met aansluitende dressing en een badkamer. Aan de achterzijde beschikt het pand over twee bijkomende slaapkamers. Onder het hellende dak beschikt het pand over een zolderruimte (berging).

De voortuinstrook is voorzien van de tuin/fietsenberging (10,50 m²), een terras langs de voorgevel van het pand (18 m²) enkele verbindingspaden en een oprit in kasseien die doorloopt langs de zijtuinstrook tot de garage in de achtertuinstrook. In de achtertuin beschikt het pand over een garage (27,15 m²), een tuinberging (9,44 m²) een bijkomend terras langs de achtergevel van het pand en enkele verbindingspaden (13,44 m²). In totaal beschikt het perceel over een onbebouwde buitenruimte van 379,26 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop van het aanbouwwolume en gedeeltelijke sloop van de dakkapel:

Het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt gesloopt net als het linkerdeel van de dakkapel van het achtergevelvlak. Het resterende deel van het dak van de dakkapel wordt heraangelegd als groendak.

2/ Oprichten van een nieuw aanbouwwolume:

In de plaats wordt een nieuw aanbouwwolume opgericht van twee bouwlagen hoog afgewerkt met een licht hellend groendak. Het nieuwe aanbouwwolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak van 14 m). Het nieuwe aanbouwwolume beschikt aan de achtergevel over een maximale kroonlijsthoogte van 6,81 m.

3/ Wijzigingen aan het zij- en achtergevelvlak:

De gevelvlakken van het nieuwe aanbouwwolume/dakkapel worden voorzien in raamvlakken in vast helder glas voorzien in aluminium buitenschrijnwerk in een grijze tint. De dakrand wordt eveneens voorzien in aluminium in een grijze kleur.

In het achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt het schuifraam aan de rechterzijde vervangen door drie nieuwe raamvlakken waarbij de raamopening beperkt opgehoogd wordt. In het achterste hellende dakvlak wordt aan de linkerzijde twee dakvlakvensters voorzien. Aan de rechterzijde wordt een dakkapel ingericht. De dakkapel beschikt over een breedte van 1,88 m en een hoogte van 2,38 m. De dakkapel beschikt over een kroonlijsthoogte van 8,71 m gemeten t.o.v. het maaiveld en behoudt 0,70 m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens. De dakkapel wordt afgewerkt in zwarte composietbeplating en voorzien van een raamvlak in zwart aluminium buitenschrijnwerk.

In het zijgevelvlak wordt het bovenste raamvlak vervangen door een rond raamvlak in zwart houten buitenschrijnwerk.

4/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de binnenmuur tussen de eetruimte en keuken opengebroken. Er wordt een nieuwe keuken ingericht die doorloopt in het nieuwe aanbouwwolume. De vloerplaat boven de keuken wordt gedeeltelijk uitgebroken zodat een vide ontstaat. Op het eerste verdiep wordt de oorspronkelijke slaapkamer, palend aan deze vide, ingericht als zitkamer. De tweede slaapkamer aan de achterzijde wordt gedeeltelijk gesupprimeerd ten voordele van een nieuwe

trap tot de zolderverdieping. Onder het hellend dak worden twee nieuwe slaapkamers ingericht en een bijkomende doucheruimte.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 09/10/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning (1969 SA 216).
- Op 24/09/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van 3 hoogstammige bomen (2009/60221).

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 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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor wonen.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor wegen.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. 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 en beschikt over een voor-, zij- en achtertuinstrook.

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.

Gescheiden afvoerstelstel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval en hemelwater hetgeen een bufferend vermogen heeft op de verwerking van hemelwater. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput:

Ondanks dat het perceel in bestaande toestand reeds beschikt over een hemelwaterput (met een inhoud van 4000 liter) wordt er bijkomend een nieuwe hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10000 liter.

De afwaterende oppervlakte die wordt aangesloten op de hemelwaterput bedraagt de som van de horizontale oppervlakte van het hellend dakvlak van linkeraanpalend bijgebouw (21,87 m²), de garage (27,15 m²), de hellende dakvlakken van het hoofdvolume (73,54 m²) en de dakoppervlakte van de dakkapel en het nieuwe aanbouwwolume (40,30 m²). Deze laatste oppervlakte mag echter gedeeld worden door twee omdat deze worden aangelegd als een groendak met een minimale oppervlakte van 50l/m². De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 142,71 m². Deze afwaterende oppervlakte wordt aangesloten op twee

hemelwaterputten met een totale inhoud van 14000 liter wat ruimschoots voldoende is. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt de som van de horizontale dakoppervlakte van het hellend dakvlak van linkeraanpalend bijgebouw (21,87 m²), de hellende dakvlakken van het hoofdvolume (73,54 m²) en de dakoppervlakte van de dakkapel en het nieuwe aanbouwwolume (40,30 m²). Deze laatste oppervlakte mag echter gedeeld worden door twee omdat deze worden aangelegd als een groendak met een minimale oppervlakte van 50l/m². Bijkomend mag er 30 m² worden afgetrokken aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien met hergebruik.

De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 85,56 m². Er moet een infiltratievoorziening geplaatst worden met een minimale inhoud van 2823 liter en een minimale oppervlakte van 6,84 m². Er wordt een wadi geplaatst met een oppervlakte van 9,61 m² en een inhoud van 3967 liter. Dit is ruimschoots voldoende en wordt **gunstig** beoordeeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume verkrijgt de woning een groter aandeel aan natuurlijke lichtinval en het contact met de buitenruimte wordt vergroot. Het aandeel aan onbebouwde buitenruimte blijft daarbij ongewijzigd. Het aanbouwwolume reikt even diep dan het oorspronkelijke aanbouwwolume en minder diep dan de aanbouwwolumes van de linkeraanpalende woning. Het nieuwe aanbouwwolume behoudt voldoende afstand van de linker-, rechter- en achterperceelsgrens en is niet zichtbaar vanaf de straatzijde. Het nieuwe aanbouwwolume wordt bovendien kwalitatief afgewerkt. De impact op de aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt. Het nieuwe aanbouwwolume wordt gunstig beoordeeld.

Ten gevolge van de nieuwe raamvlakken in de gevel en het achterste dakvlak verkrijgt de woning een groter aandeel aan natuurlijke lichtinval, ook op de bovenste bouwlagen. De inrichting van een dakkapel zorgt ervoor dat de zolderruimte functioneel in gebruik genomen kan worden. Dit vergroot de woonkwaliteit van de woning. De dakkapel is niet zichtbaar vanaf de straatzijde en behoudt voldoende afstand van de linkerperceelsgrens. De impact op de aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt. De wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken worden gunstig beoordeeld.

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze 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 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_2024078309_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 woning aan Joeri Proot - Vicky De Fré gelegen te Rozebroekslag 21, 9040 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 (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.

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/richtlijnengeurhinder.

- 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 beroepsindieners 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_08948 - OMV_2024078309 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning - zonder openbaar onderzoek - Rozebroekslag, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024078309

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.

| Plannen | Hash code (base64) |
|----------------------------------|---------------------------|
| BA_P2310_I_N.pdf | UYMiAUaB6WYP+WUSpxOtOA== |
| BA_P2310_I_B.pdf | ImoyygtbsJ575d0/yPBxYQ== |
| BA_P2310_L.pdf | 4cNEib2zdjNXou2VkQZxTA== |
| BA_P2310_G_N_achtergevel.pdf | pjcXv4/V6HZsR16v6/bSDw== |
| BA_P2310_G_B_achtergevel.pdf | qwVWFP82sSILurKK5VtS6A== |
| BA_P2310_G_N_rechterzijgevel.pdf | SKxoDiDHXZ8OL3jOk+cvLQ== |
| BA_P2310_G_N_voorgevel.pdf | UccFex2KJGeuiuyFXajwpQ== |
| BA_P2310_G_B_rechterzijgevel.pdf | deyq2bS0b/i444JmoT6q1w== |
| BA_P2310_G_B_voorgevel.pdf | kAxxztTRO/D0BJzd5dd4+A== |
| BA_P2310_T_N_AA.pdf | r7fPMNmyO2KJLwQtBYFjlQ== |
| BA_P2310_T_B_AA.pdf | qV3AX3RXWaVTDbpPblNUqA== |
| BA_P2310_S_B_AA.pdf | 9uQNbSD3BXFwvumBN6pL2Q== |
| BA_P2310_S_N_AA.pdf | i6N9Zm4KWLiBiKAvUPBAOw== |
| BA_P2310_P_B_-1.pdf | /AqgwFRXbjlaqQhQCPx5Hg== |

| | |
|---------------------|--------------------------|
| BA_P2310_P_N_0.pdf | KFLfGZLjealdm1yS7XEzjw== |
| BA_P2310_P_B_1.pdf | rbaewy9Z5XG7Vk9n+YDWSg== |
| BA_P2310_P_N_2.pdf | SEfJ0aYUOTpaMXqWOvO2/Q== |
| BA_P2310_P_N_1.pdf | CUwTfw15uQ2Pg0HQCL+iiQ== |
| BA_P2310_P_B_2.pdf | 0HktOKm1RLfiEmSnwVAyQA== |
| BA_P2310_P_N_-1.pdf | x9ubqTgPVal17RdeUpM2CA== |
| BA_P2310_P_N_3.pdf | hY94dxucqVXO69qq/BwLJw== |
| BA_P2310_P_B_3.pdf | ew2Ca5TObP7SpAzzR+8Ppw== |
| BA_P2310_P_B_0.pdf | 1luftcBEQmTZG+vJZ879Ug== |