



2024_CBS_09391 OMV_2024091792 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing en uitbreiding van een koppelwoning - zonder openbaar onderzoek - Lindestraat, 9042 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 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?

De heer Bert Maryns met als contactadres Godelieve Joliestraat 30, 9041 Gent en De heer Carlos Maryns met als contactadres Kamerijkstraat 52, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024091792) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing en uitbreiding van een koppelwoning
- Adres: Lindestraat 80 en 82, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie B nrs. 681P en 681R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 augustus 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Lindestraat, in de deelgemeente Desteldonk. De omgeving kenmerkt zich door een woonlint langsheen de Lindestraat en een openruimtegebied ten noorden en zuiden van deze weg. Op het perceel van de aanvraag bevinden zich 2 gekoppelde halfopen eengezinswoningen (1 bouwlaag, mansardedak) met aanbouwen, ingeplant tot op de rooilijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van een koppelwoning.

De renovatie en verbouwing van de bestaande koppelwoning werd recent reeds vergund (dossier OMV_2023164168 dd. 15/02/2024). Tijdens de verbouwwerken zijn er echter een aantal structurele problemen opgedoken. Meer specifiek zijn de vloeren in zeer slechte staat. Omwille van de interne koppeling van de vloeren aan het dak, is het moeilijk om de vloeren te vervangen zonder aan de dakstructuur te raken. Bijgevolg werd besloten de dakstructuur integraal te vervangen.

De gevraagde nieuwe toestand (en wat er specifiek wijzigt ten opzichte van de vergunde plannen) is als volgt:

- De nieuwe maximale bouwdiepte op het gelijkvloers voor beide woningen bedraagt 13,75 m.
- De nieuwe maximale bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12 m.
- Bovenop de eerste verdieping wordt een zadeldak voorzien met de nok parallel aan de straat (kroonlijsthoogte: 5,80 m ; nokhoogte: 11,80 m).
- De beide woningen worden intern anders ingedeeld, omwille van de ophoging van de hoofdvolumes.
- De gevelafwerking betreft rood genuanceerde steenstrips, de dakafwerking zwarte dakpannen.

Voor het overige blijven de andere stedenbouwkundige handelingen die reeds vergund zijn ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 15/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een koppelwoning en rooien van 3 bomen (OMV_2023164168).

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

GEWESTPLAN

De gevraagde werken situeren zich in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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

Volgens dit artikel moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum worden beperkt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Er wordt een klinkerverharding van 61 m² aangelegd aan de linkerkant van de woning Lindestraat 82, tot helemaal achteraan op het perceel. De hoeveelheid verharding die hiermee wordt aangelegd, staat niet in verhouding tot de oppervlakte van de tuinen, alsook niet in verhouding met het beperkte gebruik hiervan. Om het groene karakter van deze landelijke omgeving te garanderen, kan slechts akkoord gegaan worden met dit pad, op voorwaarde dat deze wordt aangelegd met verhardingen, type grasdallen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023).

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 Polder Moervaart en Zuidlede. 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.

De percelen zijn momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag worden de bestaande woningen uitgebreid met een nieuw aanbouwvolume, alsook worden de bestaande woningen grondig verbouwd. De aanleg van een hemelwaterput is verplicht. Ten opzichte van het voorgaande, vergunde dossier blijven de afwaterende dakoppervlaktes quasi ongewijzigd. Gelet op de beperkte dakoppervlaktes zijn hemelwaterputten van 5.000 l voldoende.

De horizontale dakoppervlakte van de woningen Lindestraat 80 en 82 bedragen respectievelijk ca. 77,5 m² en ca. 75,3 m². Hierdoor moet bij elke woning een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter.

De hemelwaterput moet telkens worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Beide woningen worden aangesloten op een hemelwaterput van 5000 liter, met herbruik van hemelwater door middel van de aansluiting op de toiletten en een dienstkraan. Hiermee wordt voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023.

INFILTRATIEVOORZIENING

De percelen zijn groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is telkens aangesloten op voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

VERHARDINGEN

Aan de achterzijde van de woningen worden twee terrassen aangebracht van 23,10 m² en 18,15 m². Deze terrasverhardingen worden voorzien van (niet-waterdoorlatende) tegelverharding. Het hemelwater dat op deze verharding terecht komt, kan op natuurlijke wijze infiltreren in de achterliggende tuinzone.

Aan de linkerkant van de woning Lindestraat 82 wordt een pad aangelegd (61 m²) in waterdoorlatende verharding (incl. waterdoorlatende onderfundering, volgens funderings- en rioleringsplan), dewelke met een hellingspercentage van max. 2 % worden aangelegd.

Om het groene karakter van deze landelijke ligging te garanderen, dient het toegangspad naar de tuinhuisen, dat alleen door voetgangers of fietsers zal gebruikt worden, als grasdallen worden uitgevoerd. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. 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 vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft aanpassingen aan een koppelwoning waarvan de uitbreiding en verbouwing recent werd vergund (OMV_2023164168 dd. 05/02/2024). Bij de start van de uitvoering van de vergunde werken werd al snel opgemerkt dat de structuur van het hoofdvolume in slechtere staat was dan aanvankelijk voorzien. Bijgevolg werd beslist het ontwerp aan te passen en in de plaats van het dak te renoveren, wordt nu telkens een verdieping voorzien met daarop een nieuw dak. Het gabarit van een groter hoofdvolume zal iets meer impact hebben op de aanpalers en de nabije omgeving, maar het volume past nog steeds binnen de gangbare normen qua bouwdiepte en hoogte. Zonder de footprint van de koppelwoning uit te breiden wordt aanzienlijk veel extra woonoppervlakte gecreëerd, wat een grote meerwaarde is voor de woningen zelf, en wat ook in lijn ligt met de beleidsdoelstellingen omtrent compact bouwen. Het aangepaste voorstel is aanvaardbaar en komt voor vergunning in aanmerking mits het naleven van de bijzondere voorwaarden.

De specifieke opmerkingen uit het voorgaande dossier gelden wel nog steeds voor dit ontwerp (**voorgevelisolatie, tuinpad** links van de woning nr. 82) en de bijzondere voorwaarden die daarvoor werden opgelegd blijven dan ook uiteraard onverminderd gelden.

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_2024091792 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de verbouwing en uitbreiding van een koppelwoning aan de heer Bert Maryns en de heer Carlos Maryns gelegen te Lindestraat 80 en 82, 9042 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Verharding:

Het pad aan linkerkant van de woning Lindestraat 82, welke toegang geeft tot de achterkant van de tuinhuisen, dient verplicht aangelegd te worden met waterdoorlatende verharding, type grasdallen.

Bomen

De te rooien boom dient gecompenseerd te worden door middel van de heraanplant van minimaal 1 hoogstammige (HS 10/12) streekeigen boom het eerstvolgende plantseizoen na de bouw. De boom dient aangeplant op minstens 2 m van de perceelsgrenzen.

Voorgevelisolatie:

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van -in tegenstelling met het ontwerpplan- maximum 14 cm (isolatie inclusief afwerking). De (toekomstige) obstakelvrije ruimte/voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. 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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Riolering:

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden, **voor elke woonentiteit afzonderlijk**. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De wachtaansluitingen mogen

niet dieper dan 70 cm onder het maaiveld zitten.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de toekomstige straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er in de Lindestraat nog geen riolering aanwezig is. De aanvrager kan zich nooit op het Stadsbestuur beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering. Bij een toekomstige aanleg van de riolering, wordt de rioolvertakking door Farys geplaatst. De buis waarop Farys de aansluiting naar de openbare riolering realiseert, moet zo geplaatst worden dat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is. Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:
- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

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 private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden:

<http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder>.

Voor de toekomstige aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS|TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande aansluiting aanwezig is (bv een aansluiting op een gracht of ingebuisde gracht), dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze aansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS|TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt als de diepte van de aansluiting bekeken.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is, voor elke woonentiteit afzonderlijk (d.i. afzonderlijke

aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater ter plaatse infiltreert of in een gracht loost voorzien dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM) , voor elke woonentiteit afzonderlijk. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

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

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Openbaar domein:

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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 wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of met de 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).

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.

In functie van de 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). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

Er zijn wegen- en rioleringswerken gepland in de Lindestraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met Aquafin (<https://www.aquafin.be/>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_09391 - OMV_2024091792 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing en uitbreiding van een koppelwoning - zonder openbaar onderzoek - Lindestraat, 9042 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024091792

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_Maryns_G_B_01.pdf	yqk4m5kZpTPAgRzm44X4DA==
BA_Maryns_G_B_02.pdf	am0W7pnM46o8ahHnZADhHQ==
BA_Maryns_G_B_03.pdf	G4mQPxb90sbczahI4ZoGw==
BA_Maryns_G_B_04.pdf	x7cyYvG6lx/rDqxtC4UxA==
BA_Maryns_G_N_01.pdf	16CRwRpfYjxMmj08VhIbHA==
BA_Maryns_G_N_02.pdf	3XG+PEM0M/nYPYMXhKUeUg==
BA_Maryns_G_N_03.pdf	BERGbfnavJ3Lf06L1iVZDQ==
BA_Maryns_G_N_04.pdf	+p5wSYovPqMCxh1h95gb5g==
BA_Maryns_G_V_01.pdf	Q843xYtulpPrZEXvbuCWMg==
BA_Maryns_G_V_02.pdf	mc34kEcZVzsuMDvU/iGlBg==
BA_Maryns_G_V_03.pdf	ZUau7e55AYHYNXkgp9TQWQ==
BA_Maryns_G_V_04.pdf	fs/FlxyvelA5zbcZ06jcw==
BA_Maryns_I_B_01.pdf	obuAqly2EPIGq4flyFHhGw==
BA_Maryns_I_N_01.pdf	3YRTkbFZkYdWEWcN3UtZsA==

BA_Maryns_I_V_01.pdf	cdm4XXrq6Bz8c3TWrwL3yA==
BA_Maryns_L_B_01.pdf	BdJTTCVQYC5P5HeO04W27w==
BA_Maryns_L_N_01.pdf	Hs/p9RRBt43KCBNqXULJMg==
BA_Maryns_L_V_01.pdf	WZa+3ql1Q6TNyYMIJcWaSQ==
BA_Maryns_P_B_01.pdf	cW6Z7kCh8+7d1Xxp/WEuDQ==
BA_Maryns_P_B_02.pdf	s9JwcNw1RHmlm91D22NHHQ==
BA_Maryns_P_B_03.pdf	DAzVSSU4nABHMTzCwtCWrw==
BA_Maryns_P_N_01.pdf	2+zNaGZzWasalhadlf7plQ==
BA_Maryns_P_N_02.pdf	LW0jTM/is5ZUjddHw52Ziw==
BA_Maryns_P_N_03.pdf	CldK1GHbi77QePUNzPTnuA==
BA_Maryns_P_N_04.pdf	W4QniAgqhLcscaX/Zs3vwg==
BA_Maryns_P_V_01.pdf	Sk10jKNzkEH0/P9v9JuadA==
BA_Maryns_P_V_02.pdf	jDTf/Y9rTmAOSwbwHYE0GA==
BA_Maryns_P_V_03.pdf	ZXv3uRMu2tszPBnEBX4Zbw==
BA_Maryns_S_B_01.pdf	jaZjFE5Lqo8Tw6+FLevOjA==
BA_Maryns_S_N_01.pdf	rMrooHIHxEepSW2YgQOC8A==
BA_Maryns_S_V_01.pdf	CzcOSvn1yN+hvsy2P74Fjw==
BA_Maryns_T_B_01.pdf	yqJ8ZzRIlixlZCgiPGGt/g==

BA_Maryns_T_N_01.pdf	/ER1UcQNXwayd8PhrcpOgQ==
BA_Maryns_T_V_01.pdf	YJpSZA0o1HYwQMsqpK2TOQ==