



2025_CBS_01197 OMV_2024145968 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een aantal uitgevoerde werken (gevelwerken, afbraak veranda, tuinberging, verharding + rooien van een boom) - zonder openbaar onderzoek - Haagwindstraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen;
Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen;
Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Semiha Tutkal met als contactadres Haagwindstraat 5, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024145968) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van een aantal uitgevoerde werken (gevelwerken, afbraak veranda, tuinberging, verharding + rooien van een boom)
- Adres: Haagwindstraat 5, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 473P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Haagwindestraat, in de deelgemeente Mariakerke. De nabije omgeving kenmerkt zich door vrijstaande eengezinswoningen (1 – 2 bouwlagen, hellende/platte daken). Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning (1 bouwlaag, zadeldak), ingeplant op 10 m achter de rooilijn. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1075 m².

Voorliggende aanvraag betreft een herindiening naar aanleiding van het geweigerde dossier OMV_2023171013 dd. 14/03/2024.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de regularisatie van een aantal uitgevoerde werken (gevelwerken, afbraak veranda, tuinberging, verharding + rooien van een boom).

Te regulariseren werken:

- Aan de achterzijde van de woning zijn de terrasoverkappingen (vergund in dossier 2010/40256 dd. 08/07/2010) toegevoegd aan de woning door deze dicht te maken met raampartijen. De wanden van het linker deel daarvan (ter hoogte van de veranda) wordt opengemaakt zodat dit terug een overdekt terras wordt.
- In de voortuinstrook en in de zijtuinstroken werd tegelverharding aangelegd in functie van het vergroten van de oprit en het aanleggen van paden naar en rondom de woning. De totale oppervlakte aan bijgekomen verharding bedraagt ca. 121 m². Met deze aanvraag wordt de verharding links en rechts van de woning en een stukje in de voortuinstrook opgebroken, in totaal ca. 75 m².
- Het plaatsen van een houten tuinberging (opp. ca 47 m²) links achteraan het perceel.
- De woning werd aan de buitenzijde afgewerkt met witte crepi.

Bijkomend wordt het volgende gevraagd/voorzien:

- De veranda die zonder vergunning geplaatst werd links achteraan de woning wordt terug afgebroken, de verharding eronder wordt behouden om toe te voegen aan het terras.
- Het rooien van een hoogstammige spar (stamomtrek 115 cm) in de voortuinstrook, omwille van het feit dat de naalden nefast zijn voor waterafvoeren en het risico op valgevaar omdat deze solitair staat ingeplant. Ter compensatie worden 3 nieuwe bomen aangeplant.
- Het aanleggen van een terras achter de woning met een oppervlakte ca. 24 m².

Ten opzichte van de voorgaande aanvraag wordt er geen zwembad meer aangevraagd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 14/03/2024 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van uitgevoerde werken, het aanleggen van een buitenzwembad. (OMV_2023171013)
Dit dossier werd geweigerd omwille van strijdigheid met het algemeen bouwreglement, en het niet overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening omwille van een te hoge maximale bouwdiepte, een te hoge bezettingsgraad en het nodeloos vellen van een gezonde boom.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/10/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning (1964 MA 131).
- Op 08/07/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning (2010/40256).
- Op 10/06/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van twee bomen (2011/40137).

3. DIENST TOEZICHT WONEN, BOUWEN EN MILIEU

De werken zijn aangevat (zie aanvraag formulier)

Stedenbouwkundig misdrijf

Er werd op 12/09/2023 het volgende vastgesteld:

- Achteraan rechts is de terrasoverkapping toegevoegd tot de woning door deze dicht te maken met raampartijen (vergunningsplichtig).
- Aan de terrasoverkapping linksachter is een veranda toegevoegd van circa 18m² (meldingsplichtig).

Er werd op 15/09/2023 een aanmaning verstuurd om tegen uiterlijk 20/11/2023 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen conform aan de uitvoering, met name voor de volume-uitbreiding achteraan rechts en voor de veranda aanbouw achteraan links. Je kan deze werken samen in één en hetzelfde dossier opnemen in een omgevingsvergunning.

Tevens heb ik de volgende verjaarde bouw misdrijven vastgesteld:

- Aan de rechterzijde van de oprit tot de voorbouw is er bijkomende verharding in natuursteentegels aangelegd voor ca 23m² (in 2014).
- Het toegangspad in natuursteentegels naar de voordeur is ca 2m50 meter breed aangelegd (in 2012).

Dit stedenbouwkundig misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Er is op 28/12/2023 een OMV_2023171013 ingediend voor het regulariseren van uitgevoerde werken, het aanleggen van een buitenzwembad. Deze is op 14/03/2024 door het college van burgemeester en schepenen geweigerd.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

GEWESTPLAN

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.

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

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. 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 volgend artikel:

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.

Zie ook punt 9. Omgevingstoets

De verharding in de voortuinstrook moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke, zijnde een toegangspad naar de voordeur en de oprit naar de garage. Dit wordt opgelegd 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad 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 bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

6.2. 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.

VERHARDINGEN

De bijkomende verharding kan afwateren in een voldoende ruime groenzone.

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

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

De aanvraag betreft de kapping van een spar (stamomtrek 115 cm) gesitueerd in de voortuin. Als motivatie voor de kapping wordt hinder als gevolg van naalden en een veiligheidsrisico als gevolg van een solitaire groei opgegeven. Hinder van naalden kan niet als een geldige motivatie beschouwd worden. Solitaire bomen kunnen beter uitgroeien dan bomen in een groep, aangezien ze meer zonnestraling kunnen opvangen voor een gezonde groei. Aangezien de spar veel te sterk werd ingesnoeid, zal een verminderde fotosynthese de gezondheidstoestand van deze boom op termijn negatief kunnen beïnvloeden. Gunstig advies voor de kapping van de spar, rekening houdend met de zéér sterke snoei, waardoor op termijn een verminderde gezondheidstoestand en veiligheidsrisico kan optreden. De kapping van de spar is aanvaardbaar mits volgende voorwaarde :

- heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige streekeigen (HS 12/15) boom het eerstvolgende plantseizoen na de kapping tenminste 2 m van de perceelsgrens.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken verder geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarde de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het regulariseren van een aantal stedenbouwkundige handelingen, alsook het afbreken van een onvergunde veranda en het rooien van een spar in de voortuinstrook.

Veranda

Door het afbreken van de veranda wordt de woning teruggebracht naar de oorspronkelijke vergunde bouwdiepte (dossier 2010/40256 dd. 08/07/2010). Dit is positief. De verharding eronder wordt jammer genoeg wel behouden, maar is gelet op de grootte van de tuinzone en het feit dat een terras wel gebruikelijk is bij een woning, aanvaardbaar.

Tuinberging

De te regulariseren tuinberging staat er volgens de aanvraag al reeds meerdere jaren en werd accidenteel in de voorgaande vergunning niet mee opgenomen. Luchtfoto's bevestigen dat deze tuinberging er al een hele tijd staat. De tuinberging komt voor vergunning in aanmerking.

Rooien boom

De aanvraag doorstaat eveneens de natuurtoets -mits toepassing van de bijzondere voorwaarde dat minstens één nieuwe hoogstammige streekeigen boom (HS 12/15) wordt heraan geplant en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Verharding

De aanvraag voorziet het verwijderen van onvergunde verharding en de beperkte aanleg van nieuwe verharding. Daarbij wordt ook gevraagd om het grootste deel van de verharding in de voortuinstrook te behouden voor de oprit en een extra parkeerplaats. Dit is strijdig met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent, waarin wordt bepaald dat verharding tot een minimum beperkt moet blijven. In voortuinstroken is uitsluitend strikt noodzakelijke verharding (toegangspad/minimale oprit) toegelaten. Het voorzien van autostaanplaatsen in voortuinen is stedenbouwkundig en esthetisch ongewenst. Voortuinen maken integraal deel uit van het straatbeeld en dragen bij aan de visuele kwaliteit van de omgeving. Om die reden zijn autostaanplaatsen in de voortuin onwenselijk. Bovendien werd de verharding doorgetrokken tot op het openbaar domein, wat niet is toegestaan.

De breedte van de oprit moet bijgevolg beperkt worden tot de maximale breedte die wordt toegestaan ter hoogte van de rooilijn: 4,5 m (mag mooi aansluiten op de garagepoort). Vanaf deze oprit kan een toegangspad naar de voordeur van de woning aftakken. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. Mits deze ontharding wordt de terreinbezettingsgraad tot een aanvaardbaar percentage teruggebracht.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

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_2024145968 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de regularisatie van een aantal uitgevoerde werken (gevelwerken, afbraak veranda, tuinberging, verharding + rooien van een boom) aan mevrouw Semiha Tutkal gelegen te Haagwindestraat 5, 9030 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:

Verharding:

- De oprit moet beperkt worden tot een breedte van 4,5 m. Het overige gedeelte dient groen en onverhard te worden heraangelegd, in het bijzonder het gedeelte op het openbaar domein. **(zie plannenset)**

Aanplant boom:

- Er dient minimaal 1 hoogstammige streekeigen (HS 12/15) boom te worden aangeplant het eerstvolgende plantseizoen na de kapping, op tenminste 2 m van de perceelsgrenzen.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Het is niet duidelijk op de plannen wat er toekomt in de septische put, dit is niet getekend.

Openbaar domein:

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

volgende gevallen:

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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.

2025_CBS_01197 - OMV_2024145968 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een aantal uitgevoerde werken (gevelwerken, afbraak veranda, tuinberging, verharding + rooien van een boom) - zonder openbaar onderzoek - Haagwindestraat, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024145968

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_tuinberging_G_B_Achter.pdf	TcRYQMVF6fHL8EEyhYGKkw==
BA_tuinberging_G_B_Links.pdf	M1wSKBt7Zg8ALhRc19aStA==
BA_tuinberging_G_B_Rechts.pdf	YNaUTSGLU1I0nubf5x9Ang==
BA_tuinberging_G_B_Voor.pdf	8m9/pL/N0VD+2VZpbDjTqQ==
BA_tuinberging_G_N_Achter.pdf	apEBgn8jcObYE28Lhuxubw==
BA_tuinberging_G_N_Links.pdf	weEEEU+ZqjWK9iAUvcU3aA==
BA_tuinberging_G_N_Rechts.pdf	LQgp2nSgpTke+pFyAB4N3Q==
BA_tuinberging_G_N_Voor.pdf	CVejxgIFFASKCjVkkvRYZg==
BA_tuinberging_P_B_0.pdf	H9tUrEEW9JqA1ORP9xtdtw==
BA_tuinberging_P_N_0.pdf	XzPgt6WX2FWEbtHrJG2sfw==
BA_woning_G_B_Achter.pdf	53kRQxZwiyxCCGIwqcsS6Q==
BA_woning_G_B_LZij.pdf	KO+AuimkOpLgpV5r0vhLxg==
BA_woning_G_B_RZij.pdf	uUG42C4ja5MUbDnbEDdITA==
BA_woning_G_B_Voor.pdf	OGtWsTXi1IyRIX5ZxxjQJA==
BA_woning_G_N_Achter.pdf	4IJAI92BBK/sOg30rStSUG==
BA_woning_G_N_LZij.pdf	eLNPI5OsZNuunpIUyWTQJA==
BA_woning_G_N_RZij.pdf	CeYmz+1MsYrnfAG6dN5JtA==
BA_woning_G_N_Voor.pdf	SS4YQX1inORqYQJpN9YYvA==
BA_woning_G_V_Achter.pdf	szBvy2g8Ej+8jI4vnb3NMw==
BA_woning_G_V_LZij.pdf	CH3LkjCRIOPNYXtecPh3dA==
BA_woning_G_V_RZij.pdf	yZ1KQsR7vEMeGWRwVCSKqg==
BA_woning_G_V_Voor.pdf	oWAJeFKja04BNxxPB+ikyQ==

BA_woning_I_B_0.pdf	cVL5z8EtyI8mYU2Q5jozyQ==
BA_woning_I_N_0.pdf	YliNe8Zs4iNrmYOvaE9ogw==
BA_woning_I_V_0.pdf	+8VNvjXHQEYVnLwmG4/zyA==
BA_woning_L_N_0.pdf	vlp2oC0u4j79tCDYtG5Y1w==
BA_woning_P_B_-1.pdf	yTST1TJedNSL8M5wuClnLA==
BA_woning_P_B_0.pdf	7aiNvEpSTeB7+N3EgGt94A==
BA_woning_P_N_-1.pdf	iOp1OM2+N7KLXVBEgvQzDw==
BA_woning_P_N_0.pdf	ZYkn+TWnPEzEBhIOE1aASQ==
BA_woning_P_V_-1.pdf	oTDLVm6OD4Cc4RCzASRVsg==
BA_woning_P_V_0.pdf	vFh+NzlbezHdw8cpeD7qZg==
BA_woning_T_B_0.pdf	43Ti8QA1ORUHjJFfwvT0hw==
BA_woning_T_N_0.pdf	3UPx6C6A04uwO678H+r/9g==
BA_woning_T_V_0.pdf	2J+WKOyabo5Lf9c1PjKIIA==