



2025_CBS_04569 OMV_2025017792 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Schuurstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, 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?

Seppe Willems - Leentje Van Laeken met als contactadres Schuurstraat 100, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025017792) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Schuurstraat 100, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 128V3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Schuurstraat in de wijk 'Oude Bareel'.

De bebouwing in de omgeving is gevarieerd: open bebouwing, gekoppelde bebouwing en gesloten bebouwing. De hoofdgebouwen tellen overwegend 2 bouwlagen.

De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

*Afmetingen perceel:

Oppervlakte +/- 387 m². Straatbreedte: 9,65 m, met een voortuinstrook van 3,50 m diep. Het perceel is driehoekvormig en eindigt achteraan in een punt.

*Type bebouwing:

Halfopen bebouwing, aangebouwd aan de rechter zijde. Op het linkeraanpalende perceel staat een villa/kasteel in open bebouwing met een parktuin errond.

*Functie van het pand:

Eengezinswoning.

*Volume hoofdgebouw:

Diepte: 8,71 m, met 2 bouwlagen en een schilddak. De nok ligt op de rechter zijperceelsgrens.

*Volume aanbouwen:

Op de gelijkvloerse bouwlaag: een maximale bouwdiepte van 25,21 m met plat dak (gemeten inclusief het hoofdgebouw, tegen de rechter zijperceelsgrens).

Op de 1ste verdieping: een bouwdiepte van 14,12 m met plat dak (gemeten inclusief het hoofdgebouw, tegen de rechter zijperceelsgrens).

*Oppervlakte buitenruimte:

+/- 292 m². De afstand tussen de woning en tot de linker zijperceelsgrens bedraagt minimum 2,7 m. In deze strook werden wel bijgebouwen (een carport en een fietsenstalling) en verharding opgericht.

Bouwovertreiding

Volgende constructies werden wederrechtelijk opgericht:

- Een carport met een oppervlakte van 18,9 m², links van het hoofdgebouw.
- Een fietsenstalling met een oppervlakte van 6,1 m², links van het hoofdgebouw.
- Verharding in de voortuinstrook met een oppervlakte 20,5 m² (waarvan 13,2 m² oprit en 7,3 m² tuinpad).
- Verharding in de linker zijtuinstrook met een oppervlakte van 73,1 m² (waarvan 18,9 m² onder de carport, 6,1 m² onder de fietsenstalling en 48,1 m² voor het terras en de tuinpaden).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

*Het verbouwen van het woongebouw, met het behoud van de functie eengezinswoning.

*Aanpassingen aan de wederrechtelijke uitgevoerde constructies en verharding, met het oog op het bekomen van een vergunning.

Volumes / Gevels / Verhardingen

*De gelijkvloerse inkom tegen de linker voorhoek van het hoofdgebouw wordt gesloopt.

Op deze locatie wordt een nieuw volume gebouwd: dit volume is 3 bouwlagen hoog met plat dak (dakrandhoogte van 8,81 m boven het trottoirpeil), met een diepte van 4,09 m en een breedte van 1,17 m.

Het nieuwe volume wordt op het dakniveau uitgebreid naar rechts toe, in de vorm van een dakuitbouw met plat dak in het voorste dakvlak van het hoofdgebouw. De hoogte meet 1,80 m, de volledige breedte 4,47 m en de ingeplanting is voorzien op 0,54 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

*De gevels van het nieuwbouwgedeelte worden uitgevoerd in rockpanel 'naturel'.

*Het hoofdgebouw en de achterliggende aanbouwen (deels 1 en deels 2 bouwlagen hoog) worden niet gewijzigd qua volume of gevelmaterialen.

Tuinconstructies:

De carport en de fietsenstalling worden gesloopt en omgevormd tot een open autostaanplaats en tuinpaden.

In de voor- en zijtuin worden aangepaste verhardingen, met een totale oppervlakte van 85,9 m² voorzien:

- 21,8 m² waterdoorlatende dolomiet voor de autostaanplaats;
- 13,8 m² waterdoorlatende klinkers links en vóór het hoofdgebouw;
- 50,3 m² tegels voor het terras en het tuinpad links van de bijgebouwen.

Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil)

Het profiel van de linker scheidingsmuur verlaagt door het slopen van de carport en de fietsenstalling met 0,48 m: namelijk van 2,50 m naar 2,01 m boven het trottoirpeil.

Binnen-indeling woning

* De gelijkvloerse bouwlaag: Binnen het hoofdgebouw zijn de leefruimte, de inkom en de nieuwe trappenhal ingericht. In de bijgebouwen blijven de keuken, de achter-inkom, een toilet en 2 bergingen behouden.

* De 1^{ste} verdieping: Het hoofdgebouw wordt heringericht naar 2 slaapkamers, een badkamer, een afzonderlijk toilet en een nieuwe trappenhal en gang. In de aanbouw blijft de 3^e slaapkamer behouden.

* De dakverdieping: Het plan van de dakverdieping werd niet correct toegevoegd. Er werd foutief een kopie van de 1^{ste} verdieping toegevoegd. Volgens een nota worden hier de 4^e slaapkamer en een bureau-ruimte ingericht.

Er wordt verondersteld dat er -met uitzondering van de nieuwe trappenhal en de voorste dakuitbouw- geen andere aanpassingen aan het dakvolume van het hoofdgebouw worden uitgevoerd. Dit blijkt uit de andere bouwplannen.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er is een bestaande septische put en een hemelwaterput aanwezig.

De footprint van de bebouwing vergroot met slechts +/- 2,2 m² voor de nieuwe inkom met trappenhal, waarbij de afwatering van het hemelwater gebeurt via de bestaande afwateringsbuizen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

Op 22/10/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot eengezinswoning (1998/60116).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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 bijzonder plan van aanleg (BPA) OUDE BAREEL, goedgekeurd op 22 mei 1997, en is bestemd als 1/ zone voor bouwvrije stroken, 2/ zone voor gesloten bebouwing en 3/ zone voor koeren en tuinen.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op volgende punten :

a/ Zone voor gesloten bebouwing: Bouwhoogte nieuwbouwdeel: één bouwlaag in plus.

Het BPA stelt dat er 2 bouwlagen toegelaten zijn met een maximale kroonlijsthoogte van 6,40 m hoog.

Het ontwerp voorziet 3 bouwlagen met een dakrandhoogte van 8,81 m boven het trottoir.

b/ Zone voor gesloten bebouwing: Dakvorm van nieuwbouwdeel.

Het BPA stelt dat de dakvorm van het hoofdgebouw een hellend dak moet zijn.

Het ontwerp voorziet voor de nieuwe volume van 3 bouwlagen hoog een plat dak.

c/ Zone voor gesloten bebouwing: Dakuitbouw straatzijde

Het BPA stelt volgende voorwaarden voor de dakuitbouwen:

- maximaal 2/3 (66,7%) van de gevelbreedte,
- minstens 0,60 m tot de zijgevels,
- inplanting op minstens 0,60 m achter de gevelvlakken,
- maximale bouwhoogte van 1,50 m op 0,60 m achter de kroonlijst.

Het ontwerp voorziet aan de straatzijde een dakuitbouw met volgende eigenschappen:

- een breedte van 77% ten opzichte van de voorgevel hoofdgebouw,
- deze reikt tot aan de linker zijgevel,
- ingeplant op 0,54 m achter het voorgevelvlak,
- een hoogte van 1,80 m boven het dak van het hoofdgebouw.

d/ Zone voor bouwvrije stroken: Percentage verharding

Het BPA stelt dat de hoofdfunctie 'bouwvrije strook' minstens 70% moet bedragen en de nevenfunctie 'oprit- en parkeerplaatsverhardingen' maximaal 30% mag bedragen.

Het ontwerp voorziet in deze zone een verharding voor de oprit en het tuinpad van 49%.

Beoordeling afwijking:

***Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening** bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied.

Deze locatie ligt binnen het deelgebied Groeistad.

-> Afwijking 'a) Zone voor gesloten bebouwing: Bouwhoogte nieuwbouwdeel: één bouwlaag in plus' is volgens deze artikelen juridisch mogelijk.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder het punt 9 'Omgevingstoets'.

***Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** bepaalt dat er beperkt kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen b, c, en d op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg vallen onder deze afwijking mogelijkheid en zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.
2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

-> De afwijkingen b), c) en d) zijn juridisch mogelijk.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening kan teruggevonden worden onder het punt 9 'Omgevingstoets'.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 3.2 : Beperken van verhardingen

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Ontwerp : Het ontwerp voorziet nog te veel aan verhardingsoppervlakte.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

1/ Het tegelpad tegen de voorgevel van het hoofdgebouw is niet functioneel en moet verwijderd worden, om daarna aan te leggen als een groenzone (zie aanduiding inplantingsplan).

2/ De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- *gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.*
- *niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.*
- *niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).*
- *niet gelegen in een signaalgebied.*

Het perceel is 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.

****De bouwheer vraagt een afwijking om geen ondergrondse buffer- en infiltratievoorziening en geen bijkomende hemelwatertank te moeten voorzien om volgende redenen:***

- 1. De ingreep is miniem (de volume-uitbreiding van het pand is slechts 2,2 m²) en vraagt quasi geen grondverzet;*
- 2. De ingreep vraagt geen wijziging aan het rioleringsstelsel;*
- 3. Er is reeds regenwaterput (welke wordt gebruikt voor toilet en buitenkraan) aanwezig;*
- 4. Doordat het bouwperceel versmalt, kan er geen wadi in de achtertuin voorzien worden;*
- 5. Doordat de leidingen aan straatzijde 65 cm diep zitten kan er geen wadi in de voortuin voorzien worden.*
- 6. Bovendien is de gevraagde buffer- en infiltratiecapaciteit zodanig laag dat het volledig heraanleggen van het afwateringssysteem sowieso onverantwoord is.*

-> Gelet op deze argumenten kan er akkoord worden gegaan met een afwijking om geen infiltratievoorziening en geen bijkomende hemelwaterput voorzien.

****Verhardingen:***

Voor de nieuwe verharding in de voortuinstrook en de zijtuinstrook worden volgende voorwaarden opgelegd:

- 1/ De strook verharding langs de voorgevel mag niet worden uitgevoerd.*
 - 2/ Verhardingen moeten, waar mogelijk, met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden (en mag geen helling hebben van meer dan 2%).*
- De niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).*
- De hemelwaterafloop van het terras mag niet gebeuren via de hemelwaterput of de interne riolering, maar moet rechtstreeks in de grond infiltreren of afwateren naar de tuin.*

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

- Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden
- Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie:

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 voorwaarden- de natuurtoets doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 april 2025 tot en met 2 mei 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Dit is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en de woningtypetoets van Gent.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

- De gedeeltelijke 3^e bouwlaag:

Het ontwerp voorziet een nieuwe aanbouw vooraan de linker zijde van het hoofdgebouw, welke resulteert in een hoger bouwvolume: 3 bouwlagen, zijnde 1 bouwlaag in extra) en welke aan de rechter zijde verlengd wordt tot een grote dakuitbouw in het voorste dakvlak van het hoofdgebouw. Vanuit de 'Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent' is de basisschaal 3 bouwlagen toelaatbaar binnen de deelruimte Groeistad in het kader van kwaliteitsvol verdichten binnen de bestaande bebouwing.

Het voorzien van de 3 bouwlagen kadert voldoende binnen de omliggende gesloten bebouwing waar nog panden met hogere dakuitbouwen, conform met een bouwhoogte van 3 bouwlagen, voorkomen.

Het voorzien van extra woonoppervlakte binnen het hoofddak is sowieso beperkt en is gunstiger dan een inname van extra gelijkvloers oppervlakte.

Bijgevolg kan worden geoordeeld dat de impact van de plaatselijke verhoging ruimtelijk aanvaardbaar is.

- Slopen van de carport en fietsenstalling:

Door het slopen van de 2 wederrechtelijk opgerichte constructies, zal de zijtuin meer geopend worden en het groen uit de achterliggende zijtuin iets meer in het straatbeeld komen, zoals in het bijzonder plan van aanleg ook beoogt werd bij deze kopwoning. Deze hernieuwde opening resulteert ook in een betere overgang naar het linker aanpalende perceel, waarop een open villa met grote tuin staat.

- Het profiel van de linker scheidingsmuur verlaagt beperkt:

Dit draagt -beperkt- bij aan een meer open beeld en wordt dus positief beoordeeld. De eigenaars van het linkeraanpalende perceel hebben geen bezwaar tegen deze ingreep.

- De verharding in de voortuin en de zijtuin:

Er werden aanpassingen voorzien ten aanzien van de wederrechtelijk uitgevoerde toestand: namelijk een vermindering van het tuinpad in de voortuinstrook en een uitbreiding van de zijdelingse groenstrook naar voor toe. De verharding op het perceel blijft wel groot door de zijdelingse parkeerplaats, de tuinpaden en het terrasverharding.

Hierbij stellen wij dat het voortuinpad tot aan het raam in de voorgevel onvoldoende nut heeft.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt gesteld: Dit voortuinpad tot aan het raam in de voorgevel dient ook te worden verwijderd (zie aanpassing op het inplantingsplan).

Door het weghalen van deze strook verharding wordt ook het percentage van de maximale verharding in de voortuinstrook nog iets verminderd en wordt de beoogde begroening, zoals voorzien in het bijzonder plan van aanleg, nog meer benaderd.

-> De volume aanpassingen worden positief beoordeeld: het verhogen van de hoofdgebouw en het slopen van de gelijkvloerse bouwvolumes zorgen voor meer openheid binnen het straatbeeld en een duidelijker einde van de woningrij met een onbebouwde zijtuin. Hiermee wordt ook een betere en meer ruimtelijk verantwoorde overgang gecreëerd naar het linkeraanpalende perceel toe, waarop een villa/kasteel in open bebouwing met grote parktuin staat.

-> Mits het slopen van het bijkomende voortuinpad tegen de voorgevel, kan de voorgestelde verharding worden aanvaard.

Gevels

De gevelmaterialen en de architectuur van het nieuwbouwgedeelte differentieert ten opzichte van de gevelmaterialen van de oorspronkelijke bebouwing en geeft op deze manier een duidelijk beeld van wat oorspronkelijk is en wat later toegevoegd wordt.

-> *Dit is een aanvaardbare esthetische uitwerking die niet storend is ten opzichte van de eigen bebouwing en zijn omgeving.*

Binnen-indeling woning

De verbouwingswerken zorgen voor een meer praktische inrichting in het hoofdgebouw: De gelijkvloerse leefruimte wordt meer opengemaakt en het vervangen van de 'ronde trap' door een 'onder kwarttrap' op andere locatie, maakt dat de 3 bouwlagen vlotter met elkaar verbonden worden.

Door de dakuitbouw krijgt de dakoppervlakte deels ook een hoger plafond, waardoor de onderliggende ruimten in het dakvolume ook functioneler ingericht kunnen worden.

-> *We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.*

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_2025017792_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Seppe Willems - Leentje Van Laeken gelegen te Schuurstraat 100, 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:

Weghalen voortuinpad langs de voorgevel

Dit pad moet worden verwijderd en worden aangelegd als een groenzone (zie aanpassing van het inplantingsplan).

Heraanleg van de verhardingen voortuin en zijtuin

Verhardingen moeten, waar mogelijk, met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden (en mag geen helling hebben van meer dan 2%).

De niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

De hemelwaterafloop van het terras mag niet gebeuren via de hemelwaterput of de interne riolering, maar moet rechtstreeks in de grond infiltreren of afwateren naar de tuin.

Nieuw grondplan 'zolderverdieping'

Hier werd een foutief plan toegevoegd van de 1^{ste} verdieping.

Het volume moet uitgevoerd worden zoals voorzien in de andere plannen.

De binnen-indeling van slaapkamers moet voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Oprit

Er zal slechts 1 oprit, de bestaande, op het openbaar domein worden toegestaan.

Bermen

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Niveau openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. 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, plaatsbeschrijving, werfzone

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).

Distributiekabel

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd het perceel gedeeltelijk gelegen is in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

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 aantoonst 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_04569 - OMV_2025017792 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Schuurstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025017792

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_W_S_B_10_SNEDE A-A.pdf	N9Yyy8PFubrTVeAqJPAYlg==
BA_W_T_N_13_TERREINPROFIEL.pdf	P7F5ijpUjE9Gnx9ufNSHdQ==
BA_W_T_B_2_TERREINPROFIEL.pdf	xhzuGEGv7g1tK0eBwGKavg==
BA_W_S_N_22_SNEDE B-B.pdf	SUdl1ZOm3lr1xwg/qK/m+Q==
BA_W_S_N_21_SNEDE A-A.pdf	NgI20tJKODLCQmjACqnpqA==
BA_W_S_B_11_SNEDE B-B.pdf	h0kwUBLvhGbI1V4zQyLmyQ==
BA_W_P_N_17_ZOLDERVERDIEPING.pdf	aKCDkkvaJ0O0Bm50skA0qQ==
BA_W_P_N_16_VERDIEPING.pdf	a8t6uPydy11VS3JHpsG7+A==
BA_W_P_N_15_GRONDPLAN.pdf	3SoR7jElHUIqV+QADTRt5Q==
BA_W_P_N_15_GRONDPLAN bis.pdf	CqNJcDMLuO/Gvg/JN+dpcw==
BA_W_P_N_14_FUNDERING-RIOLERING.pdf	5X8EbWG+BVIzvbKXOowtQw==
BA_W_P_N_14_FUNDERING-RIOLERING bis.pdf	1CPnlRmuKTiJOPfAWBNL9A==
BA_W_P_B_6_ZOLDERVERDIEPING.pdf	oUPSE9C4IQ0FeZwK5Ew3Ug==
BA_W_P_B_5_VERDIEPING.pdf	uYtxJBV48YIcKP3OaiOQ1Q==

BA_W_P_B_4_GRONDPLAN.pdf	JqyFZZv4Tw/KHpbtH8Q8hg==
BA_W_P_B_3_FUNDERING-RIOLERING.pdf	mp/73tAOi9+0p3PpqJhvzA==
BA_W_L_N_0_LEGENDE.pdf	2rNWf5FFR8bmM7n5G1BQkg==
BA_W_I_N_12_INPLANTING.pdf	n8H8z0DIgwO9ZRJiDEuNjg==
BA_W_I_N_12_INPLANTING bis.pdf	UqKErRfS/hN8zqpb7HOMrw==
BA_W_I_B_1_INPLANTING.pdf	MT/GO8OgKddZ0K0xGHaRGw==
BA_W_G_N_20_ACHTERGEVEL.pdf	t/ejaisBxAsl+sKmMj8/Rw==
BA_W_G_N_19_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	gciCKNQQC16LsvDSOxZaZg==
BA_W_G_N_18_STRAATGEVEL.pdf	ee12DqTJM/WnBgxuDSuD8g==
BA_W_G_B_9_ACHTERGEVEL.pdf	jWpc17TqnU0/qhy6Ar9m+w==
BA_W_G_B_8_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	KvV+Xp+AVm74nt32vt7D5A==
BA_W_G_B_7_STRAATGEVEL.pdf	ihPz0Tawyw/6XAVkxVuykA==