



2025_CBS_05781 OMV_2025032097 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, de aanleg terras met aanbouw (pergola), de aanbouw van een fietsenberging en het rooien van een boom - met openbaar onderzoek - Brillandstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Niko Hostyn - Ann Westen met als contactadres Brillandstraat 13, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025032097) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning, de aanleg terras met aanbouw (pergola), de aanbouw van een fietsenberging en het rooien van een boom
- Adres: Brillandstraat 13, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 152G3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel waarop deze aanvraag betrekking heeft bevindt zich langs de Brillandstraat in 'Sint-Denijs-Westrem – Afsnee'. De locatie bevindt zich op de grens van een gebied met een residentieel en een gebied met een agrarisch karakter. Het residentiële gedeelte wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfopen eengezinswoningen, bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak.

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning, ingeplant op ongeveer 29 m van de rooilijn. De woning staat op circa 7,15 m van de linker perceelsgrens en 4,85 m van de rechter perceelsgrens. Het gebouw heeft een U-vormige plattegrond, met een breedte van ongeveer 13,15 m en een diepte van circa 17,75 m. De woning bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag en is afgewerkt met een hellend dak. Aan de rechterzijgevel telt de woning twee bouwlagen. Op de eerste verdieping bevindt zich in deze gevel een inpandig terras met een oppervlakte van ongeveer 13,07 m².

Aan de linkerkant van het gebouw bevindt zich een dubbele inpandige garage, toegankelijk via twee sectionaalpoorten in de zijgevel. Deze garages worden ontsloten via een lange oprijlaan van circa 47,25 m, die langs de linker perceelsgrens loopt en geflankeerd is met bomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt een nieuwe aanbouw geplaatst, een terras aangelegd, overdekt met pergola en wordt de eengezinswoning intern grondig verbouwd,

De **nieuwe aanbouw** heeft een rechthoekige vorm met een oppervlakte van 20 m² (5,78 m bij 3,46 m) en situeert zich aan de linkerkant van de woning, ter hoogte van een bestaande inham in het hoofdvolume. De gevel van het nieuwe volume is uitgelijnd op achterliggende zijgevel, waardoor er geen wijziging optreedt in de totale breedte van het pand. Deze aanbouw wordt afgewerkt met een hellend dak dat afhelt naar de linkerkant. De dakhoogte bedraagt 3,6 m aan de zijde van de gevel van het hoofdvolume en daalt naar 2 m aan de buitenzijde, beiden gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld. Voor de afwerking van dit volume is gekozen de toepassing van hout, zowel voor de gevelbekleding als voor het dak. De ruimte zal worden gebruikt als fietsenberging en ruimte voor technieken.

Het **hoofdvolume wordt intern heringericht**. Zo wordt de inpandige garage mee opgenomen in het woongedeelte en ingericht als leefkeuken en berging. De bestaande keuken wordt een speelruimte en de trap tussenin naar de eerste verdieping wordt heringericht. De bestaande keldertrap wordt afgebroken.

Aan de achterzijde van de woning, aansluitend bij de nieuwe leefkeuken, wordt een **terras** aangelegd met een oppervlakte van circa 18,15 m² (afmetingen: 6,05 m x 3 m). Deze nieuwe verharding wordt gecompenseerd door het ontharden van een 19 m² van de bestaande

verharding aan de kop van de oprijlaan. Het terras wordt aangelegd op het bestaande maaiveld en is zo ontworpen dat het afwatert richting de achterliggende tuinzone.

Boven het terras wordt een metalen **pergola** geplaatst met een open, vlakke dakstructuur. De constructie heeft een diepte van 2,03 m, een breedte van 5,02 m en een hoogte van 2,51 m (gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld). De pergola is volledig open aan alle zijden en bevat geen gesloten dak- of gevelvlakken. Door de plaatsing van deze constructie neemt de bouwdiepte plaatselijk toe van 17,75 m tot 19,78 m.

De aanvraag omvat verder nog diverse **aanpassingen aan de gevels** van het hoofdvolume. Zo worden houten accenten toegevoegd aan de voorgevel, ter hoogte van de inkomzone in de plint, en aan de rechterzijgevel, onder het dakterras. Ter beveiliging wordt het terras voorzien van een balustrade die uitwendig aan de gevel wordt bevestigd, in het vlak van de aanpalende gevels.

Er worden ook meerdere aanpassingen doorgevoerd aan de bestaande **gevelopeningen**:

- Linkerzijgevel: de bestaande sectionaalpoorten worden verwijderd en vervangen door twee nieuwe raamopeningen.
- Achtergevel: de bestaande achterdeur en een raam worden verwijderd en vervangen door een grotere raamdeur, die toegang biedt tot het nieuwe terras aan de achterzijde, aansluitend op de leefkeuken. Daarnaast wordt een bestaande raamopening vergroot.
- Voorgevel: de afmetingen van de bestaande deur en raam worden aangepast. Bovendien wordt een bijkomende raamopening toegevoegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 05/07/1974 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning. (1974 AF 4)
- * Op 23/06/1980 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning. (Litt. K-35-80)
- * Op 22/12/1980 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een garage. (KW K-148-80)
- * Op 23/01/1990 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een woning met bureel en ingebouwde garage. (1989/1753)
- * Op 04/05/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning met ingebouwde garage. (1992/70171)
- * Op 08/10/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een ééngezinswoning. (1998/70132)
- * Op 21/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bijgebouw. (2008/70119)
- * Op 07/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor wegen- en rioleringswerken. (2009/70100)
- * Op 28/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van 4 dennen. (2014/70059).

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 voor in woongebied en voor in landschappelijk waardevol agrarisch gebied 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 agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd 'zone voor open bebouwing (percelen min 1500 m²)', 'zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied' (de toegangsweg), en 'zone voor woonpark' (de tuinzone).

Woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijze grote oppervlakte beslaan. De hoofdbestemming is hier zone voor koeren en tuinen. Het niet bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig loofgroen, het bestaande groen moet bewaard blijven. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel min de nodige toegangen. Slechts 20% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van de grasperken, tennisvelden e.d.

De aanvraag is in **niet** overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op de volgende punten uit het BPA AFSNEE ZUID:

Artikel 1: Materialen

1.1. De gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen.

Toetsing: De gevel van de bijbouw wordt afgewerkt met hout. Dit vormt een strijdigheid met bovenstaand voorschrift. Op enkele delen met een beperkte omvang na is het overige deel van de gevelvlakken afgewerkt met gevelmetselwerk.

1.2. Voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- of kunstleien of andere gelijkwaardige materialen toegelaten.

Toetsing: Het hellende dak van de bijbouw is uitgevoerd in hout. De voorgestelde afwerking is dus strijdig met bovenstaand voorschrift.

Beoordeling: Er kunnen op basis van artikel 4.4.1. uit de VCRO beperkte afwijkingen worden toegestaan voor de gebruikte materialen. Na een openbaar onderzoek kwamen er geen bezwaren. De voorgestelde materialen doen geen afbreuk aan het straatbeeld en de harmonie van de omgeving. Er kan afgeweken worden op de voorschriften uit artikel 1 van het BPA AFSNEE ZUID met betrekking tot de toegepaste materialen.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- 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.

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 bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Er is al een hemelwateropslag aanwezig van 15000 liter. Aangezien het perceel groter is dan 120 m² is de aansluiting van de hemelwaterputten op een infiltratievoorziening verplicht. De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Achter de woning is een waardevolle notelaar gesitueerd met een kroondiameter van tenminste 10 m op een afstand van vermoedelijk ca. 2 à 3 m van de hoek van de woning. Om de impact op de gezondheidstoestand van de notelaar te beperken dienen de verharding, pergola en wadi tenminste 2 m van de kroonprojectie van de notelaar gesitueerd te zijn. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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 18 april 2025 tot en met 17 mei 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde **aanbouw** wordt ingeplant in een bestaande inham aan de linkerkant van het hoofdvolume, waardoor de totale breedte van de woning behouden blijft. De afwerking met houten gevelbekleding sluit aan bij andere elementen in het ontwerp, wat zorgt voor een visueel samenhangend geheel.

De aanbouw is bedoeld als fietsenberging en technische ruimte. De bestaande inpandige garage verdwijnt, waardoor er geen mogelijkheid meer is tot inpandig parkeren. De **functiewijziging van garage naar leefruimte** wordt positief beoordeeld, mede in het licht van de aandacht voor duurzame mobiliteit en woonkwaliteit.

De **herinrichting van het hoofdvolume**, met onder meer de creatie van een leefkeuken met bijkomende ramen aan de tuinzijde, versterkt de relatie tussen binnen- en buitenruimte. De aanleg van een **terras** in aansluiting op deze leefruimte wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De bijkomende verharding wordt elders op het perceel gecompenseerd, waardoor deze verharding niet leidt tot een bijkomende bezettingsgraad op het perceel.

De **pergola** boven het terras is een open constructie met beperkte afmetingen en is niet zichtbaar vanaf de straatzijde. Door het ontbreken van gesloten gevel- of dakvlakken is de visuele impact beperkt.

De aanvraag omvat ook aanpassingen aan de **gevels**, waaronder het toevoegen van houten accenten en het wijzigen van gevelopeningen. Deze ingrepen zijn coherent binnen het geheel van het ontwerp en dragen bij aan een hedendaagse uitstraling zonder afbreuk te doen aan de bestaande structuur.

De **balustrade** aan het inpandige dakterras wordt uitwendig aan de gevel bevestigd, maar blijft binnen het vlak van de bestaande gevel, waardoor bijkomende uitsprongen worden vermeden. Het terras is georiënteerd richting agrarisch gebied en veroorzaakt hierdoor geen storende inkijk voor burens.

De toevoeging en aanpassing van **raamopeningen** in de verschillende gevels zorgt bovendien voor een betere daglichttoetreding en verhoogt het wooncomfort van de woning.

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_2025032097 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 het verbouwen van een eengezinswoning, de aanleg terras met aanbouw (pergola), de aanbouw van een fietsenberging en het rooien van een boom aan Niko Hostyn - Ann Westen gelegen te Brillandstraat 13, 9051 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:

Beschermen boom

Om de impact op de gezondheidstoestand van de notelaar te beperken dienen de verharding, pergola en wadi tenminste 2 m van de kroonprojectie van de notelaar gesitueerd te zijn.

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 riolaansluiting:

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).

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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 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 bouw fysieke vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05781 - OMV_2025032097 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, de aanleg terras met aanbouw (pergola), de aanbouw van een fietsenberging en het rooien van een boom - met openbaar onderzoek - Brillandstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025032097

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_212_G_N_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	xU/liiLV4mcmad3RzfjceQ==
BA_212_G_B_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	4/J1YJcFos6++5x/c9Y9NQ==
BA_212_G_N_ZIJGEVEL LINKS.pdf	ISM/8B/4sXo5VP2nIBvV9g==
BA_212_G_B_TUINGEVEL.pdf	/C9IZv80CRXa7YxoN3vkaw==
BA_212_G_N_TUINGEVEL.pdf	I26pM7uDoOnYGoBFloRn9g==
BA_212_G_N_VOORGEVEL.pdf	KW1mT7XXwaGLorlgZ0kSTQ==
BA_212_G_B_VOORGEVEL.pdf	vpN1zH5cUMMGemZV/fC4Mg==
BA_212_G_B_ZIJGEVEL LINKS.pdf	xhM+Gzj62iRYdkU+ErnSrg==
BA_212_I_B_inplantingsplan.pdf	Jm92EFYfVsxSWguEUMnmhA==
BA_212_I_N_inplantingsplan.pdf	qp8trQkTSQz99Q47DoSTxg==
BA_212_L_N_LEGENDE.pdf	uuOJLjNSkleZJe+siHZESA==
BA_212_L_B_LEGENDE.pdf	I2ENmkX+yN1dU+E5XMbiaA==
BA_212_P_N_F&R.pdf	FTiZz9Cq032yqv1cvuBoSw==
BA_212_P_N_02.pdf	LG7Y8q/by4M6QeCkdZqOxA==

BA_212_P_N_DAK.pdf	n+Hb2PjemhT5aXGrGrZFog==
BA_212_P_B_01.pdf	TsMOYsrlylRsioQH9Xes5w==
BA_212_P_N_01.pdf	avWmr5l3OPK+IZNnmV5f4Q==
BA_212_P_B_02.pdf	G8UEf0oyJ9V4EgYlYlcWnA==
BA_212_P_N_00.pdf	iY1LX9I/z79zOzDdiXPSWw==
BA_212_P_B_00.pdf	ABoUdExNpwLxkxglo2pYeQ==
BA_212_P_B_F&R.pdf	QdKPX+flis9klFiOv6E3Og==
BA_212_P_B_DAK.pdf	iHmmpdhygeWG1KTRsxK4Yw==
BA_212_S_B_SN AA'.pdf	qc1sUBCGh8UDY12IHUzBkg==
BA_212_S_N_SN AA'.pdf	TPpMXUPrhIhirJWMf6w7rQ==
BA_212_T_N_TT'.pdf	qrjrusHXcnN54XEjS0OiKQ==
BA_212_T_B_TT'.pdf	a2O1Z22T5gCTl4hxd7DDmQ==
BA_212_3D_N_STRAATGEVEL.pdf	FwZhUny9VdaJezZaHSOslw==