



2025_CBS_06840 OMV_2025066463 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een luifel en het aanbrengen van gevelisolatie thv de rechterperceelsgrens - zonder openbaar onderzoek - Kiekenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 Elodie Blancke met als contactadres Kiekenstraat 31, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025066463) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een luifel en het aanbrengen van gevelisolatie thv de rechterperceelsgrens
- Adres: Kiekenstraat 31, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 530C4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de vergunde toestand

In een voorgaande vergunning (OMV_2024133429) werden verbouwwerken vergund aan het pand. De oprichting van een centrale luifel langsheen de linkerperceelsgrens en de onderliggende verharding werden uit de vergunning gesloten. Voorliggende aanvraag tracht hieraan tegemoet te komen. Onderstaand wordt de vergunde toestand beschreven:

OMGEVING

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich langsheen de Kiekenstraat in de wijk 'Brugse Poort – Rooigem'. Het perceel maakt deel uit van het bouwblok begrensd door de Hamerstraat, de Bevrijdingslaan en de Kiekenstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit twee tot drie bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken.

PLAATS

Het perceel heeft een onregelmatige vorm met aan de straatzijde een breedte van 3,61m en aan de achterzijde een breedte van 11,94m. Het perceel beschikt over een diepte van 28,40m en een oppervlakte van ongeveer 258m².

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich een hoofdvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens en teruggetrokken ten aanzien van de rooilijn. Het hoofdvolume bestaat uit twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak en een licht hellend dakvlak. Verder beschikt het pand aan de achterzijde over een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Aan de voorzijde beschikt het aanbouwwolume over een luifel met een hoogte van 2,87m (gemeten t.o.v. het maaiveld). De luifel reikt even hoog als de kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume en overdekt een buitenruimte van ongeveer 9,49m².

Het pand beschikt achter het aanbouwwolume over een ingesloten buitenruimte (tuin) die grotendeels onverhard is aangelegd. Langsheen het hoofdvolume en de voorzijde van het aanbouwwolume beschikt het pand over een tweede buitenruimte (voortuin) waarop zich ook een hoogstammige boom bevindt. Vanaf de straatzijde loopt een beperkt karrespoor tot een diepte van 6,00m.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning die in het hoofdvolume bestaat over een eerste slaapkamer aan de voorzijde en een zithoek aan de achterzijde. Centraal bevindt zich de inkomhal van de woning, de traphal, een afgescheiden toilet en een badkamer (toegankelijk vanuit de slaapkamer). In het aanbouwwolume bevindt zich een ruimte leegruimte (met open keuken). Aan de linkerzijde bevindt zich een bergruimte die tevens beschikt over een toegangsdeur vanuit de buitenruimte aan de voor- en achterzijde. Op het eerste verdiep bevinden zich twee bijkomende slaapkamers en een extra badkamer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In voorliggende aanvraag worden enkele wijzigingen aangevraagd aan de voorgaand afgeleverde vergunning (OMV_2024133429):

1/ Oprichting van een luifel:

In de voorgaande aanvraag werd de luifel tussen de linkerscheidingsmuur het zijgevelvlak van het hoofdvolume uit de vergunning gesloten. In voorliggende aanvraag wordt in deze zone een nieuwe luifel voorzien. De luifel grijpt aan op een diepte (gemeten langsheen de linkerperceelsgrens) van 10,73m tot 13,85m. De luifel beschikt langsheen de perceelsgrens over een diepte van 3,12m en langsheen de zijgevel van het hoofdvolume over een diepte van 1,73m. De luifel wordt afgewerkt in staal en bestaat uit verschillende (licht) hellende dakvlakken met een totale horizontale dakoppervlakte van 10,02m². De maximale hoogte van de luifel (gemeten t.o.v. het maaiveld) bedraagt 2,85m. De luifel wordt voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren met aanpalende. Bijgevolg is er geen wijziging van de scheidingsmuur.

2/ Aanpassing van de vergunde luifel:

De vergunde luifel aan de voorzijde van het aanbouwvolume, met een horizontale dakoppervlakte van 7,34m², wordt anders uitgevoerd. In de plaats wordt een qua vormgeving gelijkaardige luifel opgericht. Deze nieuwe luifel beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 10,21m² en beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een diepte van 2,40m t.o.v. de vergunde 1,80m. De maximale hoogte van de luifel (gemeten t.o.v. het maaiveld) bedraagt 2,85m. De luifel wordt voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren met aanpalende. Bijgevolg is er geen wijziging van de scheidingsmuur.

3/ Aanleg van verharding:

Onder de centrale luifel wordt nieuwe verharding aangebracht. Deze verharding dient als toegangszone tot de woning (aan de rechterzijde) en drie stalplaatsen voor fietsen (aan de linkerszijde). De verharde zone wordt via een toegangspad van 2,88m² verbonden met het vergunde karrespoor aan de voorzijde.

4/ Aanbrengen gevelisolatie- en afwerking:

De scheidingsmuur van het hoofdvolume langsheen de rechterperceelsgrens wordt op het eerste verdiep langs buitenzijde geïsoleerd (dikte van 14cm) en afgewerkt met leien (aangebracht op een skeletstructuur met een totale dikte van 6cm. De hoogte van de scheidingsmuur blijft ongewijzigd. Het isoleren en afwerken van de gevel reikt evenwel 20cm dieper dan de bestaande scheidingsmuur en reikt voorbij de perceelsgrens.

5/ Beperkte aanpassing van gevelopeningen:

Op het gelijkvloers wordt de gevelopening te hoogte van de toegangsdeur vergroot. Naast de glazen deur wordt een extra raamvlak voorzien. Het linkse gelijkvloerse raamvlak wordt tevens beperkt aangepast.

6/ Wijzigingen aan het rioleringsstelsel:

De nieuwe luifels worden aangesloten op de hemelwaterput die op zijn beurt wordt aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening. Het volume van de hemelwaterput wordt behouden op 7.500 liter. Het volume van de infiltratievoorziening wordt vergroot tot 3432 liter (en een oppervlakte van 8,32m²).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 12/12/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2024133429)

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). 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.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- Langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- Gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering tot klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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.

HEMELWATERPUT

In voorliggende aanvraag worden beide luifelconstructies aangesloten op de hemelwaterput. Hierdoor bedraagt de totale horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden 132 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10.000l.

Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met het behoud van de vergunde hemelwaterput van 7.500 liter. Er moet een hemelwaterput voorzien worden van 10.000 liter waarop alle dakoppervlaktes (inclusief de luifels) worden aangesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

INFILTRATIEVOORZIENING

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 102m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **8,16m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3.366l**. De aanvraag voldoet hieraan en voorziet een ondergrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 8,32m² en een buffervolume van 3.432 liter.

VERHARDING

Het extra aandeel aan verharding is beperkt en kan afwateren in een voldoende groot aandeel aan onverharde buitenruimte.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de 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. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Vlaamse biologische waarderingskaart. Het perceel is wel deels opgenomen in de Gentse biologische waarderingskaart als een gebied met zorgplicht.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan bestaand waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing

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

6.3. 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 de natuuroets 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. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Oprichting van een luifel:

De luifel wordt beperkt in oppervlakte zodat deze enkel dienst als functionele overdekking voor de inkomzone en het stallen van enkele fietsen. Deze kan niet langer functioneel in gebruik genomen worden voor het stallen van wagens. De luifel leidt niet tot een ophoging van de scheidingsmuren zodat de ruimtelijke impact voldoende beperkt is. De luifel bevindt zich bovendien ter plaatse van het linkeraanpalende aanbouwvolume. De ruimtelijke impact van de luifel is bijgevolg voldoende beperkt. Bovendien wordt de luifel aangesloten op de hemelwaterput en infiltratievoorziening zodat het risico op wateroverlast bijkomend wordt beperkt.

2/ Aanpassing van de vergunde luifel:

De luifel wordt in oppervlakte en diepte vergroot zodat deze samenvalt met het vergunde verharde ondergelegen terras. Alhoewel deze ingreep leidt tot het bijkomend bebouwen van de buitenruimte kan dit toch aanvaard worden omwille van volgende redenen:

- De uitbreiding leidt niet tot een bijkomende reductie van het aandeel aan onbebouwde en onverharde buitenruimte.
- De uitbreiding leidt niet tot een ophoging van de scheidingsmuren.
- De luifel wordt aangesloten op de hemelwaterput waardoor het risico op wateroverlast bijkomend wordt beperkt.
- Na aanpassingswerken beschikt de woning over een voldoende groot aandeel aan kwalitatieve onverharde en onbebouwde buitenruimte.
- De luifel wordt vormgegeven in een lichtere structuur ten aanzien van de luifel die initieel werd vergund.

3/ Aanleg van verharding:

Ten aanzien van voorgaande aanvraag wordt het aandeel aan verharding bijkomend beperkt. De verharding kan niet langer functioneel in gebruik genomen worden als staanplaats voor wagens. Het aandeel aan verharding is voldoende beperkt en is in functie van toegankelijkheid tot de woning (inkomzone) alsook het stallen van fietsen. Het hemelwater dat neerkomt op de verhardingen kan op natuurlijke wijze infiltreren in de aanliggende onverharde zones.

4/ Aanbrengen gevelisolatie- en afwerking:

Principieel is geen bezwaar tegen het bijkomend isoleren en afwerken van de scheidingsmuur. Dit komt de energie-efficiëntie en bijgevolg het wooncomfort van de woning ten goede. Er wordt evenwel vastgesteld dat de isolatie en gevelafwerking wordt aangebracht over de

perceelsgrens en zich bijgevolg bevindt op/boven het perceel van rechteraanpalende(n). Hoewel ervan uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar is tegen deze ingrepen wordt meegegeven dat een omgevingsvergunning een zakelijk karakter heeft (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan nooit afbreuk doen aan rechten van derden. Aanpalende(n) beschikken bijgevolg blijvend over de mogelijkheid om te eisen dat eventuele uitkragende afwerkingen verwijderd moet worden.

5/ Beperkte aanpassing van gevelopeningen:

Deze aanpassingen zijn beperkt en hebben geen negatieve impact op de woonkwaliteit van het pand. Het vergroten van het raamvlak aan de toegangsdeur wordt positief bevonden gezien hierdoor het aandeel aan natuurlijke lichtinval in de inkomhal wordt vergroot.

6/ Wijzigingen aan het rioleringsstelsel:

De wijzigingen aan het rioleringsstelsel zijn aanvaardbaar indien er voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- Er moet een hemelwaterput voorzien worden van 10.000 liter waarop alle dakoppervlaktes (inclusief de luifels) worden aangesloten.
- De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een ondergrondse infiltratievoorziening met een minimale oppervlakte van 8,16m² en een minimaal volume van 3.366 liter.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025066463_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 bouwen van een luifel en het aanbrengen van gevelisolatie thv de rechterperceelsgrens aan mevrouw Elodie Blancke gelegen te Kiekenstraat 31, 9000 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:

Hemelwater:

- Er moet een hemelwaterput voorzien worden van 10.000 liter waarop alle dakoppervlaktes (inclusief de luifels) worden aangesloten.
- De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een ondergrondse infiltratievoorziening met een minimale oppervlakte van 8,16m² en een minimaal volume van 3.366 liter.

Ophoging scheidingsmuren:

Er mag voor de uitvoering van de werken geen ophoging van de scheidingsmuren voorzien worden.

Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede

praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een 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 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit.

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).

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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn 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_06840 - OMV_2025066463 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een luifel en het aanbrengen van gevelisolatie thv de rechterperceelsgrens - zonder openbaar onderzoek - Kiekenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025066463

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_Elodie_G_B_01_Voorgevel BT.pdf	/GKGkOrv/TVU3IpZcDdRcQ==
BA_Elodie_G_B_02_Linkergevel BT.pdf	EfbMA7e+ACUfOHn4+l8FmQ==
BA_Elodie_G_N_01_Voorgevel NT.pdf	uJXPm3uYDn4YehCpSEKzAA==
BA_Elodie_G_N_02_Linkergevel NT.pdf	F/sCGY1CE7hVv0s6A/u49g==
BA_Elodie_G_N_03_Achtergevel NT.pdf	g2iSbJ5IE7E6bQkS2GQDuw==
BA_Elodie_G_V_01_Voorgevel VT.pdf	Ezr52oKzCTqiXCJWH8A+Dw==
BA_Elodie_G_V_02_Linkergevel VT.pdf	aDpDUiV1QaAT445OAnWu7w==
BA_Elodie_G_V_03_Achtergevel VT.pdf	TJAOH5xVJOtzYBdSjzmULA==
BA_Elodie_I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	Fazs1CY22+WllqqqmJn60A==
BA_Elodie_I_N_01_Inplantingsplan NT.pdf	9GgWmfUvtq2r08CgwhcL4w==
BA_Elodie_I_V_01_Inplantingsplan VT.pdf	5Sib0iUJ1R3DTj4oJjB3vw==
BA_Elodie_L_N_01_Legende.pdf	YK3JcldKKW9XcRNBnGYyQ==
BA_Elodie_L_V_01_Legende.pdf	V4Xb+6UDKrrweGiFcRfE2A==
BA_Elodie_P_B_01_Fundering BT.pdf	j4+oFTs80oWZrewVmK69gg==

BA_Elodie_P_B_02_Gelijkvloers BT.pdf	exIkOoyKraDqIbftr6bpiA==
BA_Elodie_P_B_03_1e verdieping BT.pdf	uWpiu2dOWm6jQ1MwnX3lnQ==
BA_Elodie_P_B_04_Dakenplan BT.pdf	018Cw+muNIJ8MPfT2JRmlw==
BA_Elodie_P_N_01_Fundering NT.pdf	2X+eHFKTSXM/V1ODFlcF+w==
BA_Elodie_P_N_01_Infiltratievoorziening NT.pdf	gQl4Zu7Qf5DMILVoL9zevg==
BA_Elodie_P_N_02_Gelijkvloers NT.pdf	dwywtlpZsNDvsU1wQAGXgQ==
BA_Elodie_P_N_03_1e verdieping NT.pdf	vpPxP4+dx9cyyNT4jHrKg==
BA_Elodie_P_N_04_Dakenplan NT.pdf	hpYoOyQmadp/NMAmomjmug==
BA_Elodie_P_V_01_Fundering VT.pdf	boD5x8yzlVHh5TPjBzGm6Q==
BA_Elodie_P_V_02_Gelijkvloers VT.pdf	3oqrTZ4ZFHpCETaLSVcV5A==
BA_Elodie_P_V_03_1e verdieping VT.pdf	FfwRDRmZj0AvlVNOu93m+A==
BA_Elodie_P_V_04_Dakenplan VT.pdf	7MeBKOTS7S+IB+V4+90x2g==
BA_Elodie_S_B_01_Doorsnede A-A BT.pdf	zKDB2Mz8JVq3PZHVgi7NPQ==
BA_Elodie_S_B_02_Doorsnede B-B BT.pdf	mGjkRKIC4VFmB8iix9Gipg==
BA_Elodie_S_N_01_Doorsnede A-A NT.pdf	7yUUV5KER3Pz7jqOmliaLQ==
BA_Elodie_S_N_02_Doorsnede B-B NT.pdf	Oy2B65xYupykY9Z1Naa/4g==
BA_Elodie_S_V_01_Doorsnede A-A VT.pdf	ONyKpMSdefF3dj1dEBZGGA==
BA_Elodie_S_V_02_Doorsnede B-B VT.pdf	py6zEHov+wQOEZO1MqFi8g==

BA_Elodie_T_B_01_Terreinprofiel 1 BT.pdf	mIRqgkl6Wl1cyU2+BHKXrg==
BA_Elodie_T_B_02_Terreinprofiel 2 BT.pdf	T44wzotiwIWzQDoiE5ql5g==
BA_Elodie_T_B_03_Terreinprofiel 3 BT.pdf	QNX2wQ14Rd1nEBZzX/TztA==
BA_Elodie_T_N_01_Terreinprofiel 1 NT.pdf	E70+Pi/oLKjYQPEMfcWEFA==
BA_Elodie_T_N_02_Terreinprofiel 2 NT.pdf	Nda7jB0F8ExgWWhVOFYa3A==
BA_Elodie_T_N_03_Terreinprofiel 3 NT.pdf	yhT0RO+gnEFEzypEzAqL0A==
BA_Elodie_T_V_01_Terreinprofiel 1 VT.pdf	QQpMiPNIFXP50uRjHANa2A==
BA_Elodie_T_V_02_Terreinprofiel 2 VT.pdf	EDC6ttJiPL0d1tp9u0pG1g==
BA_Elodie_T_V_03_Terreinprofiel 3 VT.pdf	jQtKYzYaw7BLCig4+8kFGw==
BA_Elodie_V_N_01_Render 1 NT.pdf	gZC4Cn8IUPI5PdCXvKTKsQ==
BA_Elodie_V_N_01_Render 2 NT.pdf	bF5uSaG/BtcsUTIPODZWVA==
BA_Elodie_V_N_01_Render 3 NT.pdf	iu7/vfLnvcwwKJMq002Ylw==
BA_Elodie_V_V_01_Render 1 VT.pdf	Pi4Ew8mldIsLH/LsXQEliQ==
BA_Elodie_V_V_01_Render 2 VT.pdf	kIPMaaVGZnVtBeEEWqBCMq==
BA_Elodie_V_V_01_Render 3 VT.pdf	e2LEQ97NSVXgNY4Bm9P8oQ==