



2025_CBS_08127 OMV_2025076419 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Denijslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

Mevrouw Ingrid Vanhulle met als contactadres Sint-Denijslaan 42, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025076419) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Sint-Denijslaan 38, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 189F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
9 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning ligt langs de Sint-Denijslaan in de zuidelijke stationsbuurt van Gent-Sint-Pieters. In de omgeving staan verschillende halfopen en gesloten eengezinswoningen. Het pand in kwestie betreft een rijwoning met twee bouwlagen en een hellend dak. Op het terrein zitten sterke reliëfverschillen waardoor de achtertuin circa 1 m dieper ligt dan de voortuin aan de Sint-Denijslaan.

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 24,80 m. De aanbouw wordt afgewerkt met een zadeldak met een nokhoogte van 4,20 m en een kroonlijsthoogte van 3,25 m ter hoogte van de linkerbuur en 3,65 m ter hoogte van de rechterbuur. Hiervoor moet de rechter scheidingsmuur over een diepte van 1 m opgehoogd worden met ca. 2,74 m. Voor de overige diepte van de aanbouw blijft de bestaande scheidingsmuur behouden waardoor geen ophoging nodig is. Er zijn geen wijzigingen ter hoogte van de linkeraanpalende.

Op de verdieping wordt een deel van het achterste dakvlak verwijderd en vervangen door een aanbouw. De aanbouw heeft een hellend dak met een nokhoogte van 9,72 m en een kroonlijsthoogte van 8,74 m.

De verharding in de voortuin wordt gereduceerd tot enkel een pad van 1,20 m breed naar de voordeur.

Verder wordt gevraagd om in de achtertuin 3 hoogstammige bomen op minder dan 2 m van de perceelsgrens te rooien. Als motivatie wordt de korte afstand tot de perceelsgrens en de gezondheidstoestand van de bomen gegeven.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 11/05/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van bomen (OMV_2023018946).
- Op 31/08/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2023082840).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 4 augustus 2025.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woning en een deel van de achtertuin liggen in *woongebied* volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

Het achterste deel van de achtertuin bij de eengezinswoning ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 28 september 2021). De locatie is volgens dit RUP gelegen in *zone voor parkachtige tuin*.

De enige stedenbouwkundige handeling die uitgevoerd wordt in de zone voor parkachtige tuinen is het rooien van 3 hoogstammige bomen. Hierover stelt het RUP het volgende:

De hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van de waardevolle tuinen en dienen behouden te worden. Indien het vellen van een hoogstam noodzakelijk is (vb. wanneer hij een acuut gevaar vormt) moet deze vervangen worden door een inheemse boom die kan uitgroeien tot een duurzame boom. Vanuit het behoud van het cultuurhistorisch karakter van deze zone kan de verplichte vervanging met een inheemse boom komen te vervallen.

Als compensatie voor de 3 te rooien bomen moeten minimaal 3 nieuwe hoogstammige streekeigen loofbomen aangeplant worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- achteraan 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is vooraan 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 en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 141,75 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10000 liter. Dit wordt voorzien.

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

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de achtertuin van het perceel. 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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

In de achtertuin worden 3 hoogstammige bomen gerooid. Als motivatie wordt de korte afstand tot de perceelsgrens en de gezondheidstoestand van de bomen gegeven. Deze motivatie kan gevolgd worden mits compensatie van de gerooide bomen via de aanplant van minimaal 3 hoogstammige en streekeigen loofbomen. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Het bezwaar heeft betrekking op de hoogte van de rechter scheidingsmuur, die voor de buur aan de zuidwestzijde ligt. De muur wordt verhoogd tot 3,60 m, waardoor schaduw ontstaat op het terras van de buur. De vraag om de scheidingsmuur te verlagen werd aan de architect voorgelegd, maar daarop werd niet ingegaan.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Als vergunningverlenende overheid betreuren we dat er geen of onvoldoende overleg is geweest. Het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens valt zeker aan te bevelen, al is dit niet van stedenbouwkundige aard.

De geplande uitbreiding zal onvermijdelijk leiden tot enig verlies van lichtinval voor de ramen in de achtergevel van het gelijkvloers van de bezwaarindieners. De scheidingsmuur zal met 2,74 m worden opgehoogd over een diepte van 1 m, ten behoeve van een aanbouw met een totale diepte van 18 m.

Een uitbreiding tot 18 m wordt algemeen aanvaard als maatstaf om bij smallere rijwoningen een kwalitatieve woonfunctie te kunnen garanderen. De voorgestelde uitbreiding voldoet aan deze gangbare normen en zoekt een evenwicht tussen het vergroten van de beschikbare woonoppervlakte van het te verbouwen pand enerzijds en het beperken van de impact op de aanpalende percelen anderzijds. Het afwegen van deze belangen is inherent aan stedelijk wonen.

Daarnaast geldt dat de bijkomende hinder in dit dossier beperkt blijft in omvang. De ophoging van de scheidingsmuur is beperkt in diepte, waardoor de lichtinval op de achterliggende tuin grotendeels behouden blijft. Bovendien wordt er geen bijkomende inkijk veroorzaakt. De uitbreiding sluit aan bij het stedelijke weefsel.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag heeft tot doel de bestaande achterbouw te vervangen door een nieuwe constructie die voldoet aan de hedendaagse comforteisen. Hiervoor wordt een achterbouw over de volledige perceelbreedte voorzien. Door de leefruimtes in deze aaneengesloten zone onder te brengen en in de achtergevel een groot glasraam te voorzien, ontstaat er een directe relatie tussen de leefruimtes en de tuin. Het ruime raam zorgt bovendien voor een optimale toetreding van licht en lucht tot diep in de woning, wat de woonkwaliteit verhoogt.

Op het gelijkvloers wordt gewerkt met twee aanbouwen met een verschillende hoogte. Tot een bouwdiepte van 18 m bedraagt de hoogte 4,27 m (gemeten vanaf het 0-peil). Aansluitend komt een tweede aanbouw met een diepte van 6,62 m en een hoogte van 2,95 m, waardoor de totale bouwdiepte uitkomt op 24,60 m.

Algemeen geldt een maximale aanvaardbare bouwdiepte van 18 m. Het overschrijden hiervan kan voor dit perceel echter ruimtelijk worden verantwoord om verschillende redenen. Ten eerste is het perceel voldoende diep is, waardoor achteraan nog steeds een ruime tuinzone behouden blijft die kan worden ingericht in functie van de woning. De bebouwde en onbebouwde ruimte blijven in evenwicht.

Verder is het perceel circa 5,80 m breed waardoor een grotere bouwdiepte nodig kan zijn om meer bewoonbare oppervlakte te creëren. Bijkomend bedraagt de gelijkvloerse bouwdiepte in de bestaande toestand eveneens 24,60 m over de volledige perceelsbreedte, waardoor de scheidingsmuren enkel over een diepte van 1 m verhoogd moeten worden. Ter hoogte van de tweede aanbouw zijn geen wijzigingen aan de scheidingsmuren.

Tenslotte sluit de voorgestelde bouwdiepte aan bij de linkeraanpalende woning, die beschikt over een vergelijkbare bouwdiepte op twee bouwlagen hoog. Hierdoor heeft de uitbreiding geen negatieve gevolgen voor de linkeraanpalende en zijn de gevolgen voor de rechteraanpalende beperkt in de diepte.

De aanbouw ter hoogte van het bestaande dak blijft binnen het hoofdvolume van de woning en sluit er op aan. Met de dakuitbouw wordt het bestaande dakvolume geoptimaliseerd, wat de kwaliteit van de slaapkamer ten goede komt. De uitbouw blijft binnen de gangbare afmetingen en respecteert de vereiste afstand tot de perceelgrenzen.

De aanvraag is, mits toepassing van de voorwaarden, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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_2025076419_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 en uitbreiden van een eengezinswoning aan mevrouw Ingrid Vanhulle gelegen te Sint-Denijslaan 38, 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:

Compensatie bomen

De 3 te rooien bomen moeten gecompenseerd worden via de heraanplant van minimaal 3 hoogstammige streekeigen loofbomen (HS 8/10) en dit het eerstvolgende plantseizoen na de kapping, op een afstand van minimaal 2 m van de perceelsgrens.

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.

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

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 vóór 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 vóór aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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_08127 - OMV_2025076419 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Denijslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025076419

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_INSIDE_L_N_1.pdf	5y33U5P7w2wh9dPHgJOk8w==
BA_INSIDE_G_B_1.pdf	BFkj06LLH0e2bo7IbUb5sw==
BA_INSIDE_G_B_2.pdf	WlyHzPa4sDAMPafr3ZIFsQ==
BA_INSIDE_G_B_3.pdf	AEEkJzk9fy0JjYlhasJ+dw==
BA_INSIDE_G_N_1.pdf	0zaqwTq4EpSEp6Yutg43/A==
BA_INSIDE_G_N_2.pdf	Nv+FZ+FHqPhOLZ2zyzEFAw==
BA_INSIDE_G_N_3.pdf	Ep3G+EmAzjXIMNryZzN9qw==
BA_INSIDE_I_B_1.pdf	aPUj14ihkfja6mtrZ5+CDw==
BA_INSIDE_I_N_1.pdf	k2YqTWAz0t4N7n9rkgLvLA==
BA_INSIDE_L_B_1.pdf	2aQN4/laeerIX9Ba/s0EVQ==
BA_INSIDE_P_B_1.pdf	7NacVsCsJg+i0QA6zVKf+Q==
BA_INSIDE_P_B_2.pdf	tpmSMx2fw2FsoV4BzZrCAw==
BA_INSIDE_P_B_3.pdf	Nf2m4Y0nT2okF8TezHwWnA==
BA_INSIDE_P_B_4.pdf	U1hA0GUEmAd0xJNhYClOTA==

BA_INSIDE_P_N_1.pdf	HAFQnsxuGnDjXA3U90wbLA==
BA_INSIDE_P_N_2.pdf	VL4bqLxWIL1IKbMGlXq81A==
BA_INSIDE_P_N_3.pdf	wHiJJunPaaCtHDQvXckCJw==
BA_INSIDE_P_N_4.pdf	LZS2DKfjMANGxqAjfqZSMQ==
BA_INSIDE_S_B_1.pdf	9qZpXcEA4linE026kvrYmw==
BA_INSIDE_S_N_1.pdf	t/VCuMAJTaUqsx15xQPeBg==
BA_INSIDE_S_N_2.pdf	mcU3kG647yQjLFJVSwtMg==
BA_INSIDE_S_N_3.pdf	ja6R10/rstY7bvcaLj9VUg==
BA_INSIDE_T_B_1.pdf	pbqBt0XLq1uQyull/ptlUA==
BA_INSIDE_T_N_1.pdf	oZ7B/QKp8ihQ3LJs0QvqbA==
BA_Sint-Denijslaan_G_V_achtergevel.pdf	tPuQnHtiXDrM3Emd1ZTAQQ==
BA_Sint-Denijslaan_G_V_voorgevel.pdf	8XtYoyDcnY48TsrBQW4xBw==
BA_Sint-Denijslaan_I_V_1.pdf	h0bAbhwjI+UfYvdX3CY0LQ==
BA_Sint-Denijslaan_L_V_1.pdf	3OuR82oq9cgYlBm+stKHJg==
BA_Sint-Denijslaan_P_V_-1.pdf	Y+iqCM2NXZ84l22OVmCDrA==
BA_Sint-Denijslaan_P_V_0.pdf	4qVSLPV/Y3f0U4h8gdYJyw==
BA_Sint-Denijslaan_P_V_1.pdf	Jjk9QWHqTmBCFNbg15We0A==
BA_Sint-Denijslaan_P_V_2.pdf	uTGVoCnNn37zeThAhIXAw==

BA_Sint-Denijslaan_P_V_dak.pdf	z7qk1z40GJ5vzNgMIbhYsQ==
BA_Sint-Denijslaan_S_V_AA.pdf	oD+fpZCR8AGKxkb2rmG/LA==
BA_Sint-Denijslaan_T_V_1.pdf	Bb4TrEGnhInmZQ3IoN/40w==