



2025_CBS_08271 OMV_2024121860 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw - zonder openbaar onderzoek - Sprinkhaanlaan, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 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?

Janos De Paepe - Delphine Vermaercke met als contactadres sprinkhaanlaan 8, 9000 gent hebben een aanvraag (OMV_2024121860) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw
- Adres: Sprinkhaanlaan 8, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 573L7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 augustus 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de randstedelijke woonomgeving van Wondelgem – een verkaveld gebied met voornamelijk eengezinswoningen in open en gekoppelde bebouwing. Het perceel in kwestie is gelegen in de Sprinkhaanlaan. Op het perceel bevindt zich een halfopen eengezinswoning met terrasoverkapping. Rechts van het perceel bevindt zich een doorsteek richting de Lusthoflaan. Deze doorsteek heeft een breedte van 1,50 m.

Recent werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning, het verwijderen van een veranda en een externe berging, het regulariseren van een bestaande luifel en het plaatsen van een omheining (OMV_2022135677).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning en het oprichten van een bijgebouw.

De woning wordt in de hoogte uitgebreid ter hoogte van de inpandige garage. Bovenop het bestaande éénlaags volume wordt een optopping van twee bijkomende bouwlagen voorzien, afgewerkt met een plat dak. Na de werken verkrijgt de woning een bouwhoogte van 7,93 m.

De optopping biedt plaats aan twee bijkomende slaapkamers en een zolderruimte. Verder wordt de inpandige garage omgevormd tot fietsenberging.

De woonuitbreiding wordt afgewerkt met verticaal houten latwerk, het buitenschrijnwerk wordt voorzien in hout.

Er wordt een bijgebouw in de tuin geplaatst. Dit bijgebouw bestaat deels uit een tuinberging en deels uit een dubbele carport. De constructie wordt ingeplant op de perceelsgrens met Lusthoflaan nr. 53 en op 0,93 m afstand van de doorsteek rechts van het perceel. Het bijgebouw is 5 m breed en 8 m diep en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 2,60 m). De carportconstructie bestaat uit houten kolommen, de gevels van de tuinberging worden afgewerkt met houten latten.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 12/01/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning, het verwijderen van een veranda en een externe berging, het regulariseren van een bestaande luifel en het plaatsen van een omheining (OMV_2022135677).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/08/1992 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een eengezinswoning met ingebouwde garage (1992/40165).

Handhaving

Op 8/08/2022 werd het volgende vastgesteld:

1. In de voortuinzone is een carport aangebouwd tegen de voorgevel van ca. 32 m².
2. In de achtertuin is een terrasoverkapping aangebouwd tegen de gevel van ca. 22 m².
3. Tegen de zij- en achtergevel is een bijgebouw geplaatst van ca. 28 m² (verjaard).

Op 11/08/2022 werd een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier en het uitvoeren van aanpassingswerken.

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

Gewestplan

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

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

Gewestelijk RUP

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. De wegenis is pluviaal overstromingsgevoelig. Er is een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.
- 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.

Optopping woning

De woning wordt verticaal uitgebreid. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Het nieuwe plat dak wordt aangesloten op de bestaande hemelwaterput.

Bijgebouw

Het hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt, mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren.

Verhardingen

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

De wegenis is pluviaal overstromingsgevoelig. Er is een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 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 werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag heeft tot doel het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning met het oog op het aanpassen ervan aan de woonwensen van de bewoners en het verbeteren

van de woonkwaliteit. Verder betreft de aanvraag ook het oprichten van een bijgebouw (dubbele carport met tuinberging).

Optopping woning

Ter hoogte van de linkerperceelsgrens wordt de woning verticaal uitgebreid. Over een breedte van 3,30 m wordt de woning opgetopt. Na de werken verkrijgt de woning een bouwhoogte van 7,93 m langs de linkerperceelsgrens. Een dergelijke bouwhoogte is eigen aan een randstedelijke omgeving en komt al vaker voor in het stedelijke weefsel.

Hoewel de linkeraanpalende slechts over één bouwlaag met een hellend dak beschikt, kan akkoord worden gegaan met de optopping van de woning. In de toekomst heeft de linkerbuur eveneens de mogelijkheid om zijn woning in de hoogte uit te breiden.

De woonuitbreiding behoudt ca. 6,60 m afstand tot de achterste perceelsgrens. Deze afstand is vrij beperkt, echter kan hier omwille van de specifieke perceelsconfiguratie mee akkoord worden gegaan.

De woonuitbreiding laat toe twee bijkomende slaapkamers in de woning in te richten, alsook een zolderruimte te creëren. De nieuwe slaapkamers zijn ruim genoeg en worden voorzien van voldoende daglicht. Na de werken beschikt de woning over vier slaapkamers. De zolderruimte verkrijgt een vrije hoogte van 2 m, dit is voldoende voor een bergruimte maar onvoldoende voor een slaapkamer of leefruimte. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Tot slot zal de inpandige garage worden omgevormd tot (fietsen)berging. Voor het overige wijzigt de woning niet.

Er kan geconcludeerd worden dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woning.

Bijgebouw

Het bijgebouw integreert zich qua volume, plaatsing, vormgeving en afwerking op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving. De positionering ervan op 0,93 m van de rechterperceelsgrens is voldoende om een groene haag aan te planten langs de perceelsgrens. Tevens kan akkoord worden gegaan met de inplanting van het bijgebouw op de achterste perceelsgrens. Dit wordt bijkomend bevestigd nadat er geen bezwaren werden ingediend na het aanschrijven van de burens.

De footprint van het bijgebouw is maximaal (40 m²). Het bijgebouw staat het in verhouding tot de omvang van het perceel. De oppervlakte van de tuin blijft voldoende groot. In de toekomst zullen geen bijkomende bijgebouwen in de tuinzone worden vergund.

Door de positionering van het nieuwbouwvolume nabij de rechterperceelsgrens resteert een aaneengesloten tuinzone en wordt de tuinzone niet versnipperd.

Het bijgebouw wordt ingericht als berging en dubbele carport. Dergelijke functies kunnen in een bijgebouw bij een reeds bestaande eengezinswoning op het terrein worden aanvaard.

De verharding om dit bijgebouw te bereiken blijft beperkt tot 24,62 m², wat aanvaardbaar is. Aangezien het bijgebouw zich uiterst rechts op het perceel bevindt kan akkoord worden gegaan met zowel een oprit naar de carport als een pad naar de voordeur/ fietsenberging. Op het openbaar domein zal slechts één boordsteenverlaging worden toegestaan nl. ter hoogte van de oprit.

Omwille van bovenvermelde redenen komt de aanvraag voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024121860_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw aan Janos De Paepe - Delphine Vermaercke gelegen te Sprinkhaanlaan 8, 9032 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:

Zolderruimte

De zolderruimte kan niet in gebruik worden genomen als slaapkamer of leefruimte. De ruimte beschikt hiervoor over onvoldoende vrije hoogte.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

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

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing:

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/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. 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.

RWA van vrijstaande constructies:

De regenwaterafvoer (RWA) van de nieuwe tuinberging mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Openbaar domein

Oprit

Er wordt slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein toegestaan. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein. Voor de inpandige fietsenberging (voormalige inpandige garage) zal geen oprit meer voorzien worden.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

De bouwheer/vergunninghouder moet 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).

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf de bestaande oprit op het openbaar domein te verwijderen en een nieuwe aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de bestaande oprit opgebroken en de nieuwe aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Rookmelders

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08271 - OMV_2024121860 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw - zonder openbaar onderzoek - Sprinkhaanlaan, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024121860

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_TUINBERGING_P_N_-1_Fundering en riolering NT.pdf	7rEEQsJ5bp8LOYovxQ3Ykw==
BA_TUINBERGING_T_N_TP2_Terreinprofiel NT.pdf	WNpcWfq00ivnJaBUjdGFFQ==
BA_TUINBERGING_T_B_TP2_Terreinprofiel BT.pdf	ijwu5Y9HJsaak8TFKCzc0w==
BA_TUINBERGING_S_N_C_Doorsnede C NT.pdf	SiewGiFBeTyW4ADeud1lqA==
BA_TUINBERGING_P_N_1_Dak NT.pdf	5GOhOq/c+Ngyd94HhGnKyA==
BA_TUINBERGING_P_N_0_Gelijkvloers NT.pdf	pry/URfuKDmu9/PrWtwugQ==
BA_TUINBERGING_L_X_X_Legende.pdf	jXFgkwMwVffXHSj5M9e5wA==
BA_TUINBERGING_I_N_0_Inplantingsplan NT.pdf	WA6/YiLf4GRaJvNVs3K6rA==
BA_TUINBERGING_I_N_0_Hemelwater NT.pdf	5dVnb5zTdf0u6FSPa2EZDA==
BA_TUINBERGING_I_B_0_Inplantingsplan BT.pdf	JfZG2mgaGrONltp0c8I7TA==
BA_TUINBERGING_G_N_T4_Gevel 4 NT.pdf	dn/OBRmISkHsWk4ZGHqe9w==
BA_TUINBERGING_G_N_T3_Gevel 3 NT.pdf	X4yIKKMlfmZPLHrBrtp02Q==
BA_TUINBERGING_G_N_T2_Gevel 2 NT.pdf	qxjv6FpjhxS7aDWkMM7tQg==
BA_TUINBERGING_G_N_T1_Gevel 1 NT.pdf	767jxjJD151SQcx+kFenvA==

BA_EENGEZINSWONING_T_N_2_Terrein profiel NT.pdf	txSTptWhmg0hfHiLCeAW4Q==
BA_EENGEZINSWONING_T_B_2_Terrein profiel BT.pdf	KUBBAcAZreerO+wbmVZeWw==
BA_EENGEZINSWONING_T_A_2_Terrein profiel AF.pdf	ykBXZRQsJemGTOIb3Yo6xQ==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_B_Doorsn ede B NT.pdf	b7p783SueVv8FCHAJxaCxQ==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_A_Doorsn ede A NT.pdf	8r9+0XLEUyM77vGOfzZg0A==
BA_EENGEZINSWONING_S_B_B_Doorsn ede B BT.pdf	lInt/bvOtBqw0f8B5CP3oQ==
BA_EENGEZINSWONING_S_B_A_Doorsn ede A BT.pdf	Y6HJsZX4qxajsNQrsr08tA==
BA_EENGEZINSWONING_S_A_B_Doorsn ede B AF.pdf	npOxFRs+HvIPTkSZS/J2yQ==
BA_EENGEZINSWONING_S_A_A_Doorsn ede A AF.pdf	j9Af9Vz7oeyOuUS+BWsW/Q==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_3._Dak NT.pdf	3XQPHlww2Cr6p6Ag3ZScyw==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_2_2e verdieping NT.pdf	ZQ2o4pqOj5DtVgS73cQEvw==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_1_1e verdieping NT.pdf	tlwRKUI6ILWcy8ViDt5eXg==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_0_Gelijkv oers NT.pdf	1w3kQA5zh1oveOPY84+aQw==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_- 1_Fundering en riolering NT.pdf	9n8OncMt5kyEZW911GCvYA==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_2_Dak BT.pdf	/suHZMXuopQUJ91LUCCrnQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_1_1e verdieping BT.pdf	IEo/ii+7ylff8Deaiu+HCQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_0_Gelijkv oers BT.pdf	z/aaSqSTEr4Y1BSFECMiWZg==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_- 1_Fundering en riolering BT.pdf	u33kdNkVXfCtX3IST0WvbQ==

BA_EENGEZINSWONING_P_A_2_Dak AF.pdf	eU86Fpsj3iRUjAat2M4ngw==
BA_EENGEZINSWONING_P_A_1_1e verdieping AF.pdf	xWDcHq4aQfGn0RPvH0dWzQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_A_0_Gelijkv oers AF.pdf	hV/IQzLM0hxpXtLqzxP2tw==
BA_EENGEZINSWONING_P_A_- 1_Fundering en riolering AF.pdf	AtuaEALEQ8ViU82X8Ck5mQ==
BA_EENGEZINSWONING_L_X_X_Legende .pdf	SHhcJoN/fO2PnTOQI9P9Yw==
BA_EENGEZINSWONING_I_N_0_Inplanti ngsplan NT.pdf	Nw5UrGKCKzd6Svr7rLNyig==
BA_EENGEZINSWONING_I_N_0_Hemelw ater NT.pdf	tCCV899m9IfI6veT2R9O2A==
BA_EENGEZINSWONING_I_B_0_Inplantin gsplan BT.pdf	QH3S425Vyj0W1QHEbJ3erA==
BA_EENGEZINSWONING_I_A_0_Inplanti ngsplan AF.pdf	Fwl0HIP5Mb/T0HJbKDSmLA==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_G4_Gevel links NT.pdf	b1i2lKnyqpL6FkUrLyYkbg==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_G3_Achte rgevel NT.pdf	LV8/ed9H1X0tgRARgtsIWQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_G2_Gevel rechts NT.pdf	k1YfP2/+It2onmVf2kiXtg==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_G1_Voorg evel NT.pdf	ThQPSKlep93ZZuGQlc+mJQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_G4_Gevel links BT.pdf	WDN4M5UrdhBQPwgH+LvySQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_G3_Achte rgevel BT.pdf	NUD/XfIOiQLgVsr5uvQfHg==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_G2_Gevel rechts BT.pdf	veM86lhyB7JzWOd1of26xQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_G1_Voorg evel BT.pdf	mY5FURiARSiHOL4sNBCybA==
BA_EENGEZINSWONING_G_A_G4_Gevel links AF.pdf	gutEaof2Ojt0xvOtxORF2Q==

BA_EENGEZINSWONING_G_A_G3_Achte rgevel AF.pdf	zTJDZDqgpFJkTm6cZSRTWw==
BA_EENGEZINSWONING_G_A_G2_Gevel rechts AF.pdf	S1KfnLurr4/CLhFoqnRURw==
BA_EENGEZINSWONING_G_A_G1_Voorg evel AF.pdf	ljvCLdkMdOhWjrOBcn7D3Q==