



2025_CBS_09674 OMV_2025058034 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van beperkte wijzigingen aan de meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Agaatstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 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;
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?

RECON BOUW NV met als contactadres Oude Weg 39, 9991 Maldegem heeft een aanvraag (OMV_2025058034) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitvoeren van beperkte wijzigingen aan de meergezinswoning
- Adres: Agaatstraat 9-11, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 623H

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag gaat over een wijziging aan een recent vergunde omgevingsvergunning voor de bouw van 36 sociale woningen (OMV_2023152644).

De aanvraag situeert zich langsheen de Agaatstraat in de wijk Nieuw Gent. Voor de revitalisatie van Nieuw Gent werd een ontwikkelingsplan opgemaakt. De reeds vergunde aanvraag is een concrete uitwerking van dit ontwikkelingsplan.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het uitvoeren van beperkte wijzigingen aan de meergezinswoning:

- Aanpassing inrichting middenspanningscabine:

Op vraag van Fluvius werd de inrichting van de middenspanningscabine aangepast. De ingetekende middenspanningscabine in de goedgekeurde OMV bleek onvoldoende groot en bleek evenmin te voldoen aan de nieuwe vereisten van Fluvius.

- groter lokaal
- deur thv voorgevel ipv zijgevel
- toegangspad in voortuin (150 cm – betontegels)
- 2 verluchttingsroosters thv zijgevel

- Aanpassing dakrand +4:

De ingetekende dakrand +4 springt in de goedgekeurde OMV ± 40 cm achteruit. Tijdens de uitvoering van de werken bleekt een teruggetrokken dakrand technisch verre van evident. De waterdichting kon niet gegarandeerd worden. Na verdere afstemming van de detaillering/waterdichting bleek het technisch beter om de dakrand niet teruggetrokken uit te voeren, maar in het verlengde van de gevel uit te werken.

- Aanpassing dakrand +3:

De ingetekende dakrand +3 (groendaken links en rechts) springt in de goedgekeurde OMV ± 40 cm achteruit. Gezien de bijsturing van de dakrand +4 (zie hoger) wordt ook de dakrand +3 op dezelfde wijze aangepast: ook in het verlengde van de gevel.

- Aanpassing balustrade gaanderij +4:

De ingetekende balustrade +4 thv voorgevel springt in de goedgekeurde OMV ± 35 cm achteruit. De balustrade op +4 wordt naar analogie met onderliggende balustrades opgesteld waarbij deze ca 40 cm naar voor wordt geplaatst. Dit versterkt het uitzicht van het gebouw en verhoogt de kwaliteit voor de bewoners.

- Aanpassing balustrade retour gaanderij en terrassen +4:

Na verdere afstemming detaillering/waterdichting werd beslist om de voorziene spijltjesbalustrade te vervangen door een balustrade in prefabbeton. Het prefabbeton heeft verder enkel een esthetische impact.

- Aanpassing gevelmetselwerk halfsteensverband:

Voor de realisatie van de nieuwbouw werd geopteerd voor de toepassing van Big Bricks (Ploegsteert). Deze paramentsteen kan enkel in halfsteensverband gemetst worden. Bij start der werken werden alle gevels, alsook raam- en deuropeningen steen per steen uitgetekend, dit in halfsteensverband. Dit leidde tot zeer beperkte bijsturingen van de

afmetingen van gevels, alsook raam- en deurbreedtes. Het betreft slechts enkele over het geheel onzichtbare cm's.

- Aanpassing raamopeningen rechterzijgevel (kant JOC):

De ingetekende raamopeningen van de slaapkamers in de rechterzijgevel zijn in de goedgekeurde OMV 127 cm breed. Alle woonunits worden uitgerust met een ventilatiesysteem C. Bij uitwerking van de ventilatieplannen bleken de voorziene akoestische ventilatieroosters niet het beoogde toevoerdebiet te halen. De raamopeningen werden bijgevolg 12 cm verbreed.

- Aanpassing gevelmetselwerk bogen voorgevel:

Het gevelmetselwerk van de grote bogen in de voorgevel zijn in de goedgekeurde OMV verdiept ingetekend. De bogen zijn uit te voeren in Big Bricks (Ploegsteert). De bogen konden bijgevolg niet verdiept uitgewerkt worden en worden in het vlak van de penanten uitgevoerd.

- Aanpassing vloerpas gelijkvloerse units:

Om niveauverschillen te beperken (ifv toegankelijkheid) en afwatering weg van het gebouw te bewerkstelligen werd de afgewerkte vloer van de gelijkvloerse woonunits 4cm verhoogd (9.04 TAW, voorheen 9.00 TAW). De afgewerkte vloer van de middenspanningscabine werd eveneens verhoogd (9.14 TAW, voorheen 9.00 TAW).

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 28/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vervangen van garageboxen naar 36 sociale woningen. (OMV_2023152644)

* Op 10/11/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een deel van een perceel voor 1 kavel bestemd voor een meergezinswoning na het slopen van de bestaande garages en verhardingen en het rooien van bomen. (OMV_2021027642 met intern nr. 2021 GE 179/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 6 augustus 2025 onder ref. 5000107027:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in

dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden'.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 11 augustus 2025 onder ref. 020074-017/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits conformiteit met brandpreventieverslag 020074-014/PV/2024.

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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (OMV_2021027642) met als bestemming een perceel voor 1 kavel bestemd voor een meergezinswoning.

Zoals de aanvrager zelf aangeeft wijkt de aanvraag op een aantal punten af van deze verkaveling. De voorschriften laten 4 bouwlagen met een teruggetrokken laag toe.

- Met de aanpassingen komt de dakrand van de voorgevel buiten het gabarit dat de verkaveling toelaat.
- De balustrade van de gaanderij op de teruggetrokken laag aan de voorkant komt buiten het toegestane gabarit.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van de verkaveling is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De afwijkingen zijn beperkt het gaat om een afwijking van enerzijds 43 cm en anderzijds 40 cm. De ruimtelijke impact van deze beperkte afwijkingen zijn klein en bevinden zich vooral aan de voorzijde, de noordkant van het gebouw, waar de afstanden tot de bestaande woningen groot is (20 m).
- De afwijkingen zijn vooral ingegeven vanuit technische oplossingen die tijdens de werf naar boven zijn gekomen.

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 niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein 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.

Ten opzichte van de vergunning voor de bouw van de meergezinswoning verandert er op vlak van hetmelwater met deze aanvraag niks.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken ten op zichte van de vergunde toestand geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 augustus 2025 tot en met 5 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag gaat over een aantal wijzigingen ten op zichte van de recent vergunde toestand.

De beperkte wijzigingen, in het bijzonder de detaillering van de dakranden, het in het gevelvlak plaatsen van de balustrade +4 en de balustrade retour gaanderij en terrassen +4, vormen verwaarloosbare visuele aanpassingen. De gekozen materialen en afwerking zijn duurzaam en kwalitatief.

Het betreft kleinschalige aanpassingen waarvan het merendeel in overeenstemming is met de recente verkaveling. Het feit dat ze deze aanpassingen conform de verkaveling zijn, getuigt dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

De werken die wel afwijkingen van de verkaveling staan in het teken van technische oplossing die men tijdens de werf heeft moeten zoeken. De afwijkingen zijn beperkt (ca. 40 cm) en de ruimtelijke impact van deze werken zijn bijgevolg ook uiterst beperkt.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

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_2025058034 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van beperkte wijzigingen aan de meergezinswoning aan RECON BOUW nv (O.N.:0423331853) gelegen te Agaatstraat 9-11, 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:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 augustus 2025 met kenmerk 020074-017/PV/2025).
- De voorwaarden uit het advies van Fluvius (zie advies van 06/08/2025, met kenmerk 5000107027) moeten strikt nageleefd worden.

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-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. 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 per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadkantoor 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 de 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).

Voor de lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop van 3de categorie moet de machtiging bekomen worden bij de Stad Gent, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, 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.

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 vervalt termijn 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 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 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 stilzittend 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 onontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onontvankelijkheid 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_09674 - OMV_2025058034 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van beperkte wijzigingen aan de meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Agaatstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025058034

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_AGAAT_G_V_voor.pdf	ZPDykXN1+m4k9JJayflcw==
BA_AGAAT_G_N_achter.pdf	kQraQJE8vAFzRXsMxcZU0A==
BA_AGAAT_G_N_links.pdf	srHuIDJsqeLWWDwJGZY9EA==
BA_AGAAT_G_N_rechts.pdf	scAessAbekVEY/Lf10EITw==
BA_AGAAT_G_N_voor.pdf	M54+Znu8IBZ//8/IWF8GMQ==
BA_AGAAT_G_V_achter.pdf	D45Rj2/gnJoe/jlNIEqbpA==
BA_AGAAT_G_V_links.pdf	4zJVCbvOFemKtIR+JQ5y9w==
BA_AGAAT_G_V_rechts.pdf	vrsJGIDHs1Y0ecGzyiXA2A==
BA_AGAAT_I_N.pdf	Z7TyFH/9MYX2MpllcIDCUQ==
BA_AGAAT_I_V.pdf	O9kFhtVckz8xT1X2Y55laQ==
BA_AGAAT_L_N.pdf	2oGOi4V3nReE2oCo/Le2QA==
BA_AGAAT_P_N_-1.pdf	5baMPPZhuO3QLSFdwCX1pw==
BA_AGAAT_P_N_+1.pdf	mP4riZyd5TmMGeykjQOMJg==
BA_AGAAT_P_N_+2.pdf	flx6TAz+NXYIwPHINLQUAg==
BA_AGAAT_P_N_+3.pdf	mPX0cji8ZbCCSFhGFb54mQ==
BA_AGAAT_P_N_+4.pdf	0ORw7yGUZcAgXWqAFr7cmg==
BA_AGAAT_P_N_0.pdf	WrohDnTTHz9geoHRH01o9Q==
BA_AGAAT_P_N_dak.pdf	4gRhrhqv/OREf+Ch+pGplw==
BA_AGAAT_P_V_-1.pdf	SUEY9btQw8En9Vc8oZb23Q==
BA_AGAAT_P_V_+1.pdf	ZtljxRXiF9W7gjxCuAK9Rg==
BA_AGAAT_P_V_+2.pdf	epxexUS4Ym+/8tsiDm6uLw==
BA_AGAAT_P_V_+3.pdf	X5W39iyZaqVklrHuspnjJQ==
BA_AGAAT_P_V_+4.pdf	l7CHLI1VzvqY3vzwGLBpOA==
BA_AGAAT_P_V_0.pdf	MBnppeZQ/s5Bg1r5jsZWdg==

BA_AGAAT_P_V_dak.pdf	WK8/cKYhIY+HzNlvr2Awgg==
BA_AGAAT_S_N_AA.pdf	PHVUouR/KIGzYEE0JRHLag==
BA_AGAAT_S_N_BB.pdf	K0+gMIJPAFyvm54gWM/a5w==
BA_AGAAT_S_V_AA.pdf	pcP+DBUyftcJyZr3gGDmfw==
BA_AGAAT_S_V_BB.pdf	+CQS9QWaLIZ0rfAjleq1FA==
BA_AGAAT_T_N.pdf	l3s+/9PXqXS61RXn7UBHDg==
BA_AGAAT_T_V.pdf	mmmz+mmarErzVTkzPUgejA==