



2026_CBS_02619 OMV_2025113692 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een renovatie van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Lijnmolenstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteuw, schepenen
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Wolfger Ferket met als contactadres Lijnmolenstraat 98, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025113692) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een renovatie van een rijwoning
- Adres: Lijnmolenstraat 98, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 239A4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een perceel (ca. 132m²) langs de Lijnmolenstraat te Sint-Amandsberg. De omgeving heeft een uitgesproken residentieel karakter en wordt gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing van 2 tot 3 bouwlagen, al dan niet afgewerkt met een hellend dak. Op het perceel in kwestie staat een rijwoning met 2 bouwlagen met een plat dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De eigenaar vraagt de regularisatie aan van verbouwingswerken aan de woning, de aanleg van verhardingen en het bouwen van een tuinhuis in de achtertuin.

Verbouwingswerken aan de woning (regularisatie)

Een deel van de oorspronkelijke achterbouw, bestaande uit een bergruimte, werd afgebroken. Dit volume had een diepte van 3,20m, een breedte van 3,06m en een hoogte van ongeveer 3m, en stond tegen de linker perceelsgrens. Het dak was afhellend richting het eigen terras. De afbraak heeft geen impact gehad op de aangrenzende scheidingsmuren. Na de sloop blijft een aanbouw van één bouwlaag met een plat dak behouden. De dakrand van deze aanbouw bevindt zich op een hoogte van 3,01m, gemeten ten opzichte van het maaiveld in de achtertuin. Dit volume is circa 3,10m diep en even breed als de vroegere bergruimte. De totale bouwdiepte van de woning (hoofdvolume + aanbouw) bedraagt nu 10,75m. De achtergevel van de aanbouw werd afgewerkt met gevelmetselwerk en voorzien van een raamopening.

Aanleg van verharding en het optrekken van een vrijstaand bijgebouw (regularisatie)

Het oorspronkelijke terras werd verwijderd en vervangen door twee nieuwe terrassen in polybeton. Het eerste terras, aansluitend op het hoofdgebouw en de aanbouw, heeft een oppervlakte van 24m². Achteraan in de tuin werd een tweede terras aangelegd met een oppervlakte van 13m².

Op dit achterste terras werd een metalen tuinberging met een oppervlakte van 4m² geplaatst, op minder dan één meter van de perceelsgrenzen. De berging heeft een hoogte van ongeveer 2,1m. Na uitvoering van deze werken blijft er achter de woning op eigen terrein nog zo'n 39,5m² onverharde buitenruimte over.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

Bouwtoezicht:

Er zijn op 6 november 2024 enkele stedenbouwkundige inbreuken en/of misdrijven vastgesteld tijdens een plaatsbezoek:

1. Ter hoogte van de aanbouw en de rechtse gemene muur werd een aangebouwd berghok gesloopt.

2. In de vrijgekomen achtergevel van de behouden aanbouw werd een steunbalk en een nieuwe raamopening, dagmaat 1.41 x 2.56m geplaatst.
3. Er werd een 2° terras aangelegd in gepolierde beton in de tuinzone achteraan aansluitend de perceelsgrenzen

Op 25 november 2024 werd een aanmaning uitgestuurd voor het indienen van een omgevingsvergunning ter regularisatie van deze reeds uitgevoerde handelingen.

Noot van de omgevingsambtenaar: De aanvrager vraagt ook de regularisatie aan van een afwijkende uitvoering van het gebouw ten opzichte van de bouwplannen uit 1937. Op deze historische plannen staat onder meer een aanbouw van twee bouwlagen ingetekend over een diepte van 3,09m. In werkelijkheid werd dit volume slechts als één bouwlaag uitgevoerd.

Indien de werken dateren van vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, geldt de toestand zoals deze in 1962 bestond als vergund geacht.

- *Uit een luchtfoto van 1971 blijkt dat er op dat moment reeds een constructie aanwezig was op de plaats van de huidige aanbouw. Op basis van deze foto is echter niet precies af te leiden hoe het volume er toen uitzag.*
- *Op luchtfoto's uit 2000, met een hogere resolutie, is duidelijk te zien dat zowel het hoofdvolume als het resterende deel van de aanbouw aanwezig waren zoals ze vandaag bestaan.*

Er wordt vanuit gegaan dat deze configuratie reeds bij de oorspronkelijke bouw, dus vóór 1962, zo werd uitgevoerd en dat er sindsdien geen vergunningsplichtige volumewijzigingen hebben plaatsgevonden. De afwijking ten opzichte van de plannen uit 1937 wordt daarom niet beschouwd als een bouwmisdrif. Bijgevolg hoeven deze elementen niet te worden geregulariseerd en worden ze in dit verslag verder niet behandeld.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SYNGEMKOUTER' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 31 januari 2008). De locatie is volgens dit RUP gelegen in de volgende zones:

- Z1: zone voor wonen: gesloten bebouwing
- Z5: zone voor tuinen en bijgebouwen

De aanvraag is niet volledig overeenstemming met de voorschriften en wijkt af van een aantal voorschriften die horen bij de zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5) uit het geldende RUP.

Terreinbezetting & bebouwingsgraad

Voorschrift:

- Er moet een **tuin van minstens 30m²** gevrijwaard blijven tenzij de bestaande toestand dit niet toelaat.
- Alle gebouwen en constructies worden op minimum 2m van de perceelsgrens ingeplant. Deze regel vervalt wanneer een gebouw tegen een bestaand of gepland vergund gebouw op de perceelsgrens ingeplant kan worden of wanneer er een akkoord is met de eigenaar van het aanpalende perceel. De maximum bouwhoogte bedraagt 3,5m.

Toetsing:

- Het deel van de tuin dat gelegen is in Z5 heeft een oppervlakte van ongeveer 30,7m² en zou volgens de voorschriften bijna volledig onbebouwd moeten blijven. In de huidige situatie is echter 9m² verhard en 4m² bebouwd. Er rest in deze zone nog een onverharde tuin van 17,7m², wat 12,3m² minder is dan wat het voorschrift als minimum voorschrijft.
- Daarnaast werd het tuinhuis ook geplaatst op minder dan 2m van de rechter en achterste perceelsgrenzen. De constructie werd ingeplant op ca 0,6m van de achterste perceelsgrens en ca. 0,8m van de rechter perceelsgrens.

Er wordt een afwijking op het RUP gevraagd op basis van de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4.4.1. VCRO, met de volgende argumenten ter motivering:

- Buren hebben eveneens tuinbergingen opgericht in de tuinzone, vaak groter dan de aangevraagde.
- De hoeveelheid groene en open ruimte op het perceel is toegenomen ten opzichte van de toestand vóór de werken (43m² tuin en in totaal 76m² open ruimte).
- Met een perceelsbreedte van slechts 5,57m is het praktisch onmogelijk om een tuinberging op 2m van de perceelsgrens te plaatsen.
- De tuinberging is zeer beperkt in omvang (4m²) en bevindt zich in een perceelhoek. De maximale bouwhoogte van 3,5m wordt gerespecteerd (uitvoering: 2,1m hoog).
- De directe buren hebben geen bezwaar tegen de tuinberging en het terras.
- Door de afbraak van een deel van de achterbouw ontstond een aangenamere en meer functionele buitenruimte, waarbij de tuinzone zelf minimaal wordt aangesneden.

- In vergelijking met de omliggende percelen wordt gewerkt met een compacte footprint van de woning en een maximale vrijwaring van de tuinzone.
- De niet-waterdoorlatende terrassen kunnen langs verschillende zijden afwateren naar groen- en tuinzones, waardoor infiltratie ter plaatse mogelijk blijft.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De aangevraagde afwijking heeft betrekking op zowel de afmetingen van constructies als op de inplanting van constructies binnen de tuinzone.

Afwijkingen m.b.t. tweede terras

De bijkomende verharding in zone Z5 betreft een afwijking met betrekking tot afmetingen van de voorgestelde constructies, maar kan niet als beperkt worden beschouwd. Volgens de voorschriften moet de tuinzone grotendeels onbebouwd en onverhard blijven. Het deel van de tuin dat in 'Z5: zone voor tuinen en bijgebouwen' is gelegen, heeft een oppervlakte van ongeveer 31m². Deze zou volgens de voorschriften quasi volledig als tuin moeten worden ingericht. De hoeveelheid verharding die werd aangelegd is bijgevolg niet meer als beperkt te beschouwen, en is dus strijdig met het RUP.

De aanleg van het tweede terras wordt uitgesloten van de vergunning.

Afwijkingen m.b.t. het tuinhuis

De afwijkingen met betrekking tot het tuinhuis zijn ruimtelijk aanvaardbaar. In de huidige toestand blijft er op perceelsniveau, zelfs met het optrekken van een klein vrijstaand bijgebouw, nog voldoende tuinzone over. Dit is enkel zo omdat de bouwzone zoals vastgelegd in het RUP Syngemkouter niet volledig is benut. Terwijl het RUP een bouwdiepte van 18m toelaat op het gelijkvloers, bedraagt de gerealiseerde bouwdiepte slechts 7,81m aan de rechterzijde en 10,75m aan de linkerkant. Door deze beperkte bebouwing blijft er genoeg tuinzone over om een tuinberging van 4m² ruimtelijk te verantwoorden. Indien de volledige bouwzone wel zou zijn ingenomen, zou de resterende tuinruimte nagenoeg verdwijnen, en zou een bijkomend volume niet verantwoord zijn.

Om te vermijden dat het vergunnen van deze tuinberging alsnog gecombineerd zou kunnen worden met het volledig volbouwen van de bouwzone uit het RUP, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat met deze aanvraag de maximale terreinbezetting is bereikt. Indien de aanvrager in de toekomst bijkomende uitbreidingen wenst, zal het tuinhuis dus moeten verdwijnen en moet eventuele berg ruimte binnen het hoofdgebouw worden georganiseerd.

De afwijking van de minimale afstand van 2m tot de perceelsgrenzen heeft slechts een beperkte ruimtelijke impact en is ruimtelijk aanvaardbaar. Het is wel opmerkelijk dat het tuinhuis niet volledig tegen de perceelsgrens werd geplaatst (voor zover dit, bij een wijziging van de scheidingsmuur, in akkoord met de burens zou kunnen). Door de huidige afstand van ca. 0,8m ontstaat er immers een moeilijk bruikbare restruimte, wat bijdraagt aan versnippering van de beperkte tuinzone. Een koppeling met een scheidingsmuur zou ruimtelijk gunstiger zijn.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op het volgende punt:

Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen

Voorschrift: Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden.

Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Het tweede terras achteraan in de tuin is **niet** functioneel noodzakelijk: één terras bij een dergelijke eengezinswoning volstaat om de buitenruimte goed te benutten. Door extra verharding aan te leggen, wordt de bodem onnodig afgedekt, wat de natuurlijke infiltratie vermindert en de niet-verharde ruimte in een al beperkte tuinzone nog verder verkleint. In het kader van de klimaatuitdagingen (wateroverlast, verdroging, hittestress,...) is het belangrijk om bijkomende verharding maximaal te beperken. Dit 2^{de} terras wordt **uitgesloten** van de vergunning.

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 en in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Het hemelwater dat op de nieuwe verharding en op de tuinberging valt, kan wel infiltreren in de omliggende tuinzone. Hierdoor valt de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening. Toch blijft de bijkomende verharding ruimtelijk ongewenst, omdat ze niet noodzakelijk is en leidt tot een onnodige afdekking van de bodem. Net het vrijwaren van open en onverharde zones is belangrijk om problemen zoals wateroverlast, verdroging en hittestress tegen te gaan. Artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt daarom dat niet strikt noodzakelijke verhardingen niet zijn toegestaan. De aanvraag is op dit punt in strijd met het bouwreglement (zie toetsing ABR). Om die reden wordt het tweede terras **uitgesloten** van de vergunning.

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, mits uitsluiting van het 2^{de} terras, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies kwamen 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 december 2025 tot en met 22 januari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de regularisatie van de sloop van een aanbouwwolume, de aanleg van verharding en de oprichting van een tuinhuis.

Verbouwing

De sloop van het aanbouwwolume (een voormalige berging), wordt vanuit de goede ruimtelijke ordening positief beoordeeld. Het verwijderen van dit volume zorgt voor een duidelijke ontpitting van het perceel, wat zowel de belevingswaarde van de tuin als de woonkwaliteit binnen de woning verbetert. Dit sluit aan bij de beleidsdoelstelling om te streven naar compacte, kwalitatieve woonstructuren. De afwerking van de nieuwe achtergevel met een raamopening verhoogt bovendien de natuurlijke lichtinval en versterkt de relatie tussen woning en tuin, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verder wordt verbeterd.

Verharding

Het aanleggen van verharding voor een tweede terras in de achtertuin is strijdig met het RUP en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking. Ook vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt dit ongunstig beoordeeld. De bijkomende inname van de tuinzone gaat in tegen de beleidsvisie die inzet op ontharding en het vrijwaren van groene ruimtes. De achtertuin is al zeer beperkt van omvang, waardoor extra verharding leidt tot een verder verlies aan bruikbare en kwalitatieve tuinruimte. Het tweede terras is bovendien niet functioneel noodzakelijk. Er is al een (zuidgericht) terras aanwezig in aansluiting bij de woning.

Vrijstaand bijgebouw (tuinhuis)

In tegenstelling tot het tweede terras kan de tuinberging wel aanvaard worden. Dankzij de beperkte bouwdiepte van de woning en mits het vrijwaren van de extra verharding blijft er voldoende tuinruimte over om een tuinberging van 4m² ruimtelijk te kunnen verantwoorden. In de huidige situatie is slechts een deel van de bouwzone uit het RUP benut: waar het RUP een bouwdiepte van 18m toelaat op het gelijkvloers, bedraagt de gerealiseerde bouwdiepte slechts 7,81m aan de rechterzijde en 10,75m aan de linkerzijde. Op heden is er dus nog voldoende tuinzone daar de bouw mogelijkheden uit Z1 niet volledig benut zijn, maar indien men in de toekomst de woning zou willen uitbreiden zal er steeds voldoende tuinzone moeten behouden blijven. Om die zekerheid te waarborgen, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat met deze vergunning de maximale terreinbezetting is bereikt. Met andere woorden: mogelijke uitbreidingen zullen moeten gecompenseerd worden door het verwijderen van de tuinberging.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

- **Voorwaardelijk gunstig** voor de sloop van het aanbouwwolume en het plaatsen van een tuinhuis. Mits toepassing van de bijzondere voorwaarden zijn deze elementen van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en worden beschouwd als verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.
- **Ongunstig** voor de aanleg van het tweede terras in de achtertuin. Dit deel van de aanvraag is in strijd met de voorschriften van het RUP Syngemkouter en met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement.

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_2025113692_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een renovatie van een rijwoning aan Wolfger Ferket gelegen te Lijnmolenstraat 98, 9040 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:

Uitgesloten handelingen

De aanleg van de verharding voor het tweede terras in de achtertuin is uitgesloten van de vergunning.

Terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is met deze vergunning bereikt.

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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_02619 - OMV_2025113692 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een renovatie van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Lijnmolenstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025113692

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_LMS98_P_N_dak.pdf	boPXyHKycyCjLq5CySz8dA==
BA_LMS98_C_B_tuinberging.pdf	Bdlq5N3rkyOxaN6TAn+07w==
BA_LMS98_P_B_dak.pdf	6qqkJZT4Agnsybk++cJtA==
BA_LMS98_P_V_niv1.pdf	k0wR1c9h2nTmh4qbClqx8Q==
BA_LMS98_P_B_niv1.pdf	kgwOEsQYp9JP/ZcO4jxjtQ==
BA_LMS98_P_B_niv0.pdf	RmvLV/fqM24m6baap1KYlg==
BA_LMS98_P_V_niv0.pdf	yYyXs8S4O1+/AyDVPcJjwg==
BA_LMS98_P_B_funderingsplan.pdf	rIrrBrzWhGILPO4w6UTVMAw==
BA_LMS98_P_N_niv1.pdf	ycELFTwhA4tbnxZxGYzx7Q==
BA_LMS98_P_V_funderingsplan.pdf	yL+y2mEUxhT8beqVFDMyig==
BA_LMS98_P_N_funderingsplan.pdf	t5U7Pp5bYjtP34Eb7GGp9Q==
BA_LMS98_P_V_dak.pdf	WLympd/Vd6XdpUioV24q3w==
BA_LMS98_P_N_niv0.pdf	MqQgNV5Ex+kET/mUzk/1rA==
BA_LMS98_S_V_doorsnedeAA.pdf	7zRqcsItoJRM5JLsOHllcA==

BA_LMS98_S_B_doorsnedeAA.pdf	mvvNISOxjRlyAlZQlo2D0Q==
BA_LMS98_S_N_doorsnedeAA.pdf	9xBq+jL75D3ZOUFSuGvnxw==
BA_LMS98_T_V_terreinprofiel.pdf	LMOQ9y4iTzX7cjxsn8S8vg==
BA_LMS98_T_B_terreinprofiel.pdf	kbF0/lm+EyPmz9HdPZ6mRg==
BA_LMS98_T_N_terreinprofiel.pdf	sWhJUThO7b/GYyKulw/XgQ==
BA_LMS98_L_N_legende.pdf	NWv9HOjb0JeQi+PzuDDw2A==
BA_LMS98_G_N_tuingevel.pdf	rKJZHYIbUEctiv60eAXxA==
BA_LMS98_G_V_straatgevel.pdf	HkXyjeCVXXo351U1y9Uz6A==
BA_LMS98_G_B_tuingevel.pdf	bDYMWjtEHqTxWyxC4e3jfQ==
BA_LMS98_G_N_straatgevel.pdf	bvpVjb4h2b5n/oHbUmzBuQ==
BA_LMS98_G_V_tuingevel.pdf	8UA0csk949VD1IOjcWJGBA==
BA_LMS98_G_B_straatgevel.pdf	k3oNPNmqNCZsraaS9zX6Lg==
BA_LMS98_I_N_inplantingsplan.pdf	KoAXdAg+S69neHPXLifJtA==
BA_LMS98_I_B_inplantingsplan.pdf	sETz5K8k9dYXzHE7Sw8+oQ==
BA_LMS98_I_V_inplantingsplan.pdf	DJOCUipTazvsp6C0MNgXHw==