



2026_CBS_06200 OMV_2026043107 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en de afbraak van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Emelia Dutrystraat, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Sait Atmaca met als contactadres Houtdoklaan 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026043107) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en de afbraak van een bijgebouw
- Adres: Emelia Dutrystraat 6, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 804L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich op een perceel met een oppervlakte van 712 m² langs de Emelia Dutrystraat in de deelgemeente Oostakker. De omgeving bestaat voornamelijk uit open en gekoppelde bebouwing. Het pand in kwestie betreft een vrijstaande eengezinswoning, die bestaat uit 1 bouwlaag, aangevuld met een schilddak. De woning in kwestie is 15,1 m breed en 7,5 m diep.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de verbouwing en uitbreiding van de bestaande eengezinswoning. Hierbij wordt het bouwvolume zowel horizontaal als verticaal uitgebreid. Het bestaande hoofdvolume wordt aan de achterzijde uitgebreid over de volledige breedte van de woning. De uitbreiding heeft een diepte van 2,45 m, waardoor de bouwdiepte van het hoofdvolume wordt vergroot tot 10 m.

Daarnaast wordt het bestaande schilddak verwijderd en vervangen door een volwaardige tweede bouwlaag in U-vorm, afgewerkt met een plat dak. Van deze dakoppervlakte wordt 33 m² als groendak aangelegd. De nieuwe bouwlaag heeft een bouwdiepte van 10 m, gelijk aan deze van de gelijkvloerse verdieping van het hoofdvolume. De dakrand van het hoofdgebouw bevindt zich op een hoogte van 6,47 m ten opzichte van het peil aan de rooilijn. De tweede bouwlaag omvat 4 slaapkamers, een berging en sanitaire voorzieningen. Centraal aan de achterzijde, tussen 2 slaapkamers in, wordt een dakterras ingericht, zonder dat dit uitbreiding van de bestaande bouwdiepte tot gevolg heeft.

Verder wordt aan de achterzijde een veranda opgericht met een oppervlakte van 20 m². Deze veranda heeft een breedte van 5 m en een diepte van 4 m, waardoor de totale bouwdiepte van de woning wordt vergroot tot 14 m. Het dak van de veranda helt af in de richting van de achtertuin. Het hoogste punt van het dak bevindt zich op 3,1 m boven het maaiveld ter hoogte van de rooilijn; de dakrand situeert zich 0,4 m lager.

Tot slot blijkt uit de aangeleverde plannen dat nieuwe verhardingswerken worden voorzien. Het bestaande toegangspad naar de voordeur wordt vervangen door een nieuw verhard pad met een oppervlakte van ca. 9 m². Ook de bestaande kiezelverharde oprit wordt vernieuwd. Deze oprit is ongeveer 6,5 m breed, beslaat ca. 38,6 m² van de voortuin en strekt zich bovendien gedeeltelijk uit over de berm van het openbaar domein. Daarbij wordt vastgesteld dat een groot deel van deze verharding niet vergund is. Enkel een oprit van 3 m breed naar de inpandige garage, een pad van 1,2 m breed langs de voorgevel en een toegangspad van 1,5 m breed naar de voordeur zijn vergund. Uit de dossierstukken kan niet afgeleid worden of de werken zich beperken tot onderhoudswerken of dit een volledige heraanleg van de verharding omvat. De aanleg/heraanleg van deze verharding en de regularisatie van de uitbreiding van verharding werden niet expliciet aangevraagd als stedenbouwkundige handeling en maakt bijgevolg geen deel uit van de voorliggende aanvraag.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/08/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 3 eengezinswoningen met ingebouwde garages (1997/50100).

Verkavelingsvergunningen

- Op 24/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1994 OO 363/00).

Stedenbouwkundige misdrijven

In de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van 3 eengezinswoningen met inpandige garages (dossier 1997/50100) werd in de voortuin uitsluitend verharding vergund in functie van de toegang tot de woningen en garages, namelijk een oprit van 3 m breed naar de inpandige garage, een pad van 1,2 m breed langs de voorgevel en een toegangspad van 1,5 m breed vanaf het openbaar domein naar de voordeur. Voor de autostaanplaats in de zijtuin, evenals voor de overige aanwezige verhardingen in de voortuin, is geen vergunning gekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) SCHANSACKER, goedgekeurd op 6 juni 1986, en is bestemd als zone voor open bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstraken.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op de enkele voorschriften uit het BPA.

1/ Afwijkingen

Bouwhoogte

Voorschrift: Volgens het BPA zijn er maximaal 2 bouwlagen toegelaten. Er wordt volgens het BPA 2,7 m tot 3,2 m hoogte gerekend per bouwlaag. De maximale bouwhoogte is dus 6,4 m. De

hoogte van het gebouw moet worden gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst.

Toetsing: De aanvraag voldoet aan het BPA voor wat betreft het maximum aantal bouwlagen en de hoogte per bouwlaag. De totale hoogte van de kroonlijst is echter 7 cm hoger dan wat volgens het BPA is toegestaan, als er wordt gemeten van het hoogtepunt aan de rooilijn.

Dakvorm

Voorschrift: Een vrijstaande woning moet volgens het BPA worden uitgevoerd met een hellend dak.

Toetsing: In de voorliggende aanvraag is er echter gekozen voor een plat dak. Het ontwerp wijkt dus af van de voorschriften uit het BPA met betrekking tot de dakvorm.

2/ Afwijkmogelijkheden:

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 afwijkingen hebben betrekking op de afmetingen van de constructie (bouwhoogte) en de dakvorm (plat dak in plaats van een hellend dak). De afwijkingen op de voorschriften zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

- De overschrijding van de maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt slechts 7 cm. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.
- De aangevraagde kroonlijsthoogte voldoet aan de voorschriften wanneer gemeten wordt ten opzichte van het bestaande omliggende maaiveld, dat ongewijzigd blijft. Het aantal bouwlagen blijft volledig in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. De bijkomende bouwlaag valt binnen de gebruikelijke normen qua hoogte.
- Zowel de voorgestelde bouwhoogte als de voorgestelde dakvorm van het hoofdgebouw zijn ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Er zijn in de nabij omgeving reeds bouwvolumes aanwezig zijn met een gelijkaardige bouwhoogte, afgewerkt met een plat dak (vb. het pand ter hoogte van Groenstraat 337).
- De voorgestelde optopping verhoogt de woonkwaliteit zonder dat dit gepaard gaat met een significante uitbreiding van de bebouwde oppervlakte.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1994 OO 363/00 van 24 mei 1995). De aanvraag heeft betrekking op lot 3. De zonering volgens deze verkaveling is voortuinstrook, bouwzone en zone voor koeren en hoven.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Het wijkt af op de volgende punten:

Kroonlijsthoogte

Voorschrift: de kroonlijsthoogte mag maximum 4,5 m bedragen, gemeten ten opzichte van het trottoirniveau.

Toetsing: de kroonlijsthoogte situeert zich 6,67 m hoger dan het peil ter hoogte van de rooilijn, wat een overschrijding is van de maximale bouwhoogte volgens de verkaveling met 2,17 m.

De voorschriften van verkavelingen die ouder zijn dan 15 jaar, zoals de verkaveling waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling moeten steeds getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve evaluatie**.

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.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement. De bestaande toestand voldoet hier echter niet aan (en wijkt bovendien af van de vergunde toestand). De uitbreiding van de verharding in de voortuin strijdig met artikel 2.9 en artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement.

Artikel 2.9. – Opritten

Artikel 2.9 bepaalt dat per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakende zeehavengebied, slechts 1 oprit naar de openbare weg is toegelaten. De maximaal toegelaten breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de breedte van de aanpalende rijweg. In voorliggend geval bedraagt de maximaal toegelaten breedte 4,5 m.

Toetsing: In de bestaande toestand bedraagt de breedte van de verharding in functie van de oprit ter hoogte van de rooilijn 6,40 m. Deze bestaande oprit blijft behouden. Deze oprit is niet in overeenstemming met artikel 2.9 van het Algemeen Bouwreglement.

Aangezien de bestaande verharding geen onderdeel uitmaakt van voorliggende aanvraag, wordt deze afwijkende toestand niet mee vergund. De onrechtmatige uitbreiding van de verharding komt ook **niet** in aanmerking voor regularisatie omwille van deze strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement.

Artikel 3.2. – Beperken van verharding

Artikel 3.2. bepaalt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: In het voorliggende project zouden in de voortuin enkel de volgende verhardingen in de voortuin als functioneel noodzakelijk kunnen worden beschouwd:

- 1 oprit die toegang verleent tot de inpandige garage;
- 1 toegangspad naar de voordeur.

De bestaande oprit, die volgens de plannen behouden blijft maar 'vernieuwd' wordt, heeft een breedte die aanzienlijk groter is wat functioneel noodzakelijk is voor de ontsluiting van de inpandige garage en resulteert in een overmatig groot verhard vlak in de voortuin. Deze situatie is strijdig met de doelstelling van artikel 3.2 om verhardingen tot een minimum te beperken.

Voor de uitbreiding van de verharding werd geen regularisatie aangevraagd. Dit werd niet als afzonderlijke handeling aangevraagd op het Omgevingsloket en maakt dus geen deel uit van voorliggende aanvraag en worden bijgevolg niet vergund. De bijkomende verhardingen in de voortuin en de aangelegde autostaanplaats in de zijtuin blijven onvergund.

De bestaande niet-vergunde verharding komt ook niet in aanmerking voor een regularisatie, aangezien deze strijdig is met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement en tevens niet verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Polder Moervaart en Zuidlede . 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.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

De bestaande woning wordt uitgebreid en er worden werken uitgevoerd aan het afwateringssysteem van het bestaande hoofdgebouw. Hierdoor is de plaatsing van een hemelwaterput overeenkomstig de geldende gewestelijke hemelwaterverordening verplicht.

Uit de aangeleverde plannen en documenten blijkt onvoldoende of de groendaken worden aangesloten op de hemelwaterafvoer (RWA) dan wel rechtstreeks afwateren naar een infiltratievoorziening. Er wordt in de aanvraag aangetoond dat deze groendaken beschikken over een buffervolume van minimaal 50 l/m².

Door het ontbreken van deze informatie moet de volledige horizontale dakoppervlakte van de woning in rekening worden gebracht voor de berekening van het vereiste hemelwaterputvolume, met uitzondering van de veranda, die afwatert naar de omliggende onverharde groenzone.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 150,7 m². Op basis hiervan dient een hemelwaterput met een minimale inhoud van 10000 liter te worden voorzien.

De aanvraag voldoet hier niet aan. Op de plannen wordt een hemelwaterput met een inhoud van slechts 7000 liter voorzien. Er werd bovendien geen gemotiveerde afwijkingsaanvraag ingediend. Een afwijking op het vereiste hemelwaterputvolume kan in dit geval niet worden toegestaan.

De aanvraag kan evenwel in overeenstemming worden gebracht met de gewestelijke hemelwaterverordening door het voorzien van een hemelwaterput met een minimale inhoud van 10000 liter. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De aanvraag voorziet hergebruik via een buitenkraantje en voor het spoelen van toiletten. Dit is voldoende.

Infiltratievoorziening.

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening. Bij de berekening van de minimale dimensionering van de infiltratievoorziening mag 30 m² dakoppervlakte buiten beschouwing worden gelaten, aangezien een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput met hergebruik wordt voorzien. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de bepaling van de minimale dimensies van de infiltratievoorziening bedraagt hierdoor nog 120,7 m². Voor deze oppervlakte moet de infiltratievoorziening beschikken over een minimale infiltratieoppervlakte van 9,66 m² en een minimaal buffervolume van 3983,1 liter.

De aanvraag voldoet niet aan deze vereisten. Op de plannen wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een infiltratieoppervlakte van ongeveer 3 m² en een buffervolume van 2100 liter. Er werd geen afwijking aangevraagd. Bovendien is de diepte van de infiltratievoorziening volgens het ingevulde hemelwaterformulier 70 cm, wat dieper is dan wat wordt vooropgesteld in de verordening. Er zijn geen elementen aanwezig die het verlenen van een afwijking kunnen verantwoorden.

De infiltratievoorziening dient te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. Om die reden wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de infiltratievoorziening wordt aangepast zodat zij voldoet aan de minimaal vereiste

infiltratieoppervlakte (minimaal 9,66 m²) en het minimaal vereiste buffervolume (3983,1 liter) overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening. De infiltratievoorziening moet worden uitgevoerd conform de bepalingen uit het [technisch achtergronddocument](#) dat hoort bij de gewestelijke hemelwaterverordening. Dit betekent dat onder meer ook de diepte van de bovengrondse infiltratievoorziening zal moeten worden beperkt tot maximaal 50 cm.

Groendak

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen. De aanvrager legt toch delen van het dak als groendak aan, wat positief 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

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Deze watergevoeligheid situeert zich voornamelijk ter hoogte van de straat.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Op de locatie die op het inplantingsplan bestaande toestand als 'struikgewas' wordt aangeduid, nabij de afstands aanduiding "4,11", bevindt zich in werkelijkheid een hoogstammige boom. Het betreft een boom met een stamomtrek van meer dan 50 cm, gemeten op een hoogte van 1 m boven het maaiveld. Deze boom dient behouden te blijven. Om schade aan het wortelstelsel maximaal te beperken, moet de infiltratievoorziening (wadi) worden aangelegd op een afstand van minstens 3 m van de stam van de boom. De uiteindelijke positionering van de wadi dient hierop te worden afgestemd. Deze aanpassing wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 mits toepassing van de vernoemde voorwaarde 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 2 mei 2026 tot en met 31 mei 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Elementen met betrekking tot inkijk/ schending van privacy

Er zijn verschillende bezwaren ingediend die betrekking hebben op mogelijk inkijk. Het gaat over inkijk vanuit het voorziene terras, het raam bij de slaapkamer op de eerste verdieping en het badkamerraam.

2/ Elementen met betrekking tot schaduwhinder

Er is 1 bezwaarschrift ingediend die betrekking heeft op schaduwhinder. Er wordt aangehaald dat de ophoging met een bijkomende verdieping de bezonning van de tuin van de buur wegneemt en dit van 's ochtends tot 's avonds.

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

1/ Elementen met betrekking tot inkijk/ schending van privacy

De tweede bouwlaag, waarin de betwiste ramen en het dakterras zijn voorzien, is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (zie ook verdere toelichting in de omgevingstoets). Dit is in lijn met de basisschaal van Stad Gent en komt op verschillende plaatsen in de omgeving al voor. Deze bouwlaag bevindt zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, met een minimale afstand van 3,77 m tot de linkerperceelsgrens, 4,06 m tot de rechterperceelsgrens en 12,6 m tot het achterliggende perceel.

Het voorstel is in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot lichten en zichten doordat er voldoende afstand wordt gehouden van de perceelsgrenzen.

Toch kan niet volledig worden uitgesloten dat de nieuwe ramen en het dakterras enige mate van inkijk naar de omliggende percelen mogelijk maken. Een zekere vorm van wederzijdse visuele interactie is echter inherent aan wonen in een stad. De voorziene ramen zorgen ervoor dat de betrokken ruimtes voldoende daglicht ontvangen en de relatie met de tuinzone wordt versterkt, wat bijdraagt aan een kwalitatieve woonomgeving. Woonkwaliteit is naast de impact op de omgeving en de inpasbaarheid ook een element dat wordt meegenomen in de beoordeling.

In de tweede bouwlaag worden bovendien geen leefruimtes ingericht, maar uitsluitend ruimtes met een eerder laagdynamisch karakter, namelijk vier slaapkamers, een badkamer en een

berging. Daarnaast wordt de visuele relatie met de omgeving bijkomend afgezwakt door de aanwezige bomen en opgaande beplanting aan de achterzijde van het perceel en deels langs de rechterperceelsgrens. Deze groene buffering draagt ertoe bij dat eventuele hinder met betrekking tot inkijk verder wordt beperkt.

2/ Elementen met betrekking tot schaduwhinder

De voorziene tweede bouwlaag zal een zekere impact hebben op de bezonning van de aanpalende tuin. De uitbreiding zal het bestaande uitzicht wijzigen en kan op bepaalde momenten van de dag en leiden tot een vermindering van de lichtinval en een toename van schaduwvorming. Dergelijke effecten zijn echter inherent aan verdichtings- en verbouwingsprojecten binnen een stedelijke omgeving en kunnen niet volledig worden vermeden. Bij de beoordeling moet worden nagegaan of de impact aanvaardbaar blijft in verhouding tot de ruimtelijke context.

In voorliggend geval wordt de bijkomende impact op de bezonning als beperkt en aanvaardbaar beschouwd. Het schuine dak wordt vervangen door een volwaardige tweede bouwlaag met plat dak, bevindt de dakrand van het nieuwe volume zich slechts 3 cm hoger dan de nok van het bestaande dak. De maximale bouwhoogte neemt bijgevolg nauwelijks toe ten opzichte van de huidige toestand.

Bovendien beschikken de aanpalende percelen over een voldoende ruime tuin, waardoor ook na de uitvoering van de werken gedurende de dag nog zones aanwezig blijven die zonlicht ontvangen.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de aanvraag niet leidt tot een onaanvaardbare vermindering van de bezonning of het gebruikscomfort van de aanpalende percelen. Het aangehaalde bezwaar met betrekking tot een vermindering van de bezonning geeft omwille van de vermelde redenen geen aanleiding tot een ongunstige beoordeling van de aanvraag.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Optopping en gelijkvloerse uitbreiding hoofdvolume

De voorgestelde optopping met een volwaardige tweede bouwlaag is ruimtelijk aanvaardbaar. Het perceel bevindt zich in de groeistad, waar een optimalisering van de bebouwde ruimte wordt gestimuleerd om bijkomend ruimtebeslag te vermijden. Het is positief dat de bijkomende woonruimte voornamelijk wordt gerealiseerd door een uitbreiding in de hoogte, waardoor de open ruimte op het perceel beter behouden blijft dan bij een horizontale uitbreiding. De woning blijft met twee bouwlagen bovendien onder de Gentse basisschaal van drie bouwlagen en sluit aan bij de schaal die op meerdere plaatsen in de omgeving voorkomt.

De uitbreiding van de bouwdiepte van het hoofdvolume naar 10 m (zowel op het gelijkvloers als op de verdieping) is op zich ruimtelijk aanvaardbaar en conform de voorschriften van het BPA Schansakker en de verkaveling. Het voorgestelde bouwvolume blijft bovendien binnen de gebruikelijke normen inzake bouwdiepte en bouwhoogte en sluit aan bij de ruimtelijke context.

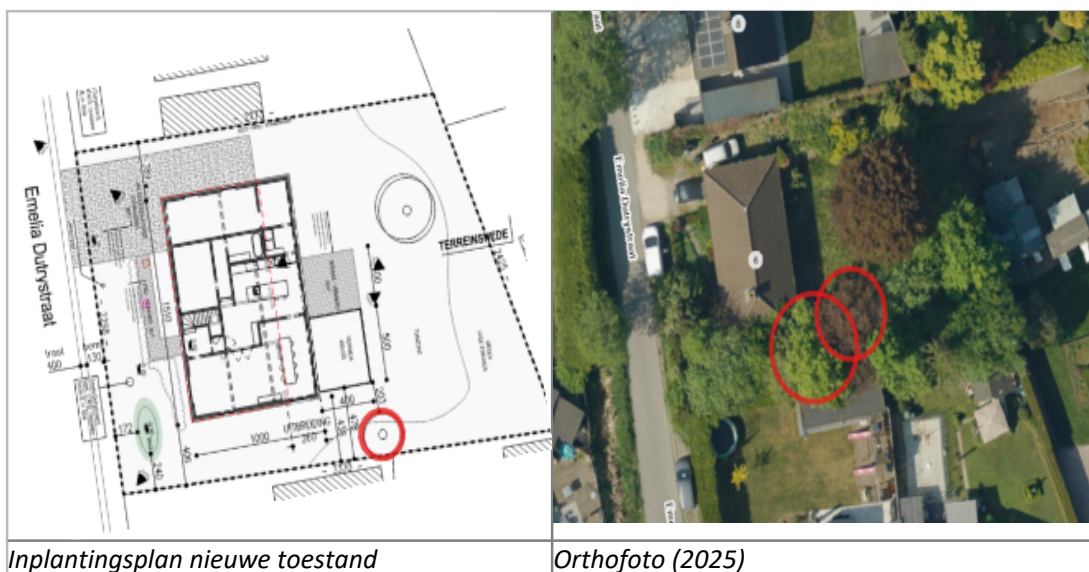
De uitbreiding zal onvermijdelijk een zekere impact hebben op de aanpalende percelen wat betreft inkijk en schaduwvorming, zoals werd erkend bij het behandelen van de bezwaarschriften. Deze impact wordt echter beperkt en aanvaardbaar geacht, gelet op de beperkte omvang van de uitbreiding, de afstanden tot de perceelsgrenzen en het feit dat een

zekere mate van wederzijds visueel contact en schaduwwerking eigen is aan het wonen in een stedelijke context.

Algemeen kan worden gesteld dat de verbouwingswerken aan het hoofdvolume bijdragen tot een verbetering van de woonkwaliteit van de eengezinswoning, zonder de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te overschrijden. Dit onderdeel van de aanvraag wordt dan ook, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Veranda

Door tegenstrijdigheden tussen de foto's, het inplantingsplan en de beschikbare orthofoto's met betrekking tot de aanwezigheid van bomen en de kroonprojectie van bepaalde bomen, kan onvoldoende worden beoordeeld of de bijkomende uitbreiding met de veranda al dan niet in de wortelzone terechtkomt van deze bomen. Aangezien bebouwing binnen de boomwortelzone vaak leidt tot een verminderde gezondheidstoestand, of zelfs het afsterven van een boom (wat steeds moet vermeden worden), wordt de veranda **uitgesloten** van deze vergunning.





Een deel van de kroon van de boom op één van de foto's die werden toegevoegd aan het dossier

Voor de uitbreiding van het hoofdvolume kan op basis van de beschikbare gegevens redelijkerwijze worden aangenomen dat deze zich wel buiten de kritische wortelzone van de bestaande hoogstammige bomen zal bevinden.

Conclusie

Concluderend kan er dus worden gesteld dat de verbouwingswerken aan het hoofdvolume, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, verenigbaar zijn met de principes van de goede ruimtelijke ordening. De optopping en beperkte uitbreiding sluiten aan bij de schaal van de omgeving, verbeteren de woonkwaliteit en hebben geen onaanvaardbare impact op de omliggende percelen.

De voorgestelde veranda wordt echter uitgesloten van de vergunning omdat er tegenstrijdigheden zijn tussen de aangeleverde plannen, foto's en orthofoto's. Hierdoor kan er onvoldoende worden aangetoond dat deze geen negatieve impact heeft op de aanwezige hoogstammige bomen.

De bestaande, overmatige uitbreiding van de verharding in de voortuin en op het openbaar domein is ruimtelijk niet aanvaardbaar, maar maakt geen deel uit van de aanvraag en wordt bijgevolg niet geregulariseerd of vergund. Dit komt ook **niet** voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

- **Voorwaardelijk gunstig** voor de uitbreiding van het hoofdvolume. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dit deel van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

- **Ongunstig** voor het aanbouwen van de veranda aan het hoofdvolume. Door tegenstrijdigheden tussen de aangeleverde plannen, de foto's en de beschikbare orthofoto's kan onvoldoende worden vastgesteld wat de impact van deze uitbreiding is op de aanwezige hoogstammige bomen. Het gebrek aan voldoende zekerheid dat de bomen gevrijwaard blijven, leidt tot het uitsluiten van dit onderdeel van de vergunning.

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_2026043107_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 verbouwen van een eengezinswoning en de afbraak van een bijgebouw aan Sait Atmaca gelegen te Emelia Dutrystraat 6, 9041 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:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het aanbouwen van de veranda is uitgesloten van de vergunning.

Verharding in de voortuin en op het openbaar domein

De onrechtmatig tot stand gekomen uitbreiding van de verharding in de voortuin en in de openbare berm wordt met deze aanvraag **niet** geregulariseerd. Er worden met deze aanvraag ook **geen** bijkomende autostaanplaats vergund: noch in de voortuin, noch in de zijtuin.

- Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De oprit op eigen terrein mag maximaal 3 m breed zijn.

- De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag (zowel nieuwe als bestaande) zijn er niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Bomen

Alle hoogstammige bomen (= stamomtrek minstens 50 cm op 1 m stamhoogte) moeten in goede gezondheid behouden blijven.

Ook de boom gesitueerd op de locatie waar op het inplantingsplan bestaande toestand 'struikgewas' staat nabij afstands aanduiding "411" moet in goede gezondheid behouden blijven. Om dit te garanderen moet de wadi moet minimaal 3 m afstand van de stam van deze boom.

Hemelwater

Hemelwaterput

De aanvraag moet in overeenstemming worden gebracht met de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening. Hiervoor moet een grotere hemelwaterput worden voorzien (minimaal 10000 liter).

Bovengrondse infiltratievoorziening

De dimensionering van de bovengrondse infiltratievoorziening moet worden aangepast: de minimale infiltratieoppervlakte moet minimaal 9,66 m² bedragen, en de infiltratievoorziening moet een buffervolume hebben van minimaal 3983,1 liter.

Deze infiltratievoorziening moet worden uitgevoerd conform [de technische bepalingen uit de hemelwaterverordening](#). Dit betekent onder meer dat de bovengrondse infiltratievoorziening maximaal 50cm diep mag zijn.

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).

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-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. 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.

Openbaar domein

Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit 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, Stadskantoor 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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke 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 zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 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 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_06200 - OMV_2026043107 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en de afbraak van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Emelia Dutrystraat, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026043107

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_ATM_G_B_1_voorgevel.pdf	s71dPXMaFLI2/P/LtygVAg==
BA_ATM_G_B_2_achtergevel.pdf	U6yEkRnBjwVoHntgoC0wqQ==
BA_ATM_G_B_3_zijgevel links.pdf	H6iL7uXnBF0ft2501D6PIA==
BA_ATM_G_B_4_zijgevel rechts.pdf	e3jWF/xt1WNF7vq7yBKGcQ==
BA_ATM_G_N_1_voorgevel.pdf	OCLSlqn8o5IKJCqn46xjUQ==
BA_ATM_G_N_2_achtergevl.pdf	bMtpzY82rIRkRuoqUFJevA==
BA_ATM_G_N_3_zijgevel links.pdf	8sLTa8xQ5ZvQesPM31WrHw==
BA_ATM_G_N_4_zijgevel rechts.pdf	zC1mRbDpJhnkn0/6B549wg==
BA_ATM_I_B_1_INPLANTING.pdf	Cix2PojAAgO5g+rize6ueQ==
BA_ATM_I_N_1_INPLANTING.pdf	i2QBCCykc5KaU9iVxkBHag==
BA_ATM_L_B_1_legende.pdf	719gPIQGD+0bGD+vtPUIFA==
BA_ATM_L_N_1_legende.pdf	Ovtt0B8IGzWJQyWnrONHUA==
BA_ATM_P_B_1_RIOL.pdf	gZ3txwhfAB2BHsQFj+m5CQ==
BA_ATM_P_B_2_GV.pdf	b5LbXH8I3WJ6FR1K6SIEhQ==

BA_ATM_P_N_1_RIOL.pdf	ZrHqN0v26nIIUKfb2Lk+eg==
BA_ATM_P_N_2_GV.pdf	Gkg887+ZnYVqwtztZdmqfA==
BA_ATM_P_N_3_+1.pdf	FNQsbHtGJoFUF6KglPulxg==
BA_ATM_P_N_4_DAK.pdf	FeUC5xOqvQwLa29vzWo1rQ==
BA_ATM_S_B_1_snedAA.pdf	AEL2ius+R8HJe94jQDh0yQ==
BA_ATM_S_N_1_SNEDE A.pdf	JQ9QRf2eNkd/YyN5o61ylw==
BA_ATM_S_N_2_SNEDE B.pdf	vaj0mqiaBwesuQOVII4i1g==
BA_ATM_T_B_1_terreinsnede.pdf	jlN4saBzRD4fIIFmgTGU1A==
BA_ATM_T_N_1_terreinsnede.pdf	4HMqmM18qJPpyaggdklqag==