



---

**2024\_CBS\_10915 OMV\_2024091011 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een open eengezinswoning + afbraak aanbouw - met openbaar onderzoek - Oudeheerweg, 9051 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;  
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Laurent Van Peeterssen - Leen De Schaepdrijver met als contactadres Oudeheerweg 12, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024091011) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een open eengezinswoning + afbraak aanbouw
- Adres: Oudeheerweg 12, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 48N3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
7 november 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Oudeheerweg in de Sint-Denijs-Westrem. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in (half)open verband. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2 bouwlagen en een hellend dak).

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

##### **VOLUME**

Met deze aanvraag worden de gelijkvloerse aanbouw en het terras gesupprimeerd en wordt de woning uitgebreid met een nieuw aanbouvvolume langs de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde wordt de woning uitgebreid met een luifel en aan de rechterzijgevel wordt het volume beperkt uitgebreid met een breedte van 1,0 m. Hierbij blijft een zijtuinstrook van 4,0 m onbebouwd.

De totale gelijkvloerse bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) van 15,0 m blijft behouden. De totale breedte van de woning wordt verruimd van 9,0 m naar 9,48 m.

Aan de voorzijde van de woning blijft de bestaande dakstructuur behouden tot aan de nokhoogte van 9,27 m. De achterzijde van de woning wordt van een nieuwe dakstructuur voorzien, in de vorm van een schilddak, met een nokhoogte van 10,0 m. Het nieuwe dakvolume ligt 60 cm in overkraging ten opzichte van de rechter zijgevel. De nieuwe kroonlijsthoogtes variëren tussen 3,10 m en 7,35 m

Aan de rechter zijgevel wordt het bijkomend volume van 1 bouwlaag onder een plat dak opgericht met een lichtstraat.

Voor de uitbreiding van de woning moet de linker scheidingsmuur beperkt opgehoogd worden. Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

##### **MATERIALISATIE**

De rechter zijgevel en achtergevel worden op het gelijkvloers afgewerkt met pleister in een grijze kleur. De nieuwe dakstructuur, die tevens overgaat in gevelvlakken van de rechter zijgevel en de achtergevel, wordt voorzien in zink (witte kleur). De blinde wachtgevel op de linker perceelsgrens wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en uniform afgewerkt in gecementeerde gevelpleister (witte crepi). Het nieuwe houten buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in dezelfde naturel houtkleur als het bestaande buitenschrijnwerk.

##### **VOORTUIN**

Er worden geen bijkomende bijgebouwen voorzien. Wel wordt gevraagd het bestaande tuinhuis en de verharding in de voortuin te regulariseren. In de voortuin is een zone van 107,8 m<sup>2</sup> momenteel volledig verhard als parkeerzone (klinkers), inclusief ruimte om een wagen te keren en inclusief een tuinberging met een oppervlakte van 15,12 m<sup>2</sup>. Van de tuinberging werden geen gevelaanzichten aangeleverd. Uit de foto horende bij de aanvraag blijkt dat het om een tuinberging van 1 bouwlaag onder een plat dak gaat met houten gevelbekleding.

Verder worden tussen de verharde zone in de voortuin en de voordeur stapstenen voorzien over een lengte van 6,0 m.

#### VERHARDING

Er wordt verder een nieuw terras van 61,9 m<sup>2</sup> voorzien in houten planken, waarvan 11,6 m<sup>2</sup> overdekt.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 25/07/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning en de afbraak van de oude achterbouw. (OMV\_2019024313)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 15/02/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (2005/70161)

## 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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor wonen: open en gekoppelde bebouwing, zone voor tuinen en zone voor parktuin.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften.

De voorzijde van het perceel is bestemd als “zone voor tuinen”. Het gaat om een oppervlakte van 107,80 m<sup>2</sup>. Deze zone is volledig verhard voor parkeerdoeleinden en er is een tuinhuis van 15 m<sup>2</sup> op gebouwd. Volgens het RUP moet minstens 30 m<sup>2</sup> van de “zone voor tuinen” als tuin worden ingericht. In de voorliggende aanvraag is dit niet het geval, aangezien de zone volledig verhard en deels bebouwd is.

Om te voldoen aan de voorschriften van het RUP, moet minstens 30 m<sup>2</sup> van deze zone worden aangelegd als groene en onverharde tuin. De bouwheer kan verschillende stroken vergroenen, bijvoorbeeld naast de perceelsgrens, ter hoogte van de nieuwe haag, of tussen het tuinhuis en de perceelsgrens. Het is belangrijk dat de totale oppervlakte van de groene en onverharde zones minstens 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

Het behoud van een groene en onverharde zone van minstens 30 m<sup>2</sup> wordt dan ook opgelegd als bijzondere voorwaarde.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

##### Artikel 3.2: Beperken van verhardingen

Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De zone van 107,80 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het perceel is volledig verhard en deels bebouwd. Deze zone valt onder "zone voor tuinen" volgens het RUP Sint-Denijs-Westrem dorp (zie boven). De verharding moet beperkt worden tot wat strikt noodzakelijk is voor een autostaanplaats en de bijbehorende manoeuvreerruimte. Daarnaast schrijft het RUP voor dat minstens 30 m<sup>2</sup> van deze zone als tuin moet worden ingericht.

Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat er een groene en onverharde zone van minimaal 30 m<sup>2</sup> behouden blijft.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- 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.

### Korte beschrijving van de nieuwe dakoppervlakten en verhardingen

In voorliggende aanvraag wordt een nieuwe dakstructuur toegevoegd en wordt de woning ook verbreed aan de rechterzijgevel en aan de voorzijde. De nieuwe dakoppervlakten hebben een oppervlakte van 43,7 m<sup>2</sup>.

In de voortuin is een zone van 107,8 m<sup>2</sup> momenteel volledig verhard als parkeerzone (klinkers), met een tuinberging met een oppervlakte van 15,12 m<sup>2</sup>. Verder worden tussen de verharde zone in de voortuin en de voordeur stapstenen voorzien over een lengte van 6,0 m.

In de zij- en achtertuin wordt een nieuw terras van 61,9 m<sup>2</sup> voorzien in houten planken, waarvan 11,6 m<sup>2</sup> overdekt onder het dak.

### Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 143,9 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10.000 l.

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

### Groendak

Er worden geen nieuwe platte daken voorzien binnen dit project.

### Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

### Verharding

De voorzijde van het perceel is volledig verhard met niet-waterdoorlatende materialen, wat neerkomt op een oppervlakte van 107,80 m<sup>2</sup>. Hierdoor kan het regenwater niet in de grond sijpelen, terwijl dit volgens de GSV wel verplicht is. Door 30 m<sup>2</sup> van deze zone te vergroenen,

krijgt het regenwater de kans om ter plaatse te infiltreren. Het is dus noodzakelijk om deze strook te ontharden om te voldoen aan de eis dat regenwater op eigen terrein moet kunnen wegzakken. Bovendien is dit ook een voorwaarde uit het RUP.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **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 toepassing van de voorwaarden de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 september 2024 tot en met 3 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### **Programma en volume**

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw en de nieuwe dakconstructie maken de gelijkvloerse leefruimte en de eerste verdieping groter. De grote ramen in de gevels en dakvlakken zorgen voor extra lichtinval en versterken het contact met de tuin.

Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. Gelet ook op de diepere ligging van het perceel ten opzichte van de straat, is de impact op de aanpalende eigendommen, en bij uitbreiding de omgeving, bijgevolg beperkt.

#### **Verharding**

De zone van 107,80 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het perceel is volledig verhard en deels bebouwd. Deze zone valt onder "zone voor tuinen" volgens het RUP Sint-Denijs-Westrem dorp (zie boven). De verharding moet beperkt worden tot wat strikt noodzakelijk is voor een autostaanplaats en de bijbehorende manoeuvreerruimte (artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement). Daarnaast schrijft het RUP voor dat minstens 30 m<sup>2</sup> van deze zone als tuin moet worden ingericht. Ook voor het infiltreren van het hemelwater op het eigen terrein is het noodzakelijk dat meer onverharde zone gecreëerd wordt.

Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat er een groene en onverharde zone van minimaal 30 m<sup>2</sup> behouden blijft.

#### Cultuurhistorische elementen

De aanvraag omvat het verbouwen van de woning. De werken houden afstand tot de beschermde woning op het rechter aanpalend perceel en hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van de woning De Somviele. Er is vanuit erfgoedpunt geen bezwaar tegen de voorgestelde werken.

#### Tuinzone

Het versterken van de tuin als parktuin door de aanplant van struiken en bomen is positief. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat hoogstammige bomen minimaal 2,0 m van de perceelsgrens voorzien dienen te worden.

De aanvraag is, mits het beperken van de verharding aan de voorzijde, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

### **CONCLUSIE**

---

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

#### **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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\_2024091011\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

#### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een open eengezinswoning + afbraak aanbouw aan Laurent Van Peeterssen - Leen De Schaepdrijver gelegen te Oudeheerweg 12, 9051 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:**

Verharding in de zone voor tuinen:

Minstens 30 m<sup>2</sup> binnen de "zone voor tuinen" moet groen en onverhard zijn. Zie aanduiding op het inplantingsplan nieuwe toestand.

Aanplant hoogstammige bomen:

Hoogstammige bomen dienen minimaal 2 m van de perceelsgrens voorzien te worden.

Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.



De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder). 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 te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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](mailto: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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 gedeeltes, 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 beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_10915 - OMV\_2024091011 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een open eengezinswoning + afbraak aanbouw - met openbaar onderzoek - Oudeheerweg, 9051 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024091011**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_De Schaepdrijver_T_N_terreinprofiel.pdf	kCKqwFWdHAVogkC+4anXQg==
BA_De Schaepdrijver_T_B_terreinprofiel.pdf	+Vk4NklpSckyr98Z3NxfDg==
BA_De Schaepdrijver_S_B_snedede AA'.pdf	SFW++qe2196UjVQt8jZQrw==
BA_De Schaepdrijver_S_B_snedede BB'.pdf	6V7uJe7kramBT7JveoPeEg==
BA_De Schaepdrijver_S_N_snedede AA'.pdf	e9BEQw6QSFPnkoDtHNwReg==
BA_De Schaepdrijver_S_N_snedede BB'.pdf	0s3Ewu2cNbwHPJUE7MG5JA==
BA_De Schaepdrijver_P_N_5_funderings- en rioleringsplan 1_200.pdf	ad2LHrNGOnvpck4YZIMNEQ==
BA_De Schaepdrijver_P_B_4_dak.pdf	+uQl05W4XpoLQO4UnGzYJA==
BA_De Schaepdrijver_P_N_1_gelijkvloers.pdf	AMzjtQLaj6ceT8266Xmuag==
BA_De Schaepdrijver_P_B_1_gelijkvloers.pdf	6TkH5g0Ktz5zAO5vNsKJjQ==
BA_De Schaepdrijver_P_B_6_funderings- en rioleringsplan 1_100.pdf	tDdA8V/tlylQfzD/k+qYnA==
BA_De Schaepdrijver_P_N_4_dak.pdf	TddzlGml3MPNtKSysSDVwg==
BA_De Schaepdrijver_P_N_2_verdieping.pdf	Qq8VC7LPJWdU+7/9UHUsaw==
BA_De Schaepdrijver_P_B_2_verdieping.pdf	b/SkPdjl1mS2vb7P7QsRbQ==

BA_De Schaepdrijver_P_N_6_funderings- en rioleringsplan 1_100.pdf	3zHv9nkCbmUm+rI1SncXkA==
BA_De Schaepdrijver_P_B_5_funderings- en rioleringsplan 1_200.pdf	EAI870z2d6hi3S3tMHIIA==
BA_De Schaepdrijver_P_N_3_zolder.pdf	Ns28BTLfENhJSKKr20gxLA==
BA_De Schaepdrijver_P_B_3_zolder.pdf	YotAsHuliSWQ0fPO/V463w==
BA_De Schaepdrijver_I_B_legende.pdf	HNVIQdNwuBqfkSDDY0IjqQ==
BA_De Schaepdrijver_I_B_1_inplantingsplan 1_300.pdf	JPSDNyCeEOESx8uPe62Ldg==
BA_De Schaepdrijver_I_B_2_inplantingsplan 1_200.pdf	HrfKSV+6brBIoRfmoEi7yQ==
BA_De Schaepdrijver_I_N_1_inplantingsplan 1_300.pdf	E/L6D86OIJMKF2+biAfCMA==
BA_De Schaepdrijver_I_N_legende.pdf	zw2V7GghAPNdHum5iiJ8BQ==
BA_De Schaepdrijver_I_N_2_inplantingsplan 1_200.pdf	ra//Gc8D2Hke2mlAeZeMUw==
BA_De Schaepdrijver_G_N_4_linker zijgevel.pdf	IVev+obzCaqRSo2+bySqmg==
BA_De Schaepdrijver_G_N_2_rechter zijgevel.pdf	AoNnzH2Mmo7cpxjSV+QCRA==
BA_De Schaepdrijver_G_B_1_voorgevel.pdf	V10tc1r4BGvDdluzgrt00A==
BA_De Schaepdrijver_G_N_1_voorgevel.pdf	HXDwoMtnv5UmOan7cT6qeQ==
BA_De Schaepdrijver_G_B_2_rechter zijgevel.pdf	wCpLR/v7FbTUaZdozZUv5w==
BA_De Schaepdrijver_G_B_3_achtergevel.pdf	POLtJ96Hz82HGuhTati86g==
BA_De Schaepdrijver_G_B_4_linker zijgevel.pdf	ct/XEkeCJrjzzUwZRz7v3w==

BA_De Schaepdrijver_G_N_3_achtergevel.pdf	L+7FDXIRIohIZGNBvQSb5A==
--	--------------------------