



2025_CBS_07440 OMV_2025056854 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ajuinmarktstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Karolien Deprez met als contactadres Drie Sleutelsstraat 61, 9300 Aalst en De heer Tom Vansteenkiste met als contactadres Drie Sleutelsstraat 61, 9300 Aalst hebben een aanvraag (OMV_2025056854) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Ajuinmarktstraat 5, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 182H5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Ajuinmarktstraat in de wijk Ledeberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in gesloten bouworde bestaande uit 2,5 bouwlagen en een hellend dak. Het perceel heeft een totale kadastrale oppervlakte van 80m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van de eengezinswoning:

Sloop bestaande gelijkvloerse aanbouw + oprichten nieuwe gelijkvloerse aanbouw

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. De nieuwe aanbouw wordt perceelsbreed voorzien met een patio (3,86m²) ter hoogte van de linker perceelsgrens. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 15,83 m ter hoogte van de linker perceelsgrens en 16,21m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak (groendak). De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,42m gemeten vanaf het trottoirpeil. De onbebouwde ruimte op het perceel wordt integraal ingericht als vergroende zone (patio: 3,86m² en tuinzone: 19,21m²).

Hiervoor moeten de scheidingsmuren opgehoogd worden. De rechter scheidingsmuur wordt over een diepte van ca. 1,80m opgehoogd met 30cm. De linker scheidingsmuur wordt over een diepte van ca. 2,20m opgehoogd met 15cm en over een diepte van 1,80m opgehoogd met 72cm.

Isoleren voor- en achtergevel

In deze aanvraag wordt de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw geïsoleerd met 12 cm isolatie. De R-waarde van de isolatie wordt niet vermeld. Daarna wordt deze afgewerkt met kalkpleister (1 cm). De kleur van de afwerking wordt niet vermeld. Het raam op het gelijkvloers in de voorgevel wordt in de nieuwe toestand vergroot. De overige gevelopeningen blijven ongewijzigd. De dorpels worden in de nieuwe toestand voorzien in aluminium. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt 13 cm. Het voetpad is ca. 1,33 m breed in de bestaande toestand.

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

Op het gelijkvloers wordt vooraan een aparte inkom met apart toilet voorzien, alsook een keuken; centraal een berging en eetplaats en achteraan de zitruimte. Op de eerste verdieping bevindt zich vooraan een slaapkamer, centraal de traphal waaraan een apart toilet wordt gekoppeld. Achteraan wordt de badkamer voorzien. Op de 2^{de} verdieping worden 2 slaapkamers voorzien.

Riolering

Het rioolstelsel wordt ook aangepast, zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 5.000 liter. Er wordt een septische put voorzien met een capaciteit van 2.000 liter.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 22/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de voorgevel van een eengezinswoning (voorstel tot regularisatie). (2002/20048)

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskansen ter hoogte van de wegen 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.

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. De totale in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 38,91 m², zijnde de totale dakoppervlakte van het hoofdgebouw. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 liter.

De aanvraag voorziet in het plaatsen van een hemelwaterput van 5.000 liter.

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

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of

vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Nieuw gelijkvloerse aanbouw + herinrichting

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Ook de voorziene patio zorgt voor extra lichtinval in de woning. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Door de herinrichting binnen de bestaande woning, ontstaat bovendien een meerwaarde in wooncomfort over de gehele woning. De vernieuwde indeling beantwoordt aan meer hedendaagse comforteisen. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien.

Isoleren voor- en achtergevel + wijziging gevelopening voorgevel

De voor- en achtergevel worden geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevels worden na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt. De kleur van de afwerkingslaag wordt evenwel nergens vermeld.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de voorziene gevelafwerking (kalkpleister) moet gerealiseerd worden in neutrale kleuren (geen felle kleur). Indien hieraan voldaan, wordt geoordeeld dat de gevels zich na afwerking integreren in het straatbeeld.

Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie voldoende breed, namelijk ten minste 1,2 m breed.

Het overschrijden van de rooilijn is wel enkel aanvaardbaar indien dit gebeurt met het oog op het maximaal isoleren van de gevel. Daarom wordt volgens de huidige richtlijn van Stad Gent vooropgesteld dat voorgevelisolatie voor de rooilijn pas wordt toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3 m²K/W. Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het vergroten van de gelijkvloerse raamopening in de voorgevel is aanvaardbaar. Het wijzigen van deze gevelopening doet geen afbreuk aan de lichtinval van de achterliggende ruimte. De aanpassing zorgt juist voor meer lichtinval wat de woonkwaliteit ten goede komt. De bestaande gevelarchitectuur heeft ook geen speciale waarde, zodat deze ingreep ook geen waardevermindering op esthetisch en architecturaal vlak inhoudt voor de betreffende woning.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025056854_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 renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning aan mevrouw Karolien Deprez en de heer Tom Vansteenkiste gelegen te Ajuinmarktstraat 5, 9050 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:

Kleur gevelafwerking:

De voorziene gevelafwerking (kalkpleister) moet gerealiseerd worden in neutrale kleuren (geen felle kleur).

Isolatiepakket:

De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3 m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het [Algemeen Bouwreglement](#)).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het [Algemeen Bouwreglement](#).
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.

Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Uitvoering van de werken:

- Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

- Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.
- We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.
- Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.
- Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de [Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen](#). Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.
- Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie ([zie bijlage](#)). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.
- Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.
- De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.
- Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze [link](#).

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 wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

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

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie ([zie bijlage](#)). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ '[tijdelijke werfzone](#)' in het zoekveld of via deze [link](#).

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_07440 - OMV_2025056854 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ajuinmarktstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025056854

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_AMS5_G_N_02.pdf	oVgAoOl4qGfJUTD32m3w0w==
BA_AMS5_G_B_01.pdf	uxda1gpKxlahlr2wm6Z1Dw==
BA_AMS5_G_N_01.pdf	rtjgRTk5APC1zrKG4L6MRQ==
BA_AMS5_G_B_02.pdf	VplS5ii9yNegQKTeBnieOA==
BA_AMS5_I_B_01.pdf	6EHdMbagDIf/OAYmSEANbQ==
BA_AMS5_I_N_01.pdf	kXbPjMDMTkyw/KXEr0OEpw==
BA_AMS5_P_N_-01.pdf	91vqRM38BlwKC6/h6Bp+4w==
BA_AMS5_P_B_-01.pdf	W9AevuNx4pXhKwicsgaSSg==
BA_AMS5_P_B_01.pdf	quK7UG7wcRwYH+iyZa6Kxw==
BA_AMS5_P_B_00.pdf	4SNpOYmCbp8ZQ0LlspIsIA==
BA_AMS5_P_N_00.pdf	GJAJZ86sdrspAr3pgQyNQ==
BA_AMS5_P_N_02.pdf	i7KJGdtbRAH8y57YQocmJA==
BA_AMS5_P_B_02.pdf	mA+pQT5r9WdXx8saClhluA==
BA_AMS5_P_N_03.pdf	HVJVhCyRumGqIkABIWhKYA==

BA_AMS5_P_N_01.pdf	Imud2P6ND0/U1UixeZmcbw==
BA_AMS5_P_B_03.pdf	5yZ3fEqAHpV280QSWzC8dQ==
BA_AMS5_S_B_AA.pdf	uljAwX5OGASHqA4NzHok+Q==
BA_AMS5_S_N_BB.pdf	7U0MEcjx4uHrzo4D13kKqA==
BA_AMS5_S_N_AA.pdf	TZ4EwVI/mGnQ4BWfSMQztQ==
BA_AMS5_T_N_11.pdf	FLwO2sga64LqtSKHQyf24g==
BA_AMS5_T_B_11.pdf	VQvziTVWe1PB+NOr9bPq9A==
BA_AMS5_L_N_01.pdf	k+c1GmNF/eWuS2W3eNjvug==
BA_AMS5_L_B_01.pdf	uvMLkliP79m+ScPzSSez6g==