



2025_CBS_08234 OMV_2025073358 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren van Villa La Closerie - zonder openbaar onderzoek - Rijvisschestraat, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Joris Van Der Gucht - Katrijn Rogiers met als contactadres Nieuwe Molenstraat 9, 9160 Lokeren hebben een aanvraag (OMV_2025073358) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het restaureren van Villa La Closerie
- Adres: Rijvisschestraat 50, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 136T, 137D en 138C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel uit de aanvraag ligt langs de Rijvisschestraat in Zwijnaarde. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door natuur en agrarisch gebied. Het perceel zelf ligt binnen het beschermd landschap 'Kastelensite'. De vrijstaande woning op het bouwperceel is opgenomen als 'Villa La Closerie' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 92183).

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van de vrijstaande woning en het uitvoeren van werken in het landschapspark rond de villa. Het exterieur en de volumetrie van de villa blijven maximaal behouden. Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek en materialiteit blijven bewaard. Volgende werken worden uitgevoerd:

- Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd.
- De niet originele stormpannen worden vervangen door roodbruine tegelpannen zoals oorspronkelijk het geval was. De dakkap wordt hersteld en verstevigd.
- De dakkapellen, bakgoten en kroonlijsten worden gerestaureerd.
- De zonneboiler aan de achtergevel en het dakvlakraam aan de voorgevel worden verwijderd.
- De koppen van de schouwen worden aangepast naar historisch model.
- Het houten schrijnwerk wordt vervangen. De vormgeving van de ramen wordt aangepast.
- De luifel ter hoogte van de voordeur wordt gereconstrueerd naar het historisch boogmodel.
- De niet originele aanbouw wordt verwijderd.
- De ramen aan de keuken en de leefruimte worden verlaagd. Er komt een trapje aan de zijdeur.
- Intern worden enkele ruimtes verbonden met elkaar.
- In de tuin wordt het terras verwijderd. De waterdoorlatende verhardingen blijven behouden. Er worden geen bomen gerooid.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 31/01/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een hoogstammige boom (OMV_2018135790).
- Op 14/02/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van drie bomen (OMV_2018148788).
- Op 14/02/2019 werd een weigering afgeleverd voor het rooien van zes bomen (OMV_2018142502).
- Op 03/10/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een inrichting voor het houden van honden en regularisatie omheining dienstig als afsluiting hondenren (OMV_2019091425).

- Op 16/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een omgewaaide boom (OMV_2020019149).
- Op 23/12/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van 4 bomen (OMV_2021156309).
- Op 06/01/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een hoogstammige boom (OMV_2021170221).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Agentschap Natuur en Bos

Gunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 2 september 2025:

De huidige aanvraag blijft binnen de contouren van het bestaande gebouw. Er worden in deze aanvraag geen bijkomende verhardingen aangebracht. Er worden met deze aanvraag geen natuurwaarden geschaad. Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een gunstig advies als de aanvraag past binnen het geldende RUP.

Agentschap Onroerend Erfgoed

Gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 2 september 2025:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

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 - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in groenpool Parkbos (art. 1), natuurgebied (art. 3) en de overdruk cultuurhistorisch waardevol gebouw (art. 1.3).

De woning is zonevreemd. Het RUP bevat hierover volgende voorschriften:

het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een stersymbool), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) *de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;*
- (2) *de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- (3) *de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%;*

De woning is niet verkort en hoofdzakelijk vergund. De woning wordt niet uitgebreid. 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.

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.

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 269,46 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 26946 liter. Er worden 2 hemelwaterputten geplaatst met een inhoud van 20000 liter en 7500 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.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er worden geen bomen gerooid. De nieuwe DWA-leiding en de nieuwe wadi worden op een korte afstand van de aanwezige bomen aangelegd. Dit kan wortelschade veroorzaken. Als voorwaarde wordt opgelegd dat de wadi en de DWA-leiding op minstens 2 m afstand van de kruin van de aanwezige bomen aangelegd moet worden. Er is voldoende ruimte in de tuin om te schuiven.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen Individueel te optimaliseren buitengebied: er is geen openbare riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater).

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 voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ligging binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap, de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed en de aanduiding in het GRUP zijn aanduidingen van de hoge erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- De landschappelijke inbedding van de villa binnen de cultuurhistorische site.

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, schouwen, ...

Het doel van de aanvraag is het restaureren en verbouwen van de woning. Er werd waardevol vooronderzoek gedaan, zowel op architectuurhistorisch (opsporen originele bouwplannen) als materiaaltechnisch (kleur- en materiaalonderzoek gevels en schrijnwerk) dat de restauratiefilosofie ondersteunt. Op basis van deze informatie werd een waardebeoordeling voor het gebouw gemaakt. Na een bezoek ter plaatse, is de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van oordeel dat de opgemaakte waardebeoordeling kan worden gevolgd.

Er wordt voorgesteld het gebouw grotendeels te behouden en te restaureren. De dragende structuren, ruimtelijke indeling en materialen worden maximaal behouden.

De restauratie van de buitenzijde omvat een zachte restauratie van het metselwerk, voegwerk, de natuursteen en het imitatievakwerk. De samenstelling van de bestaande simili-bezetting zal materiaaltechnisch worden onderzocht zodat de nieuwe aanvullingen hierop kunnen worden afgestemd. De bestaande ramen zullen worden vervangen door nieuwe, houten ramen naar historisch model, gebaseerd op een nog bestaand, oorspronkelijk raam. Er zal dubbele beglazing worden gebruikt met een getrokken buitenglasblad. Schrijnwerk zoals de bakgoten en dakkapellen wordt gerestaureerd naar het oorspronkelijk model. De bestaande niet-originele dakpannen worden vervangen door bruinrode tegelpannen. Gezien de oorspronkelijke tekeningen en de gehanteerde cottagestijl, is deze keuze te verantwoorden. De nieuwe kleurstelling voor de gevelmaterialen en het schrijnwerk zijn bepaald aan de hand van kleuronderzoek ter plaatse en historische tekeningen. Hierdoor zal de villa haar oorspronkelijk kleurenpalet terugkrijgen. Deze restauratieve werken zullen een positieve impact hebben op de erfgoedwaarden van de villa.

Bepaalde elementen in het exterieur van de villa zijn niet meer origineel en worden vervangen door reconstructies op basis van de oorspronkelijke tekeningen en bouwsporen ter plaatse. Het bestaande inkomportaal wordt vervangen door een reconstructie van het oorspronkelijke, rondboogportaal en het later aangebouwde volume van de garage wordt opnieuw afgebroken. In de voorgevel wordt de oorspronkelijke gevelgeleding met de vier hoge ramen gereconstrueerd. Deze reconstructies brengen het oorspronkelijke ontwerp van de villa terug en zijn waardevolle toevoegingen aan de erfgoedwaarde van het geheel.

De verschillende daken met dakkapellen blijven behouden. Een bestaand dakvlakraam wordt verwijderd. De bestaande dakstructuur wordt behouden en geïsoleerd.

Om de woonkwaliteit van de eengezinswoning te verhogen worden enkele nieuwe ingrepen uitgevoerd op het gevelbeeld. Aan de achterzijde worden twee raampartijen verlaagd om meer connectie met de tuin te maken. In de zijgevel wordt een kleiner raam verlaagd tot een nieuwe zijdeur. Ter hoogte van de vroegere garagepoort wordt een nieuwe raamopening gemaakt in hedendaags schrijnwerk. Deze nieuwe ingrepen zijn beperkt en tasten de globale

erfgoedwaarde van de villa als onderdeel van het cultuurhistorisch landschap niet aan. Binnen de totaalafweging zijn ze aanvaardbaar.

In het interieur worden de bestaande dragende structuren, de ruimtelijke indeling en de authentieke interieurelementen grotendeels behouden. De kelder wordt ingericht voor dienstfuncties. Er worden enkel kleine aanpassingen aan de indeling gedaan. Op de gelijkvloerse verdieping wordt voorgesteld om de oorspronkelijke kamerstructuur in de zone van de keuken terug te brengen. Deze was door voorgaande verbouwingen verloren gegaan. Dit komt de erfgoedwaarde van het geheel ten goede. Er wordt een nieuwe diensttrap en lift ingepland. Deze worden voorzien in zones die een minder prominente plaats innemen in het geheel. Door de reconstructie van de originele voorgevel, ontstaat de smalle ruimte van de oorspronkelijke garage opnieuw. Deze ruimte wordt toegevoegd aan de leefruimte, waardoor een bestaande schouwmantel verdwijnt. Omdat voor het overige alle ruimtelijke indelingen en oorspronkelijke elementen behouden blijven, is deze ingreep in de totaalafweging aanvaardbaar. De bestaande, monumentale trap blijft behouden en op de verdiepingen worden slechts kleine aanpassingen, zoals openingen in de muren, doorgevoerd.

De landschappelijke inbedding van de villa wordt grotendeels behouden. Een bestaande verharding in het grasland wordt verwijderd, wat de erfgoedwaarden ten goede komt. Verderop wordt in het groen een wadi aangelegd. Om de bestaande bomen niet te beschadigen, moeten de wadi en de rioleringen op minstens 2 m van de kruin van de bomen aangelegd worden. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

De bovenverdieping wordt ingericht als een polyvalente ruimte. De ruimte bevat alle functies om te functioneren als een zelfstandige woongegelegenheid. Het creëren van bijkomende woonentiteiten is vergunningsplichtig en niet toegelaten volgens de zonevreemde wetgeving. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Volgens de plannen bevindt de poort ter hoogte van de Rijvisschestraat zich op het openbaar domein. Aangezien een private poort op openbaar domein niet is toegestaan, moet de poort worden verplaatst naar het private domein.

De aanvraag is, mits toepassing van de voorwaarden, 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 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_2025073358_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 restaureren van Villa La Closerie aan Joris Van Der Gucht - Katrijn Rogiers gelegen te Rijvisschestraat 50, 9052 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:

Impact op de aanwezige bomen

De wadi en DWA-leiding dient aangebracht te worden op minstens 2 m afstand van de kruin van de aanwezige bomen. Er is voldoende ruimte in de tuin om te schuiven.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen Individueel te optimaliseren buitengebied: er is geen openbare riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater).

Wettelijke bepaling

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

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw en de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer. In de installatie dient een septische put vervat te zitten.

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 installatie, beheer en onderhoud van een IBA kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op

te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, 078 35 35 99.

Indien, bij een actualisatie van het zoneringsplan, de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

Oprit op openbaar domein

De opritten zullen degelijk aangelegd worden bij de eerstvolgende heraanleg van de openbare wegenis.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, haag, verschil in materialen etc.). Volgens de plannen staat de poort op openbaar domein. De poort moet verplaatst worden zodat deze volledig op het private domein staat.

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 vóór 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 vóór 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).

Aantal woongelegenheden

Het pand wordt vergund als een eengezinswoning. Het opdelen naar verschillende woongelegenheden is vergunningsplichtig en niet toegelaten volgens de zonevreemde wetgeving.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd 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 vervaltijd 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 dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08234 - OMV_2025073358 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren van Villa La Closerie - zonder openbaar onderzoek - Rijvisschestraat, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025073358

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_H_G_B_L.pdf	8o387GFETpa1DMOqkZZoKw==
BA_O_I_B.pdf	tk/9DQToSFLYTBliCfNZVA==
BA_O_I_L.pdf	5/iU1AvSR9D95UetOMKI9w==
BA_O_I_N.pdf	ZuvX0rDbH0RZrwpqBYh58Q==
BA_O_T_B.pdf	uFJGUvZkmyQchG4qCxPrLw==
BA_O_T_N.pdf	5VUrOMTliRVDZ1MNYFBLEA==
BA_H_G_B_A.pdf	XvSX/c7rho72oid60KEIRA==
BA_H_G_B_R.pdf	cv4BRZVhvfjdnq2gLVZbDA==
BA_H_G_B_V.pdf	BfDS7feheUqAL6N46LjiCw==
BA_H_G_N_A.pdf	NSBjWEA6e3eslHtp4EMF2A==
BA_H_G_N_L.pdf	q3aaqwNtMu9fqYwwrCskig==
BA_H_G_N_R.pdf	7kZXJx8skD1M3xwdWzbmmg==
BA_H_G_N_V.pdf	nIbWZBWeW7Cnv9JLZmHeIA==
BA_H_P_B_+1.pdf	oljzkJ0O3D4mTBgHST2EOw==

BA_H_P_B_+2.pdf	3v8C4H4vO05EYDUbKB1VBQ==
BA_H_P_B_+3.pdf	cHKTcGO4neW4olaHwmfaXA==
BA_H_P_B_+4.pdf	QtGoQQXoiCfqU5JIN7LtxQ==
BA_H_P_B_0.pdf	BrFY5figb695v2f/KLfvvyw==
BA_H_P_B_1.pdf	8Qn+F8MW50oMZ1FcaFI6Cg==
BA_H_P_N_-1.pdf	XYpjA3FFabmkf00pOIUe+A==
BA_H_P_N_+1.pdf	EzGraepvSTXSkCYshj6Alg==
BA_H_P_N_+2.pdf	3z3k5waAFd7kiK9ciWJKMQ==
BA_H_P_N_+4.pdf	Wv9BTbBeaceCS8t27c2XCA==
BA_H_P_N_0.pdf	rRvSP8gM9Q11j7WSPAplnQ==
BA_H_S_B_AA.pdf	+yue3qsSJ5RJChjrE9LCLw==
BA_H_S_N_AA.pdf	kpPDtsLud4S3ETFevCsDKg==
BA_T_N_riolering.pdf	d8KIK4pGDklw3XWkzKlwhA==