



2025_CBS_09595 OMV_2025089432 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een vrijstaande eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Afsneedorp, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Iinvest NV met als contactadres St. Katelijnestraat 28, 1000 Brussel heeft een aanvraag (OMV_2025089432) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een vrijstaande eengezinswoning
- Adres: Afsneedorp 16, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nrs. 79D en 84K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het terrein uit de aanvraag ligt langs Afsneedorp in Sint-Denijs-Westrem (Afsnee). Op het terrein staat een vrijstaande woning die opgenomen is op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Landhuis Daerupt' (ID 26208). Het pand is eveneens gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Afsneedorp (ID 10601).

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van de woning. Volgende handelingen worden aangevraagd:

- De indeling van de woning wordt gewijzigd.
- De oorspronkelijke geleding van de ramen op het gelijkvloers en de zolderramen van de oostelijke en zuidelijke tuingevels wordt teruggebracht.
- Aan de achtergevel worden niet-historische volumes verwijderd, niet-historische raamopeningen gewijzigd en een deel van het 19^{de}-eeuwse dienstvolume ingekort.
- Aan de westelijke zijgevel worden rechthoekige ramen op vaste tussenafstand toegevoegd.
- De dakbedekking wordt gewijzigd van vezelcementleien naar gesmoorde pannen.
- In de westelijke zijgevel worden dakvlakramen toegevoegd.
- Het schrijnwerk in de historische raamopeningen wordt vervangen door nieuw, witgeschilderd houten schrijnwerk naar historisch model.

Er zijn geen volume uitbreidingen.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 20/10/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het herstellen van een omheiningsmuur. (1988/889)

* Op 25/01/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een esdoorn. (1993/70185)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Waterweg afgeleverd op 22 oktober 2025. Het advies is opgenomen onder 5. Waterparagraaf.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 14 oktober 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 parkgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE DORPSKOM, goedgekeurd op 18 december 1970, en is bestemd als een strook voor vrijstaande woningbouw, een privaat park en een strook voor koer en hoving.

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 projectgebied is gelegen langs en stroomt deels af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) en deels af naar de Duivebeek (beheerder: Provincie Oost-Vlaanderen).

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).

- 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.

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 360,50m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 36.050 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, dienst- en buitenkranen. Het merendeel van de verhardingen blijft ongewijzigd, 47,9m² wordt nieuw aangelegd of heraangelegd maar betreft geen uitbreiding van de bestaande verharding. De hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 30,27m² en een buffervolume van 12.487,2 liter.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 36.050 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening die in dimensionering overeenkomt met de gevraagde oppervlakte en buffervolume.

Er worden geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen. Uit voorzorgsmaatregelen dienen er wel terugslagkleppen voorzien te worden op riolering, hemelwaterput en wadi. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Overstromingen

De werken worden niet voorzien binnen het gebied met een kleine en middelgrote kans op overstroming. De nulpas is met een hoogte van 8,03m TAW gelegen op een overstromingsveilig peil.

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

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering. Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. 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

Het project betreft de verbouwing van een vrijstaande eengezinswoning zonder volume uitbreidingen. Daardoor is er geen fysieke uitbreiding van het gebouw en blijft de directe ruimtelijke impact op de omgeving beperkt. De opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed en de ligging binnen beschermd stadsgezicht zijn aanduidingen van de hoge erfgoedwaarde van het pand en de site.

De site kent een rijke geschiedenis en gaat eeuwen terug in de tijd. Erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van het gebouw, maar kent meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- Authentieke vaste interieurelementen zoals schouwlichamen en schouwmantels, stucwerkplafonds, binnenschrijnwerk, lambrisering, ...

De bestaande toestand van het pand is het gevolg van een reeks verbouwingen. In de loop van de 19^{de} eeuw kreeg het landhuis vermoedelijk – grotendeels – haar huidig uitzicht. De beschrijving op de inventaris verwijst naar een verbouwing rond 1899, maar ook nadien werden nog aanpassingen doorgevoerd. In de loop van de 20^{ste} eeuw werd in het interieur sterk verbouwd, maar werden ook nog aanpassingen aan het volume en de gevels doorgevoerd.

Het pand werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg wat een genuanceerde afweging van de erfgoedwaarden mogelijk maakte. In het interieur behoren nog enkel de kelders en de dakstructuur tot de oudere bouwfases. In het exterieur zijn het volume van het hoofdgebouw en de oostelijke en zuidelijke gevels nog representatief voor de belangrijke 18^{de} en/of 19^{de} -eeuwse fase. In de zolder zijn de bouwsporen zichtbaar van de vroegere zoldervensters. De aanbouw van het dienstgebouw ten noorden is 19^{de}-eeuws, maar werd al sterk aangepast en intern uitgehoud. De gotische ramen zijn gerecupereerde stukken uit een andere site en houden geen verband met het landhuis.

Het interieur van het gebouw werd volledig verbouwd in de loop van de 20^{ste} eeuw. Enkel de kelders en de dakstructuur behoren nog tot de oudere bouwfases en worden behouden in de nieuwe toestand. De overige indelingen hebben geen erfgoedwaarde. Er is geen bezwaar tegen de voorgestelde wijzigingen aangezien de nieuwe indeling op een logische wijze correspondeert met de raamopeningen in de gevels.

De oorspronkelijke geleding van de ramen op het gelijkvloers en de zolderramen van de oostelijke en zuidelijke tuingevels wordt teruggebracht. Voor de zolderramen worden de bestaande bouwsporen geopend. Aan de achtergevel worden niet-historische volumes verwijderd, niet-historische raamopeningen gewijzigd en een deel van het 19^{de}-eeuwse dienstvolume ingekort. Deze wijzigingen hebben geen ingrijpende impact op het beschermd stadsgezicht. De westelijke zijgevel is door de vele verbouwingen aangetast en sterk verstoord. Er wordt voorgesteld om het ritme van de overige gevels – rechthoekige ramen op vaste tussenafstand - hier door te trekken. Gezien de sterk verstoorde, bestaande toestand, is dit een aanvaardbare oplossing die meer homogeniteit in het pand brengt en geen negatieve impact heeft op de erfgoedwaarde van het stadsgezicht.

De bestaande gevelafwerking op de zuid-, oost- en westgevels is niet origineel. Het is een latere (waarschijnlijk cementhoudende) laag die boven op de oorspronkelijke gevelafwerking werd aangebracht. Er wordt in het dossier enkel verwezen naar een 'sierpleister' en 'buitenpleisterwerk'. Het is niet duidelijk of deze bestaande gevelafwerking wordt verwijderd, of wordt geschilderd. De achtergevels zijn echter afgewerkt met een (vermoedelijk) 19^{de}-eeuwse rotsbepreistering. Deze afwerkingslaag is wel origineel en mag niet verwijderd worden. Hierover worden voorwaarden opgenomen. De kleurstelling die wordt voorzien is historisch correct. De gevels worden voorzien van een lage plint (even hoog als de bestaande) in gefrijnde, blauwe hardsteen. Deze aanpassing is aanvaardbaar.

De dakbedekking wordt gewijzigd van vezelcementleien naar gesmoorde pannen. Dit is conform historisch beeldmateriaal en bouwsporen ter plaatse. In de westelijke en zuidelijke dakvlakken (de dakvlakken die corresponderen met de historische gevels) worden geen dakvlakramen voorzien. Deze worden wel beperkt voorzien in de westelijke zijgevel (drie kleine dakvlakramen) en in de achterste dakvlakken waar telkens drie nieuwe stalen dakvlakramen worden voorzien. De dakvlakramen laten voldoende origineel dakvlak afleesbaar. Hun impact op het stadsgezicht is beperkt. De schouwen worden gewijzigd, maar deze zijn niet meer origineel.

De materialisatie van de nieuwe toestand is aangeduid op de gevels, maar er ontbreken technische fiches van enkele cruciale bouwelementen en/of uitvoeringswijzen. Hierover worden voorwaarden opgenomen.

Het schrijnwerk in de historische raamopeningen wordt vervangen door nieuw, witgeschilderd houten schrijnwerk naar historisch model. De positie van het landhuis binnen het beschermd stadsgezicht is bijzonder. De zuidgevel en oostgevel zijn nog de enige, historische gevels. Beide gevels zijn echter niet zichtbaar vanop het openbaar domein. De delen van de andere gevels die wel zichtbaar zijn vanop het openbaar domein, zijn een zijgevel en achtergevel waar in het verleden al sterk werd op ingegrepen en waar ook in het huidige project aanpassingen worden gedaan. De ramen hebben dus een zeer beperkte impact op het stadsgezicht en dan nog enkel in de niet-historische gevels. Om die reden kan er akkoord gegaan worden met de voorgestelde, eenvoudige raamdetaïls.

Met het oog op het behoud van de erfgoedwaarde van het pand worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Als de bestaande afwerkingslaag op de oost-, zuid- en westgevels verwijderd wordt, moet de nieuwe sierpleister uitgevoerd worden als een gladde bepleistering op basis van kalk.
- De rotsbepleistering op de achtergevels en mag niet verwijderd worden.
- Voor de dakpannen moeten Boomse pannen gebruikt worden, hetzij recuperatie, hetzij nieuwe pannen conform het type Oude Pottelbergse Pan 451. Nokken, noordbomen en zijkanten moeten met kalkmortel aangesmeerd worden. Noordboompannen en nokpannen moeten van het traditionele type zijn, zonder welsluiting.
- Het gebruik van randpannen stemt niet overeen met de originele plaatsingswijze en is niet toegestaan.
- Voor het aansmeren van de pannen moet een kalkmortel of bastaardmortel worden gebruikt, geen cementering. Een voorbeeld van mengverhoudingen is: 1 deel kalk NHL 5 (omwille van de buitentoepassing), eventueel toevoegen van 0,5 deel cement, 2,5 tot 3 delen scherp zand.
- De schouwen moeten worden opgemetseld met handgevormde bakstenen en gevoegd met een zuivere kalkmortel zonder toevoeging van cement.
- De dakvlakramen moeten zoveel mogelijk worden ingewerkt in het dak, ze mogen niet 'opliggend' worden geplaatst.

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_2025089432_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 van een vrijstaande eengezinswoning aan Iminvest nv (O.N.:0418049808) gelegen te Afsneedorp 16, 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:

Hemelwater

De voorwaarden in het advies van de Vlaamse Waterweg (advies van 22 oktober 2025) moeten strikt nageleefd worden. De aandacht wordt gevestigd op volgende voorwaarde:

- **Uit veiligheidsoverwegingen moeten terugslagkleppen geplaatst worden op de riolering, de hemelwaterput en de wadi.**

Erfgoed

- Als de bestaande afwerkingslaag op de oost-, zuid- en westgevels verwijderd wordt, moet de nieuwe sierpleister uitgevoerd worden als een gladde bepleistering op basis van kalk.
- De rotsbepleistering op de achtergevels en mag niet verwijderd worden.
- Voor de dakpannen moeten Boomse pannen gebruikt worden, hetzij recuperatie, hetzij nieuwe pannen conform het type Oude Pottelbergse Pan 451. Nokken, noordbomen en zijkanten moeten met kalkmortel aangesmeerd worden. Noordboompannen en nokpannen moeten van het traditionele type zijn, zonder welsluiting.
- Het gebruik van randpannen stemt niet overeen met de originele plaatsingswijze en is niet toegestaan.
- Voor het aansmeren van de pannen moet een kalkmortel of bastaardmortel worden gebruikt, geen cementering. Een voorbeeld van mengverhoudingen is: 1 deel kalk NHL 5

(omwille van de buitentoepassing), eventueel toevoegen van 0,5 deel cement, 2,5 tot 3 delen scherp zand.

- De schouwen moeten worden opgemetseld met handgevormde bakstenen en gevoegd met een zuivere kalkmortel zonder toevoeging van cement.
- De dakvlakramen moeten zoveel mogelijk worden ingewerkt in het dak, ze mogen niet 'opliggend' worden geplaatst.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Oprit op het openbaar domein

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit aan het poortgebouw. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig

artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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_09595 - OMV_2025089432 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een vrijstaande eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Afsneedorp, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025089432

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_AFSNEEDORP_G_N_Zijgevel L.pdf	Fgv3yq1XsOr593cjcyrDLw==
BA_AFSNEEDORP_D_N_Detail houten buitenschrijnwerk 2.pdf	MZEaJlleDQ9xD+Wwfh94Sw==
BA_AFSNEEDORP_D_N_Detail houten buitenschrijnwerk.pdf	TgT0ih9ylgnmbrvo/HUUog==
BA_AFSNEEDORP_G_B_Achtergevel.pdf	Y2JiCZ1DdX+rCQSO/gq2jQ==
BA_AFSNEEDORP_G_B_Voorgevel.pdf	pGIR/90+2Hil8eb1UJQk6w==
BA_AFSNEEDORP_G_B_Zijgevel L.pdf	zSIFi/mVI2luL4vDOi2AKQ==
BA_AFSNEEDORP_G_B_Zijgevel R.pdf	9F4cmZ6jwg/1faHqJ9K9OA==
BA_AFSNEEDORP_G_N_Achtergevel.pdf	LKS0kF+I7H9JDwWZWqq0dQ==
BA_AFSNEEDORP_G_N_Voorgevel.pdf	0SnR5qOfmL+Hc8tdxB24rQ==
BA_AFSNEEDORP_G_N_Zijgevel R.pdf	wlwnV0UdLoreJLx00U/64A==
BA_AFSNEEDORP_I_B.pdf	e3+u7M2KZOf20mlyqOBSag==
BA_AFSNEEDORP_I_N.pdf	sXdAt5s/qkDopYxfH45cXg==
BA_AFSNEEDORP_L.pdf	epBwC8iNXX1qZl/D3RbKcw==
BA_AFSNEEDORP_P_B_+0.pdf	Sykyze1uKRXRj1MyQOlehA==

BA_AFSNEEDORP_P_B_+1.pdf	kuQf/Zu6c/ISN8KhVOvrlw==
BA_AFSNEEDORP_P_B_+2.pdf	6Ngsxxpx8w4Y6nwtSR0Suw==
BA_AFSNEEDORP_P_B_Dakenplan.pdf	uMaqoU+jqDKh+9wktZdmOA==
BA_AFSNEEDORP_P_B_kelder.pdf	Xf/jrprFW6jFDvLggoZwjw==
BA_AFSNEEDORP_P_N_+0.pdf	7jottduQLq+VMqJGT1aKIA==
BA_AFSNEEDORP_P_N_+1.pdf	rYTqUEXP9cqVDI02kRheGA==
BA_AFSNEEDORP_P_N_+2.pdf	V/8II/RDBjOjMndVpB+uOA==
BA_AFSNEEDORP_P_N_Dakenplan.pdf	+mvNL3zhciVnwDC/IJRUYw==
BA_AFSNEEDORP_P_N_kelder.pdf	gVL30D76CL5ny6UbBbdFpA==
BA_AFSNEEDORP_P_N_Rioleringsplan.pdf	/q7Gfl/R4V/FiGYb4mp2nw==
BA_AFSNEEDORP_Plan bestaand rioleringstelsel .pdf	KQ1byjLCZWYJC28Lq1uefQ==
BA_AFSNEEDORP_S_B_BB'.pdf	wsm6wTIOaHR2my5rTilFWA==
BA_AFSNEEDORP_S_N_BB'.pdf	m06Y8LRWZ5HfDSc7XZK1Fg==
BA_AFSNEEDORP_T_B.pdf	DYZZ+3Pdu306tv6WVUsWYQ==
BA_AFSNEEDORP_T_N.pdf	nabkQV2NvqeZJFF5k9mNKQ==