



2025_CBS_11444 OMV_2025089740 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Hogeheerweg, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, 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?

ALIXE DE PAEPE met als contactadres Neststraat 18 bus A, 9000 Gent en Truwe De Bock met als contactadres Neststraat 18 bus A, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025089740) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een bijgebouw
- Adres: Hogeheerweg 67, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nr. 372D2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Hogeheerweg, in de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. De nabije omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door rijwoningen (meestal 2 bouwlagen, hellend dak), al dan niet ingeplant tot op de rooilijn. Het perceel paalt aan de achterzijde aan de Primulastraat.

Op het perceel van de aanvraag (ca. 244 m²) bevindt zich een gesloten eengezinswoning (1 bouwlaag, hellend dak), ingeplant op ca. 2,4 m achter de rooilijn.

In de tuinzone is er nog een tuinberging-garage langs de rechter en achterste perceelsgrens aanwezig. Het terrein helt sterk af naar achteren toe (-1,16 m t.o.v. vloerplas woning).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van de eengezinswoning.

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw en veranda gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt ca. 16,8 m (gemeten vanaf de voorgevel). De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van ca. 4 m.

Op de verdieping wordt langs de achterzijde eveneens een aanbouw voorzien, de maximale bouwdiepte komt op ca. 10,5 m, de dakrand op een hoogte van ca. 6,7 m. De scheidingsmuren worden opgehoogd (links: met ca. 3,9 m over de eerste ca. 6,7 m, daarna met ca. 1,2 m over de overige ca. 6,5 m; rechts met ca. 4,1 m voor het eerste deel, met ca. 1,4 m voor het tweede deel).

De gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met een wit/beige gevelsteen en antraciet buitenschrijnwerk, de aanbouw op de verdieping met donkerkleurige leien of hout.

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht. Het bestaande hellende dak van het hoofdvolume wordt vernieuwd.

De bestaande garage in de tuinzone wordt in de toekomst gesloopt. Er wordt aangegeven dat er in de toekomst een nieuwe garage wordt voorzien volgens de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit (ingeplant op 1 m van de achterste en rechter perceelsgrenzen, oppervlakte van 28 m² en een hoogte van max. 3,3 m). Dit voldoet echter niet aan de voorschriften van het RUP en zal volgens die dimensies alsnog moeten aangevraagd worden.

Omgevingsaanleg

Er wordt een terras aangelegd achter de woning (15 m²). De voortuinstrook wordt onthard, met uitzondering van een toegangspad naar de voordeur.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 02/02/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een houten garage. (1988/1582)

* Op 14/11/1989 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning. (1989/690)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften, en wijkt af op het volgende:

1/ bouwdiepte gelijkvloers

De gelijkvloerse bouwzone volgens het RUP is 18 m diep gemeten vanaf de rooilijn. De woning komt in de nieuwe toestand tot een diepte van 19,5 m gemeten vanaf de rooilijn. De woning start evenwel 2,4 m voorbij de rooilijn, dus de reële bouwdiepte bedraagt ca. 16,8 m.

2/ bouwdiepte verdieping

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m. De nieuwe bouwdiepte verdieping komt op ca. 13 m, gemeten vanaf de rooilijn. Gelet op de diepere inplanting bedraagt de reële bouwdiepte ca. 10,5 m.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de bouwdieptes op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De afwijkingen op de voorschriften zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

De bestaande woning heeft een beperkte breedte en diepte, de uitbreiding wordt gedaan in functie van het verhogen van de kwaliteit van de woning. Op het gelijkvloers wordt dezelfde diepte aangehouden als beide burens, waardoor er geen impact is op de burens. Daarbovenop wordt de bestaande bouwdiepte ingekort. Er blijft ook nog een ruime tuinzone behouden. Op de verdieping zal de uitbreiding een zekere impact hebben op de aangrenzende woningen, deze hebben echter ook de mogelijkheid om tot eenzelfde diepte te bouwen. Bovendien is geen bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Verder vallen deze uitbreidingen wel binnen de algemeen gangbare normen qua bouwdiepte.

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 situeert zich in het afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van een 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 met een gesloten eengezinswoning.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 75 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 L.

De aanvraag voldoet => er worden 2 putten in met een gezamenlijke inhoud van 7.500 L in cascade voorzien (in functie van klimaatverandering en langere periodes van droogte).

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

De overlopen van de hemelwaterputten wordt telkens aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Aangezien de platte daken worden aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om deze platte daken als groendak aan te leggen.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 september 2025 tot en met 17 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwing en uitbreiding betekent een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De verbouwing zorgt voor een logischere indeling en maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De bijkomende volumes wijken beperkt, doch aanvaardbaar van het RUP (zie 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen). De impact naar de omgeving is evenwel beperkt en aanvaardbaar, de volumes vallen wel binnen de gangbare normen qua bouwdieptes.

Aangezien de bestaande woning, net als de flankerende woningen, dieper ingeplant staat, is het ruimtelijk verantwoord om het hoofdvolume naar achteren uit te breiden. Dit bewaart de samenhang van het bouwblok en zorgt voor een betere inpassing in het straatbeeld. Het is evenwel niet de bedoeling om in de toekomst nog naar voren uit te breiden.

Verder wordt de woning verbouwd conform het RUP en wordt bijgevolg geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. De woning wordt aangepast aan het hedendaags woon- en leef comfort terwijl de hinder voor de aanpalende tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt. Er wordt aangenomen dat er geen abnormale hinder voor de aanpalenden veroorzaakt wordt. Dit wordt gestaafd door het feit dat de aanpalenden geen bezwaar hebben ingediend.

In functie van de klimaatdoelstellingen van de stad Gent wordt gesuggereerd het platte dak van het gelijkvloers aan te leggen als groendak.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt de aanvraag voor vergunning in aanmerking.

Toekomstig bijgebouw

De bestaande garage in de tuinzone wordt gesloopt, wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is en meer tuinzone zal creëren. Er wordt aangegeven dat er in de toekomst een nieuwe garage wordt voorzien volgens de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit (ingeplant op 1 m van de achterste en rechter perceelsgrenzen, oppervlakte van 28 m² en een hoogte van max. 3,3 m). Volgens die dimensies wordt echter niet voldaan aan de voorschriften van het RUP en zal alsnog moeten aangevraagd worden.

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):

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een bijgebouw aan ALIXE DE PAEPE en Truwe De Bock gelegen te Hogeheerweg 67, 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:

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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. Er wordt voorzien om deze in de voortuin te plaatsen, de put dient volledig op het private terrein voorzien te worden. Het niet kunnen voorzien op deze locatie kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een vrijstelling, het perceel beschikt immers over voldoende andere buitenruimte.

De overloop van de wadi mag in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toekomstig bijgebouw

Er wordt aangegeven dat er in de toekomst een nieuw bijgebouw zal worden opgericht conform het Vrijstellingsbesluit. Belangrijk is wel dat het Vrijstellingsbesluit pas kan toegepast worden indien het gebouw ook conform de voorschriften van het geldende RUP wordt opgericht. Afwijkingen op inplanting kunnen voorbesproken worden met de dienst stedenbouw.

Afwatering toekomstig bijgebouw

De regenwaterafvoer (RWA) van een nieuw tuinpaviljoen mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel. Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Indien in dit paviljoen afvalwaterproducerende functies voorzien worden of een toilet, dan dienen deze correct aangesloten te worden op de interne DWA-leidingen en de septische put.

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 aantoonst 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 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_11444 - OMV_2025089740 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Hogeheerweg, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025089740

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_DeBock-DePaepe_P_N_2_dakplan nieuwe toestand.pdf	KQCGdRIHGn4/Tq2Gf6GZ/g==
BA_DeBock- DePaepe_G_V_2_achtergevel vergunde toestand.pdf	WvfeQamly8hgiNmwpHe8Tw==
BA_DeBock- DePaepe_G_B_2_achtergevel bestaande toestand.pdf	xBk/QOIkdEp1BfJbOp+11w==
BA_DeBock-DePaepe_G_V_1_voorgevel vergunde toestand.pdf	2mgTZa7YuDIKhXitCOGtxA==
BA_DeBock-DePaepe_G_B_4_garage- tuinpaviljoen achtergevel bestaande toestand.pdf	nqVWWIQ3NQjWizJN39Snvw==
BA_DeBock- DePaepe_G_N_2_achtergevel nieuwe toestand.pdf	jj4iLV/Z6eFpkKsILhRDwQ==
BA_DeBock-DePaepe_G_B_3_garage- tuinpaviljoen voorgevel bestaande toestand.pdf	1qcWXoOQjJj+JdmeZDbd9Q==
BA_DeBock-DePaepe_G_N_1_voorgevel nieuwe toestand.pdf	dwyvqdPSyTADcsCR1Csosw==
BA_DeBock-DePaepe_G_B_1_voorgevel bestaande toestand.pdf	K1VcD072pmfnZH2itXPozw==
BA_DeBock-DePaepe_G_B_6_garage- tuinpaviljoen rechter zijgevel bestaande toestand.pdf	laQEotC9RpaC/av82i5ntw==
BA_DeBock-DePaepe_G_B_5_garage- tuinpaviljoen linker zijgevel bestaande toestand.pdf	/iJSz7KeilzWSn2plcxJSQ==
BA_DeBock-DePaepe_P_V_1_plan 1e verdieping vergunde toestand.pdf	+rIC0olq7rUOiWICfbJ7g==
BA_DeBock-DePaepe_P_B_1_plan 1e verdieping bestaande toestand.pdf	Jh2HA4nz8wG3XGZZ0GdECg==

BA_DeBock-DePaepe_P_V_0_plan gelijkvloers vergunde toestand.pdf	qbB+btQM7Fzq4N8ocJs5fA==
BA_DeBock-DePaepe_P_N_0_grondplan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	4MN4TOGwWBe3fJfk2Ht+Ow==
BA_DeBock-DePaepe_P_B_0_plan gelijkvloers bestaande toestand.pdf	PdKi0xolca5Eqh1rUiIDGw==
BA_DeBock-DePaepe_P_N_1_plan 1e verdieping nieuwe toestand.pdf	W/IEYzdTijVNXikdl98kXw==
BA_DeBock-DePaepe_P_B_2_dakplan bestaande toestand.pdf	VYJYCWvs6e5uaat9HrbtnA==
BA_DeBock-DePaepe_P_V_- 1_rioleringsplan en plan gelijkvloers vergunde toestand.pdf	rZRIx0t+UZnY135Fe1joBg==
BA_DeBock-DePaepe_P_N_- 1_funderings-en rioleringsplan nieuwe toestand.pdf	VMm/iAosAu3nked3Fj0pOQ==
BA_DeBock-DePaepe_P_B_- 1_funderings-en rioleringsplan bestaande toestand.pdf	0IOVqchJCs2txKDhAt+xnw==
BA_DeBock- DePaepe_I_B_1_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	lZXyiZ1wtUGyMlytxCmrpw==
BA_DeBock- DePaepe_I_N_1_inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	F6V5ukmmxUSAozvY+PblRQ==
BA_DeBock- DePaepe_I_V_1_inplantingsplan vergunde toestand.pdf	o/04l6ktEbcj0DA9niOM0w==
BA_DeBock-DePaepe_L_V_1_legende vergunde toestand.pdf	d7V+tYu2NT9YfYMNdRf0cg==
BA_DeBock-DePaepe_L_B_1_legende bestaande toestand.pdf	l25PgSMDdhdLCFyK2rpE4Q==
BA_DeBock-DePaepe_L_N_1_legende nieuwe toestand.pdf	dl7GK6Z17Dyp6h0H0T5fyQ==
BA_DeBock-DePaepe_S_V_1_snedes woning vergunde toestand.pdf	ZI3nPPjf5BjyMb6rNIEsjw==
BA_DeBock-DePaepe_S_B_2_garage- tuinpaviljoen langse snede bestaande toestand.pdf	W7XB7UYkDRdJIW0c5GDIvQ==

BA_DeBock-DePaepe_S_N_2_snederegenwaterput en wadi nieuwe toestand.pdf	np9v2glu6rArorWrcitJFg==
BA_DeBock-DePaepe_S_B_1_langse snede woning bestaande toestand.pdf	cdwnHajCp8vu6JOWgp5urg==
BA_DeBock-DePaepe_S_N_1_sned AA nieuwe toestand.pdf	PtP9aZov0VgSzKxndtUV8Q==
BA_DeBock-DePaepe_T_N_1_terreinprofiel nieuwe toestand.pdf	giPISZB+l4nAgDMQvw9Wtw==
BA_DeBock-DePaepe_T_B_1_terreinprofiel bestaande toestand.pdf	tZhpMba8u5U/dfkc0pRsFA==
BA_DeBock-DePaepe_T_V_1_terreinprofiel vergunde toestand.pdf	8ElGpMEkjZRrm6HKK6cgbA==