



2026_CBS_01754 OMV_2025122182 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het inrichten van de voortuinstrook, het plaatsen van stalen liggers als structurele ingreep in het interieur, het vernieuwen van de dakverdichting, het renoveren van de gevel en het vervangen van het buitenschrijnwerk - zonder openbaar onderzoek - Onafhankelijkheidslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 maart 2026

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?

A167 BV met als contactadres Voskenslaan 56 Pat. Redempt. 372, 9000 Gent en Geert Vercruyssen met als contactadres Voskenslaan 372, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025122182) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het inrichten van de voortuinstrook, het plaatsen van stalen liggers als structurele ingreep in het interieur, het vernieuwen van de dakverdichting, het renoveren van de gevel en het vervangen van het buitenschrijnwerk
- Adres: Onafhankelijkheidslaan 1-3, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 79H2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Onafhankelijkheidslaan en de Achilles Musschestraat (parallel langs de spoorwegen), in de wijk Stationsbuurt-Zuid op ca. 340 m van het station Gent-Sint-Pieters. De hoek ligt aan een kruispunt waarbij de spoorwegen, een tramlijn, de gewestweg de Kortrijksesteenweg elkaar kruisen, en aan de rand van de woonwijk het Miljoenenkwartier.

Op het perceel van de aanvraag (ca. 200 m²) bevindt zich een meergezinswoning, ingeplant op ca. 5 m van de rooilijn zijde Onafhankelijkheidslaan en op ca. 6,2 m van de rooilijn zijde Achilles Musschestraat, er is geen achtertuin. Het gebouw bevat 3 (vergund geachte) appartementen en is afgewerkt met 3 bouwlagen en een plat dak. De bebouwing in de omgeving bestaat veelal uit 3 tot zelfs 5 bouwlagen, afgewerkt met zowel platte als hellende daken.

Erfgoed

Het pand is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** als

'Appartementsgebouw en burgerhuizen ontworpen door Jules Lippens' met ID 132141 en wordt als volgt beschreven:

"Hoek- en rijhuis samen met de aangrenzende panden in de Achilles Musschestraat ontworpen door architect J. Lippens in 1930. Verschillende panden in zakelijke baksteenarchitectuur met drie bouwlagen en plat dak, voorzien van voortuintjes afgesloten door een ijzeren hek. Opmerkelijk appartementsgebouw op de hoek met een op de Nederlandse architectuur geïnspireerde compositie met verspringende gevelvlakken van erkers en balkons en rondgemetselde hoek."

Het pand is tevens gelegen binnen het **beschermd stadsgezicht**: 'Miljoenenkwartier', beschermd bij besluit van 18-04-1994 omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde, historische waarde in casu architectuurhistorische waarde, historische waarde en de historische waarde in casu documentaire waarde.

Het pand is beschermd als **monument**, "Appartementsgebouw ontworpen door Jules Lippens" (beschermingsbesluit van 24/04/2006) omwille van het algemeen belang gevormd door de

- artistieke waarde, historische waarde in casu architectuurhistorische waarde;
- sociaal-culturele waarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van het inrichten van de voortuinstrook, verschillende interne stabiliteitswerken en ingrepen (het plaatsen van stalen liggers als structurele ingreep in het interieur, het vernieuwen van de dakverdichting), het renoveren van de gevels en het vervangen van het buitenschrijnwerk.

In de voortuinstrook werd extra verharding (ca. 55 m², waterdoorlatende kiezels) aangelegd, onder meer omdat de inkom naar het gelijkvloerse appartement verplaatst werd naar het midden van de voortuinstrook (in plaats van langs de rechterzijde van het gebouw) en in functie van een terras en een fietsenstelplaats. De bestaande verharding werd heraangelegd.

De overige vergunningsplichtige handelingen betreffen het herindelen en verbouwen van het hoofdvolume (waarbij onder meer een stalen ligger werd geplaatst om ruimtes te kunnen vergroten) en het renoveren van het dak. Ook werden de gevels en het schrijnwerk opgefrist.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woonhuis, de achtergevel inbegrepen (Litt. O-3-69).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 19 januari 2026 onder ref. AV/411/2026/00040:
BESLUIT
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.
Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage op het Omgevingsloket).
- **Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 januari 2026 onder ref. 076771-001/MLE/2026:
Besluit: GUNSTIG
- **Gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 januari 2026 onder ref. 4.002/44021/32.196:
Het agentschap Onroerend Erfgoed verleent voor de gevraagde handelingen een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).
Motivering
De aanvraag betreft werken aan het pand gelegen aan de Onafhankelijkheidslaan 1-3 te Gent. Dit appartementsgebouw ontworpen door Jules Lippens is beschermd als monument bij M.B. van 25 april 2006 wegens de artistieke, historische in casu architectuurhistorische en sociaal-culturele waarden. Het pand is bovendien ook gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van het Miljoenenkwartier.
De aanvraag betreft een regularisatie van reeds uitgevoerde werken:
1. Werken aan het dak:
** Aanpassing dakopbouw: op de bestaande balkenlaag en dakbeplanking werd een bijkomende OSB-plaat voorzien, dampscherm, isolatie en dakdichting*
** Vernieuwen 2 dakkoepels (boven badkamer +2 en boven traphal)*

- * Plaatsing van een bijkomende stalen ligger vanaf de voorgevel tot de tussenmuur binnen om het gewicht van de nieuwe dakopbouw op te vangen
- * Verwijdering bovendaks schouwlichaam + verwijderen van niet-decoratieve schouwlichamen op +1 en +2

2. Inrichten voortuinstrook:

- * Behoud originele gele tegels aan de trappen aan de inkomdeur zijde A. Musschestraat
- * Vernieuwen niet-originele verharding door waterdoorlatende kiezel
- * Vernieuwen tegels garage
- * Inrichting groenzone met lage beplanting in de vorm van bodembedekkers en een lage struik
- * Herplaatsing hekwerk

Voor dit dossier werden 2 erfgoedpremies verleend. De werken opgenomen in deze premiedossiers werden opgevolgd door het agentschap Onroerend Erfgoed. Vanuit de bescherming heeft Onroerend Erfgoed geen bezwaren tegen de aangevraagde werken. De nieuwe dakopbouw is niet zichtbaar vanop de openbare weg en na inbrengen van de nieuwe stalen ligger werd het plafond aangebracht op dezelfde hoogte en afgewerkt op dezelfde wijze als initieel het geval was. De heraanleg van de voortuin ligt in lijn met de originele verkavelingsvoorschriften van het Miljoenenkwartier (lage beplanting) en het hekwerk werd afgewerkt en herplaatst met inachtneming van de opmerkingen die Onroerend Erfgoed meegaf ter plaatse.

Deze handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 14 januari 2026: Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij bovenvermelde aanvraag van A167 BV - Geert Vercruyssen voor het inrichten van de voortuin, plaatsen van stalen liggers, vernieuwen dakverlichting, gevelrenovatie en vervangen buitenschrijnwerk in de Onafhankelijkheidslaan 1, 9000 Gent.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage - Omgevingsloket).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

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.

GEWESTPLAN

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, en wijkt af op:

- **artikel 3.2 – Beperken van verharding;**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de voortuinstrook werd extra verharding aangelegd, in functie van een nieuw toegangspad naar het gelijkvloerse appartement en in functie van een terras en een fietsenstelplaats. De verharding in functie van het toegangspad naar het gelijkvloerse appartement is noodzakelijk en kan behouden blijven. De bijkomende verharding is ook functioneel voor de woningen, maar deze werd echter vrij ruim vormgegeven, met als gevolg dat de voortuin aan de zijde Onafhankelijkheidslaan quasi volledig verhard is. Dit is nefast voor het straatbeeld en strijdig met dit artikel. Een deel van deze verharding dient terug uitgebroken te worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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 en gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een gesloten meergezinswoning.

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 voorliggende aanvraag wijzigt de bebouwde oppervlakte niet, er werden/worden wel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is). Een deel van de verharding wordt eveneens uitgesloten waardoor de verharde oppervlakte nog vermindert.

Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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 perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (onder klimaatverandering). Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact, de overstromingsgevoelige zone bevindt zich vooral ter hoogte van de straat en de rooilijn, waar geen aanpassingen voorzien zijn.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De 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. 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

Stedenbouwkundig

De aanvraag betreft de regularisatie van de structurele werken en de werken aan de voortuin.

De aanvraag betreft een aantal verbouwingen aan de woning, hoofdzakelijk intern. De aanpassingen hebben geen impact op de nabije omgeving, zijn een meerwaarde voor de appartementen, en zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De verharding in de voortuinstrook werd overmatig vormgegeven (zie 4.3 Verordeningen). Hoewel positief dat er ruimte voorzien werd specifiek voor het stallen van fietsen en voor een terras bij een woning, is het niet noodzakelijk dat de ondergrond hiervoor (zoveel) verhard wordt. Groene voortuinen zijn ook een belangrijk onderdeel van en een meerwaarde in het straatbeeld. De verharding dient bijgevolg beperkt te worden tot de toegangspaden en oprit. Het overige gedeelte dient groen en onverhard te worden heraangelegd.

Alle overige werken die niet omgevingsvergunningsplichtig zijn, werden uitgevoerd na toelating en onder werfbegeleiding van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Erfgoed

De wijzigingen aan de binnenmuren zijn beperkt en zorgvuldig uitgevoerd. Het dichtmaken van bestaande deuopeningen gebeurde met pleisterplaat met een vereiste Rf-waarde, waarbij aan één zijde de oorspronkelijke deur zichtbaar behouden blijft. Daarnaast werden enkele deuopeningen hersteld of opnieuw geopend om de interne circulatie van de appartementen te verbeteren. Op basis van kleuronderzoek is de originele afwerking van het binnenschrijnwerk vastgesteld. Indien de oorspronkelijke verflagen verwijderd worden, zullen alle binnendeuren opnieuw geschilderd worden conform de resultaten van dit onderzoek.

Het vergroten van de opening tussen leefruimte en keuken op de eerste en tweede verdieping gebeurde door een bestaande deuopening in portiekvorm te verbreden en te voorzien van een stalen ligger. De penanten aan weerszijden blijven substantieel behouden, waardoor de oorspronkelijke planopbouw leesbaar blijft en de ingreep geen afbreuk doet aan de erfgoedwaarde van het beschermde goed. Voor de waterdichting van het dak en het herstel van de balkenstructuur is uitgegaan van maximaal behoud. De bestaande balkenstructuur werd nagekeken en waar nodig versterkt. Deze structurele werken zijn noodzakelijk om het monument duurzaam te behouden.

Het smeedijzeren hekwerk werd gerestaureerd in overeenstemming met een kwaliteitsvol beheer en onderhoud van het monument. De tuinaanleg was niet meer in oorspronkelijke staat. Vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen de hedendaagse inrichting zoals uitgevoerd.

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

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_2025122182_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 regulariseren van het inrichten van de voortuinstrook, het plaatsen van stalen liggers als structurele ingreep in het interieur, het vernieuwen van de dakverdichting, het renoveren van de gevel en het vervangen van het buitenschrijnwerk aan A167 bv (O.N.:0701914269) en Geert Vercruyssen gelegen te Onafhankelijkheidslaan 1-3, 9000 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:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 19 januari 2026, met kenmerk AV/411/2026/00040) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 14 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Verharding voortuinstrook

De verharding in de voortuinstrook dient beperkt te worden tot de oprit naar de garage en de twee toegangspaden. Het overige gedeelte dient groen en onverhard te worden aangelegd (**zie plannenset**).

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 ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. 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 is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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 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.

2026_CBS_01754 - OMV_2025122182 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het inrichten van de voortuinstrook, het plaatsen van stalen liggers als structurele ingreep in het interieur, het vernieuwen van de dakverdichting, het renoveren van de gevel en het vervangen van het buitenschrijnwerk - zonder openbaar onderzoek - Onafhankelijkheidslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025122182

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_O_I_V.pdf	47vfF32YJK5CqbDAczeJDw==
BA_O_I_N.pdf	y4GKBEaAzHGVkQKOogUD+Q==
BA_O_I_B.pdf	bSPcNQALII4YuW8o3DPyQ==
BA_H_S_V_BB'.pdf	n6SOKJrwwvLftyvC8O8iYg==
BA_H_S_V_AA'.pdf	tRad21O/5v8usXBLQpRwMg==
BA_H_S_N_BB'.pdf	c+a0M8TJyz3oyHUCw8pMog==
BA_H_S_N_AA'.pdf	rsfnsNdG7AaJ/wDlmmVjyA==
BA_H_S_B_BB'.pdf	uKsqQ392L4LpCaU4i2LaoA==
BA_H_S_B_AA'.pdf	cPqfP79WTYVzVaZaUoZDtw==
BA_H_P_V_+3.pdf	Fg9GLzOcJzQTzuSqMiTCcA==
BA_H_P_V_+2.pdf	xllzqv0SzaGi37SgB1L1Gg==
BA_H_P_V_+1.pdf	GmDeZRp0+5x9IUfYeKRD6g==
BA_H_P_V_+0.pdf	cxboY+9Dar1F4KA1xVfmsg==
BA_H_P_V_-1.pdf	VS6EOyu2F3ydaqEqlU86lZg==

BA_H_P_N_+3.pdf	9QOyfc2vml4l650B790OUQ==
BA_H_P_N_+1.pdf	0gZWSDr+2cUQKDE+zKs2pA==
BA_H_P_N_+0.pdf	Ztxrul8ixy/12JDPTK+eSQ==
BA_H_P_N_-1.pdf	RUnnXJvSufCLRhtM8YLrsw==
BA_H_P_B_+3.pdf	gOP2OD0NYKtj5TdIQNhG8A==
BA_H_P_B_+2.pdf	IM1XhZXnLg5DFoCvF+SaSQ==
BA_H_P_B_+1.pdf	xeGAnjbG4Dt9dSXs/r/nwQ==
BA_H_P_B_+0.pdf	/qRBnt3TOytMEWKi+V40GA==
BA_H_P_B_-1.pdf	JCCkqQwD9blcRAMSir7tDw==
BA_H_G_V_OOST.pdf	Y3ZRy3QnIAbYEowEU2bWYw==
BA_H_G_V_NOORD.pdf	tgMD2il5F8CvWUKldU6NjA==
BA_H_G_N_OOST.pdf	Cngjx8snDgYiCjx274GBsw==
BA_H_G_N_NOORD.pdf	EP+UdpdxwJiARocdFcMyjw==
BA_H_G_N_L.pdf	n1nNuBrSZWA3bUK3mn8Vww==
BA_H_G_B_OOST.pdf	2xQDoaHTxMBmlBVm0zx7sw==
BA_H_G_B_NOORD.pdf	7OkenfNv+iph+92mB3GyhQ==