



2026_CBS_03733 OMV_2026012481 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren van de historische woning - zonder openbaar onderzoek - Fleurusstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

ALILOU BV met als contactadres Hortensialaan 90, 8300 Knokke-Heist heeft een aanvraag (OMV_2026012481) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het restaureren van de historische woning
- Adres: Fleurusstraat 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 102T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 maart 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het terrein van de aanvraag is gelegen langs de Fleurusstraat, in de zuidelijke stationsbuurt van Gent-Sint-Pieters. Het project bevindt zich binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht *Miljoenenkwartier*, beschermd bij besluit van 18 april 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. Op het perceel staat een vrijstaande woning.

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van de woning. Aan de achtergevel wordt een uitbouw voorzien, waardoor de bouwdiepte van de woning na uitvoering van de werken, inclusief het hoofdvolume, 21,50 m bedraagt. De aanbouw heeft een hoogte van 3,70 m.

Daarnaast worden in de woning in pandige verbouwingswerken uitgevoerd en wordt een lift geplaatst.

In de achtertuin wordt de bestaande garage afgebroken. In de plaats daarvan wordt een fietsenberging met een plat dak en een hoogte van 2,80 m opgericht. Ook de verhardingen worden aangepast: in de zijtuin wordt een karrenspoor aangelegd voor het parkeren van voertuigen, met aansluitend een pad richting de fietsenberging.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 12/07/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een huis en bouwen van een garage (na sloping bestaande garage). (1982/518).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 17 maart 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd een stratigrafisch onderzoek toegevoegd.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van de dienst Monumentenzorg en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 23 maart 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 8 april 2026:

Motivering

De aanvraag heeft betrekking op het pand gelegen aan de Fleurusstraat 2 te Gent. Dit perceel is integraal opgenomen binnen de afbakening van het beschermd stadsgezicht van het Miljoenenkwartier dat beschermd werd bij M.B. van 18-04-1994 omwille van de artistieke, historische, in casu architectuurhistorische en documentaire waarden. Het betreft de neoclassicistische Woning Druwé met tuin.

De aangevraagde werken omvatten:

- Werken aan het exterieur van het gebouw
 - wijzigen kleurstelling van de gevels en het buitenschrijnwerk naar historisch kleurenschema
 - vernieuwen van het buitenschrijnwerk op niveau -1 naar historisch model
 - restaureren van het buitenschrijnwerk op niveau 0, +1 en +2 met plaatsing dubbel glas
- en bijkomende dichtingen
- het maken van een bijkomende raamopening in de achtergevel
- de afbraak van het bestaande bijgebouw
- restauratie van de historische smeedwerken afsluiting met reconstructie van gedestabiliseerde kolommen
- het realiseren van een nieuwe hedendaagse aanbouw aan de achtergevel
- het bouwen van een nieuw bijgebouw voor fietsenstalling en tuinberging
- het uitvoeren van diverse interieurwijzigingen

Vanuit de bescherming als stadsgezicht focust het agentschap Onroerend Erfgoed zich enkel op punten (1) t.e.m. (5).

Het voorliggende project werd voorafgaand teruggekoppeld met het agentschap Onroerend Erfgoed en ligt in lijn met de voorbesprekingen.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- Herstel van de simili-pierre dient te gebeuren met een mortel die qua samenstelling en kleur en qua hoeveelheid en grootte van de mica/glinstervlokken identiek is aan de originele simili-pierre-afwerking;

- Herstel van de te herpleisteren zones (bijv. aan de dakopstand) dient te gebeuren met een pleister die identiek is aan de originele. De exacte samenstelling bezorgt u voor uitvoering aan Onroerend Erfgoed;
- Tijdens de werf bepaalt u tijdens een rondgang samen met architect, Onroerend Erfgoed en Monumentenzorg welke natuursteenelementen hersteld dienen te worden en op welke wijze dit gebeurt. Bij waterbelaste onderdelen dient herstel te gebeuren d.m.v. invulstukken. Herstel gebeurt telkens in dezelfde natuursteen en met dezelfde detaillering/ornamentering als origineel;
- het buitenschrijnwerk op -1 kan vervangen worden mits dit gebeurt naar identiek model qua materiaalsoort, indeling, profilering en algemeen uitzicht langs de buitenzijde. Dit betekent dat de horizontale kleinhouten te hernemen zijn;
- Behoud en herstel van het originele buitenschrijnwerk op niveau 0, +1 en +2 is het uitgangspunt. Indien het originele buitenschrijnwerk wegens te slechte bouwfysische staat plaatselijk toch vervangen dient te worden, koppelt u dit tijdens de werf voorafgaand terug met Onroerend Erfgoed en dient dit te gebeuren naar identiek model (materiaal, indeling, profilering, afwerking);
- Zowel het nieuwe schrijnwerk op -1 als het te behouden schrijnwerk op de overige verdiepingen kan u voorzien van dubbele beglazing mits het totale glaspakket beperkt blijft tot 16 à 18mm (om zo doorzicht tussen de kleinhouten te vermijden) en mits het buitenste glasblad een wemelingsgraad heeft conform het originele glas (uitzicht van geblazen glas). Stalen zijn tijdens de werf voor te leggen. Het glas dient langs de buitenzijde opnieuw vastgezet te worden met mastiek of met een overschilderbare moderne kit met het uitzicht van mastiek, dit ook ter hoogte van de kleinhouten; Het buitenschrijnwerk werkt u af in de originele kleurstelling met een dekkend, glanzend verfsysteem, type olieverf of alkyharsverf;
- Herstel van de kroonlijst dient te gebeuren naar identiek model qua profilering en detaillering. Voor uitvoering bezorgt u hiervan een detailtekening aan Onroerend Erfgoed;
- het originele smeedijzeren hekwerk is integraal te vrijwaren en af te werken met een corrosiewerende zwarte metaalverf. Ontbrekende delen zijn naar identiek model bij te maken. De te hernemen kolommen van de tuinafsluiting zijn naar identiek model te hernemen (afmetingen, afwerking e.d.);
- U brengt het agentschap Onroerend Erfgoed minstens 2 weken op voorhand op de hoogte van de start van de werken zodat werfbezoeken kunnen ingepland worden;
- Voor uitvoering dient u volgende zaken voor te leggen aan Onroerend Erfgoed:
 - technische fiches van alle materialen die gebruikt worden voor de exterieurrestauratie
 - proefstalen van gevelreiniging, ontverven, natuursteenherstel, herstel simili-pierre en gevelpleisterwerk, schrijnwerk, beglazing, schilderwerken...
 - definitieve uitvoeringsdetails van het buitenschrijnwerk
 - uitvoeringstekening van te herstellen kroonlijst
 - definitieve kleurcodes van alle te schilderen onderdelen

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

Archeologie?

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.

Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

De behandeling van dit advies is opgenomen onder 10. Omgevingstoets.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6 WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 180 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10 000 liter. Dit wordt voorzien.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7 NATUURTOETS

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.

8 PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

9 BEKENDMAKING

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

10 OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De woning kon worden bezocht door de dienst stadsarcheologie en monumentenzorg. Plaatsbezoek wees uit dat het exterieur intact bewaard bleef. De groepering van monumenten en onroerende goederen gelegen in het 'Miljoenenkwartier', is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- artistieke, historische waarde - in casu architectuurhistorische -waarde als het stadsgezicht en zijn beeldbepalende bestanddelen, nog integraal daterend uit de periode van het interbellum en waarbij verschillende, soms zeer contrasterende architectuurstrekkingen vertegenwoordigd zijn;
- historische waarde van een stadswijk uit het interbellum, door de stad in zijn geheel aangelegd volgens strikte stedenbouwkundige voorschriften, op de terreinen van de wereldtentoonstelling van 1913 met behoud van het aanlegplan en enkele monumentale sculpturen van de expo;
- historische waarde in casu documentaire waarde.

Deze komt tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De omgevingsaanleg en het hekwerk.
- Al deze elementen bepalen mede de erfgoedwaarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De werken in het interieur zijn afgestemd op de aanwezige erfgoedwaarden.

De aanvraag betreft verder de realisatie van een nieuwe aanbouw. De nieuwe aanbouw is op schaal van de woning en het perceel ontworpen in een duidelijk leesbare, hedendaagse vormtaal die door zijn minimalistische vormgeving en materiaalkeuze tegelijk de eigenheid van het hoofdvolume respecteert. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Er wordt ook akkoord gegaan met de voorgestelde werken aan de achterzijde van het pand, namelijk het toevoegen van een nieuw raam aangezien deze werken een beperkte impact hebben op de erfgoedwaarde van het pand en niet storend zichtbaar zijn.

De aanvraag betreft werken in de tuin: het afbreken en vervangen van een tuinberging. Er is geen bezwaar tegen de sloop van de garage – hoewel deze de stijlkenmerken van het hoofdgebouw imiteert, maakt ze geen deel uit van de kern van de erfgoedwaarden op de site.

Tot slot wenst de aanvrager ook toelating te verkrijgen voor de restauratie van de buitenschil: het herstel van de dakafwerking, gevels (herstel en schilderwerk), buitenschrijnwerk (vervangen naar historisch model, fixeren rolluiken, schilderen) en hekwerk.

Voor de afwerking van de gevel werd kleuronderzoek gedaan – op basis van de historische laagopbouw wordt een kleurenschema gesuggereerd. Er wordt tegelijk aangeraden verder onderzoek naar de afwerking te verrichten – zo zou het zinvol zijn de latere overschildering te kunnen dateren. De kleur- en/of materiaalkeuze moet verder afgestemd worden overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg in werffase. Ook voor het schrijnwerk geeft de studie weer dat verdere vrijleggingen noodzakelijk zijn.

De restauratieve werken worden algemeen beschreven maar dienen verder geprecisieerd te worden. Zo ontbreken technische fiches of/of meer precieze omschrijvingen van de te gebruiken materialen. Om het passiefbehoudsbeginsel te respecteren en de erfgoedwaarde van het monument te vrijwaren worden voorwaarden opgelegd aan de uitvoering van de restauratie exterieur.

De aanvraag is, mits toepassing van de bijzondere 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_2026012481 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het restaureren van de historische woning aan ALILOU bv (O.N.:0787582590) gelegen te Fleurusstraat 2, 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:

Advies Onroerend Erfgoed

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 8 april 2026, met kenmerk 4.002/44021/32.218) moet strikt nageleefd worden.

Erfgoed

Onderstaande voorwaarden beogen het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van het pand:

- het hekwerk en toegangspoortje in de voortuin alsook de originele borstweringen zijn integraal te vrijwaren. U werkt deze af met een zwarte corrosiewerende verf;
- het nieuwe schrijnwerk op -1 naar historisch model dient qua vormgeving, indeling, afmetingen en kleurstelling een correcte kopie te zijn van de originelen. Het dubbel glas heeft een maximale totaaldikte van 18 mm waarbij het buitenste glasblad bestaat uit een getrokken glasblad met een wemelingsgraad conform de tijdsperiode. De roede van het raam op niveau min één moet je behouden. Je kan deze roede oplijmen op het nieuwe schrijnwerk, zodat het oorspronkelijke uitzicht gerespecteerd blijft zonder structurele aantasting.
- Ook op gelijkvloers en verdieping kan het glas max. 18 mm dik zijn en moet dit een wemelend buitenspouwblad hebben;
- Het lokaal herstel van natuursteen moet je concreet omschrijven. Je verduidelijkt welke zones je herstelt, welke technieken je toepast en welke materialen je inzet, zodat duidelijk wordt of het gaat om reiniging, consolidatie, bijslijpen, voegen of deelvervanging.

- Voor het herstel van gevelpleister (simili) lever je indien van toepassing een duidelijke omschrijving van de samenstelling aan, inclusief bindmiddel, korrelstructuur, pigmenten en afwerkingslagen, zodat het herstel compatibel is met de bestaande historische pleister.
- Voor de bepleistering van de dakopstand bezorg je de volledige samenstelling van het pleistersysteem. Je verduidelijkt of het gaat om een binnengevel of een gevel aan de dakzijde, zodat de correcte opbouw en vochtbelasting kunnen worden beoordeeld;
- Het smeedwerk werk je af in een kleur die overeenstemt met het kleuronderzoek, en je bezorgt het gekozen verftype voor de afwerking;
- De vervanging van de kroonlijst gebeurt naar bestaand model. Je bezorgt hiervoor de tekening van de kroonlijst, zodat de profilering, verhoudingen en detaillering correct kunnen worden gereproduceerd.
- Bezorg verder voorafgaand aan de uitvoering onderstaande ter goedkeuring aan de dienst Stadsarcheologie en monumentenzorg
 - Technische fiche van: herstel gevelpleister, verf buitenschrijnwerk (zuivere alkydverf of olielak), verf of similipleister gevels, verdund dubbel glas, voegmortel natuursteen tuinafsluiting, verf hekwerk;
 - Bijkomend kleuronderzoek ter motivatie van de gesuggereerde kleuren;
 - De definitieve kleurcode voor het buitenschrijnwerk, de gevel en het hekwerk.
- Verwittig vooraf de erfgoedconsulent van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg vóór de opstart van de werf, zodat de opvolging van deze voorwaarden correct kan gebeuren.

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.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 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 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. 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 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 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 gedeeltes, 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_03733 - OMV_2026012481 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren van de historische woning - zonder openbaar onderzoek - Fleurusstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026012481

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_LEFLOT_P_N_04_verdieping +2.pdf	lv8XvUBCcHaLGzba3QuE/g==
BA_LEFLOT_T_N_02_snedede BB.pdf	4fniAlbs6k/aQdjxlRgv2Q==
BA_LEFLOT_T_N_01_snedede AA.pdf	9OEmPnjzgvSMBV/O1cTUg==
BA_LEFLOT_S_N_02_snedede BB.pdf	d017mESBVZOV6mJTZDiEsg==
BA_LEFLOT_S_N_01_snedede AA.pdf	0P7gYsA1Uw0gMVU3bWynXA==
BA_LEFLOT_S_B_02_snedede BB.pdf	cRSy598cafIzOAK0jP6H6Q==
BA_LEFLOT_S_B_01_snedede AA.pdf	CfQMa5ckh8uFi2dIU88zAw==
BA_LEFLOT_P_N_05_dakenplan.pdf	hTT3WIOvZjpSqM4e0mkWJg==
BA_LEFLOT_P_N_03_verdieping +1.pdf	ECdzcxplBu8JlqlquMSLZw==
BA_LEFLOT_P_N_02_grondplan.pdf	U5XJ8p07iaTtJUSmk06abg==
BA_LEFLOT_P_N_01_kelderplan.pdf	BQLM47Ln5EPq7RLipIrL+w==
BA_LEFLOT_P_B_05_dakenplan.pdf	HBJ82uOjNxAUOqYFnaqqIlg==
BA_LEFLOT_P_B_04_verdieping +2.pdf	0NvRIOLplggmIBG+9R/jmA==
BA_LEFLOT_P_B_03_verdieping +1.pdf	yO/CIXKllamASQ3c0joT0g==

BA_LEFLOT_P_B_02_grondplan.pdf	i8iIY6Vd8dlf1r9LPUoJnQ==
BA_LEFLOT_P_B_01_kelderplan.pdf	rPjIAzre0woRbvKc04QPQA==
BA_LEFLOT_L_N_01_Legende.pdf	F25DIN8rbWI8SYLQWYvcFg==
BA_LEFLOT_I_N_01_inplanting.pdf	CoaeXBk8oldTkx3E+L18Ng==
BA_LEFLOT_I_B_01_inplanting.pdf	e/C0aVf1Qayp5OoqkfUgIQ==
BA_LEFLOT_G_N_04_voorgevel.pdf	7RgLGyAoLfye4s5862hh1w==
BA_LEFLOT_G_N_03_rechter gevel.pdf	VAcsoBQuuRTteHO3ZvBinw==
BA_LEFLOT_G_N_02_achtergevel.pdf	ymXRQKx0uWAJYJJ+rmhFAQ==
BA_LEFLOT_G_N_01_linker gevel.pdf	2c4JKSpM8nLH4TdN6rErhg==
BA_LEFLOT_G_B_04_voorgevel.pdf	Wvlp1p0uqHbQagCgXjH0Bg==
BA_LEFLOT_G_B_03_rechter gevel.pdf	hCZuMG3gw+bZstT8mLqsrQ==
BA_LEFLOT_G_B_02_achtergevel.pdf	uaazorMTS6dCW5eSCHTOmA==
BA_LEFLOT_G_B_01_linker gevel.pdf	JNJJ9+KfqYZ/zXqIWAZX+Q==