



2025_CBS_08151 OMV_2025082764 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hoppestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

Sara Vermeulen - Pauline Bizeur met als contactadres Hoppestraat 2, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025082764) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Hoppestraat 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 169Y11

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
11 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Hoppestraat in de Bloemekenswijk. De omgeving wordt gekenmerkt als een typische woonomgeving bestaande uit eengezinswoningen van overwegend twee bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 5,99m. Het perceel beschikt over een maximale diepte van 26,97m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 186,85m².

ERFGOED

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Tuinwijk Generaal Drubbel*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 133363). Dit bouwkundig geheel heeft in de eerste plaats een architecturale en stedenbouwkundige waarde als voorbeeld van de toepassing van de tuinwijkgedachte in de sociale woningbouw tijdens de eerste helft van de jaren twintig. Bepalende erfgoedelementen zijn de circulatiepatronen (wegen en voetgangerspaden), de inplanting en de architectuur: volume, silhouet (puntgevels) en materialiteit-coloriet (naakte baksteen onderaan en (verdwenen) witte beschildering bovenaan). De volumetrie van de verschillende woningtypes valt hier vooral op nl. uitgewerkte hoeken met diephuizen met puntgevel onder een zadeldak, hiertussen huizen met afwisselend kleine puntgevels en een grote puntgevel, met een nok evenwijdig met de straat en een zadeldak.

MORFOLOGIE

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een perceelsbreed hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het hoofdvolume is 3,90m teruggetrokken van de rooilijn. De teruggetrokken zone betreft een voortuinstrook. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van de voor-en achtergevel bedraagt respectievelijk 5,01m en 5,70m. De nokhoogte van het hellende dak bedraagt 8,61m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 7,00m.

Het pand beschikt palend langsheen de linkerperceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,87m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 15,75m. Het aanbouwvolume beschikt over een breedte van 2,90m (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) en behoudt 2,98m afstand van de rechterperceelsgrens. Palend langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een veranda met afgewerkt met een licht hellend dakvlak. De veranda beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,50m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 12,04m.

Het pand beschikt over een tuin van 80,58m². Tot slot beschikt het pand aan de linkerachterzijde van het perceel over een tuinhuis met een footprint van 9,09m². Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte van 71,49m² waarvan 24,39m² verhard is aangelegd.

PROGRAMMA EN INDELING

Het voorliggende pand betreft een eengezinswoning die op het gelijkvloers beschikt over een inkom- en traphal aan de linkervoorzijde. Achter deze inkomhal bevindt zich een badkamer. Aan de rechterzijde van het hoofdvolume bevindt zich een ruime leefruimte. In de aanbouwvolumes bevinden zich een keuken, eetplaats, afgescheiden toilet en bergruimte. Op het eerste verdiep bevinden zich drie slaapkamers waarvan één slaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde. Onder het hellende dak bevindt zich een zolderruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en vervanging van het aanbouwvolume:

De bestaande aanbouwvolumes worden gesloopt. In de plaats wordt een nieuw perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume opgetrokken afgewerkt met een plat dak. Het nieuwe aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,66m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 12,00m.

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwvolume wordt de scheidingsmuur met zowel linker- als rechteraanpalende opgehoogd. De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Hoppestraat 1) wordt opgehoogd met 0,79m. De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Hoppestraat 3) wordt opgehoogd met 0,43m. De ophogingen reiken vanaf het achtergevelvlak tot de bouwdiepte van het nieuwe aanbouwvolume.

2/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

In het achterste dakvlak van het hoofdvolume wordt een dakkapel toegevoegd. De dakkapel beschikt over een breedte van 4,79m en een hoogte van 2,84m. De dakkapel behoudt een afstand van 0,60m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. De dakkapel wordt voorzien boven de bestaande kroonlijst van de achtergevel maar wordt niet teruggetrokken t.o.v. het ondergelegen achtergevelvlak van het hoofdvolume. De kroonlijst van de dakkapel reikt slechts 7cm lager dan de nokhoogte van het zadeldak. De dakkapel wordt voorzien van een raamvlak in aluminium buitenschrijnwerk in een groene kleur. De kapel wordt verder afgewerkt met gevelpannen in een oranje kleur identiek aan de dakpannen van het bestaande dakvlak.

Het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwvolume wordt voorzien van een groot schuifraam in aluminium buitenschrijnwerk in een groene kleur. Het gevelvlak wordt verder afgewerkt met tegels in een geelgroene kleur. Het achtergevelvlak van het hoofdvolume (eerste verdiep) wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van een gelijke afwerking. Het buitenschrijnwerk wordt tevens vervangen door aluminium buitenschrijnwerk in een groene kleur.

3/ Interne aanpassingswerken:

De inkomhal wordt uitgebreid en de gelijkvloerse badkamer wordt heringericht tot een bergruimte met afgescheiden toilet. Aan de rechterzijde van het hoofdvolume wordt een keuken en eetruimte ingericht. In het nieuwe aanbouwvolume wordt een zeer ruime leefruimte ingericht. Op het eerste verdiep wordt de linkerkamer aan de achterzijde gesupprimeerd en ingericht als badkamer. De vrijgekomen oppervlakte wordt voorzien van een bijkomende trap

die toegang geeft tot de zolderruimte. Op de zolderruimte wordt een bijkomende slaapkamer ingericht.

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

De bestaande verharding in de tuin wordt uitgebroken. Langsheen het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwvolume wordt een nieuw verhard terras aangelegd van 15,82m². Na verbouwingswerken beschikt het pand bijgevolg over een onbebouwde buitenruimte van 82,18m² waarvan 66,36m² onverhard is aangelegd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 12/09/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwings- en uitbreidingswerken op de benedenverdieping. (Litt. H-16-66)

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 woongebied 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in niet overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 4.18: Minimale vrije hoogte + Minimale oppervlakte van een slaapkamer**

“De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m².

Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8m en 2,2m (verbouwing) of tussen 1,8m en 2,5m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2m bij verbouwing of 2,5m bij nieuwbouw.”

Afwijking: De nieuwe slaapkamer onder het hellende dak beschikt over een maximale hoogte van slechts 2,06m. Deze hoogte neemt bovendien bijkomend af naar de achterzijde toe tot slechts 2,00m. Bijgevolg beschikt de slaapkamer niet over een voldoende grote oppervlakte met een functionele hoogte.

Toetsing: **Afwijking niet toestaan:** Een afwijking op de minimale hoogte voor slaapkamers kan niet worden toegestaan. Deze richtlijnen komen immers rechtstreeks voort uit Vlaamse regelgeving (woningkwaliteitsbesluit). Het wordt betreurd dat de dakkapel niet zodanig werd vormgegeven zodat hieraan wordt voldaan.

De ruimte onder het hellende dak kan enkel in gebruik genomen worden als slaapkamer indien een vrije hoogte wordt voorzien van ten minste 2,20m en dit voor ten minste een oppervlakte van 4m². Uitbreidingen aan de buitenzijde van de dakkapel zijn daarbij vergunningsplichtig. Dit wordt opgenomen 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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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 (onder klimaatverandering tot gebied

waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is gedeeltelijk bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Conform de gewestelijke hemelwaterverordening moet er een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 liter. In voorliggende aanvraag wordt gekozen voor de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 liter. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Verharding:

De nieuwe verharde terrasstrook is beperkt in oppervlakte t.o.v. de naastgelegen onverharde groenzone. Dit maakt dat hemelwater neerkomend op de nieuwe terrasverharding op natuurlijke wijze kan infiltreren in de aansluitende groenzone. Het wordt positief bevonden dat de bestaande verharding (toegangspad naar het tuinhuis) wordt uitgedaagd. Het behoud van deze verharding zou geleid hebben tot een te groot aandeel aan verharding zeker gezien de overstromingsgevoeligheid op het perceel.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120m² waardoor er conform de verordening een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) moet worden aangelegd. Conform de verordening moet de grote van de infiltratievoorziening bepaald worden op basis van de afwaterende oppervlakte. De afwaterende oppervlakte bedraagt 71,96m². Hiervan mag evenwel 30m² worden afgetrokken omdat er een hemelwaterput voorzien wordt. De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 41,96m² waardoor er conform de verordening een wadi voorzien moet worden met een minimale oppervlakte (8% van de afwaterende oppervlakte) van 3,36m² en een minimaal volume (33l/m² aan afwaterende oppervlakte) van 1385 liter.

In voorliggende aanvraag wordt er geen infiltratievoorziening geplaatst. Er wordt aangegeven dat het voorzien van een grotere hemelwaterput aanleiding geeft tot het niet moeten plaatsen van een infiltratievoorziening. De aanvrager geeft aan dat een groter dan gemiddeld verbruik verwacht kan worden door de bewoners. Zo wordt aangegeven dat men voor de vier bewoners uitgaat van een dagelijks verbruik van 40 liter. Het opgevangen hemelwater zou daarbij herbruikt worden voor de doorspoeling van de toiletten, de wasmachine, een buitenkraan en een binnenkraan voor poetswater. Er dient geoordeeld te worden dat dit geenszins beschouwd kan worden als een bovengemiddeld verbruik. het technisch achtergronddocument wordt

immers het volgende aangegeven (pagina 34): *“Onder gemiddeld gebruik wordt voor een eengezinswoning verstaan: de aansluiting van de toiletten, het poetswater, de wasmachine en de buitenkraan. Dit kwam in 2023 ongeveer overeen met een gebruik van 44 l/dag per persoon. Door bij eengezinswoningen standaard 30 m² in mindering te brengen, wordt rekening gehouden met dit gemiddeld gebruik.”*

De uitzonderingsmogelijkheid waar de aanvrager gebruik van wenst te maken is dus niet legitiem. Deze is voornamelijk bedoeld voor niet-woongebouwen bijvoorbeeld bedrijven waar het opvangen hemelwater bijkomend kan gebruiken in een productieproces. In het Technisch achtergronddocument wordt bovendien heel duidelijk aangegeven (pagina 34, pagina 42): *“Het in mindering brengen van meer dan 30 m² voor eengezinswoningen en meer dan 30 m² per woongelegenheden voor meergezinswoningen is **niet** toegelaten.”*

Het wordt positief bevonden dat de aanvrager voorziet in een grotere hemelwaterput. Het voorzien van een grotere hemelwaterput geeft in voorliggende aanvraag evenwel geen aanleiding tot het niet voorzien van een infiltratievoorziening. Het voorzien van een infiltratievoorziening is gezien de overstromingsgevoeligheid van voorliggend perceel noodzakelijk.

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 3,36m² en een minimaal volume van 1385 liter. De oppervlakte die in rekening genomen mag worden voor de wadi reikt maximaal 0,50m diep t.o.v. het bestaande maaiveld. De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de wadi. De wadi mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de 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 worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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. 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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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 valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop en vervanging van het aanbouwvolume:

De sloop en vervanging van het aanbouwwolume heeft geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand. Bovendien leidt het nieuwe aanbouwwolume tot een groter wooncomfort in deze woning. Zo vergroot het contact met de buitenruimte en stijgt het aandeel aan natuurlijke lichtinval.

Het nieuwe aanbouwwolume is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. Het nieuwe aanbouwwolume reikt even diep dan het aanbouwwolume van rechteraanpalende woning en 2,21m minder diep dan het aanbouwwolume van linkeraanpalende woning. Het nieuwe aanbouwwolume reikt wel hoger dan het bestaande aanbouwwolume. De meerhoogte komt voort uit de wens om voldoende te isoleren en aan te sluiten op de vrije hoogte van het hoofdvolume (2,70m). De meerhoogte leidt ook tot een ophoging van de scheidingsmuren met aanpalenden.

De impact van deze meerhoogte is evenwel beperkt doordat het aanbouwwolume niet dieper reikt dan de aanbouwwolumes van aanpalenden. Bovendien reikt de meerhoogte slechts tot een bouwdiepte van 12,00m. Zowel linker-als rechteraanpalende beschikken over een perceel (en buitenruimte) die betrekkelijk dieper reikt. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt.

3/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

De dakkapel in het achterste dakvlak heeft een betrekkelijke omvang. Ten gevolge van deze uitbreiding wordt de netto vloeroppervlakte van de woning vergroot. Dit heeft een positief effect op het wooncomfort. Het voorzien van dergelijke betrekkelijke dakkapel ligt tevens in lijn met het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement conform de structuurvisie *Ruimte Voor Gent*. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst. Door hoger te bouwen kan het aandeel aan horizontale uitbreidingen en bijgevolg het aansnijden van onbebouwde ruimte beperkt worden. De betrekkelijke dakkapel manifesteert zich nagenoeg als een derde bouwlaag. Ook dit ligt in lijn met de structuurvisie waar een basisschaal van drie bouwlagen over het volledige grondgebied wordt nagestreefd.

De dakkapel leidt er wel toe dat het gabariet van de zadeldaken aan de achterzijde in de gevelrij wordt doorbroken. Het wordt positief bevonden dat de dakkapel voorzien wordt boven de kroonlijst en gematerialiseerd wordt met dakpannen. Het is tevens positief dat er afstand wordt gehouden van de perceelsgrenzen. Zo blijft deze duidelijk afleesbaar als onderdeel van het dak. Er wordt geoordeeld dat de dakkapel voldoende inpasbaar is in de omgeving. De dakkapel is bovendien slechts beperkt zichtbaar vanaf de straatzijde (Grensstraat). In de wijk beschikken evenwel verschillende panden over dakuitbouwen aan de achterzijde al dan niet zichtbaar vanop de straat.

Het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume en het hoofdvolume worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Het bijkomend isoleren van de achtergevel heeft bovendien een positief effect op de energie-efficiëntie van de woning. De ingrepen hebben bovendien geen negatief effect op de resterende erfgoedwaarden van het pand.

4/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken hebben geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand. De nieuwe slaapkamer onder het hellende dak beschikt evenwel slechts over een maximale hoogte van slechts 2,06m. Deze hoogte neemt bovendien bijkomend

af naar de achterzijde toe tot slechts 2,00m. Bijgevolg beschikt de slaapkamer niet over een voldoende grote oppervlakte met een functionele hoogte. Het wordt betreurd dat de dakkapel niet zodanig werd vormgegeven zodat hieraan wordt voldaan. De ruimte onder het hellende dak kan enkel in gebruik genomen worden als slaapkamer indien een vrije hoogte wordt voorzien van ten minste 2,20m en dit voor ten minste een oppervlakte van 4m². Uitbreidingen aan de buitenzijde van de dakkapel zijn daarbij vergunningsplichtig. Dit wordt opgenomen als bijzondere **voorwaarde**.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwwerken beschikt het pand over een voldoende groot aandeel aan onbebouwde en onverharde buitenruimte. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde buitenruimte is niet alleen belangrijk voor het wooncomfort maar draagt tevens bij aan een grotere biodiversiteit in de stad. Bovendien draagt dit bij aan het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

De nieuwe verharde terrasstrook is beperkt in oppervlakte t.o.v. de naastgelegen onverharde groenzone. Dit maakt dat hemelwater neerkomend op de nieuwe terrasverharding op natuurlijke wijze kan infiltreren in de aansluitende groenzone. Het wordt positief bevonden dat de bestaande verharding (toegangspad naar het tuinhuis) wordt uitgedaagd. Het behoud van deze verharding zou geleid hebben tot een te groot aandeel aan verharding zeker gezien de overstromingsgevoeligheid op het perceel.

In de tuin moet wel nog een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 3,36m² en een minimaal volume van 1385 liter. De oppervlakte die in rekening genomen mag worden voor de wadi reikt maximaal 0,50m diep t.o.v. het bestaande maaiveld. De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de wadi. De wadi mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2025082764 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 verbouwen van een eengezinswoning aan Sara Vermeulen - Pauline Bizeur gelegen te Hoppestraat 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:

Infiltratievoorziening:

- Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 3,36m² en een minimaal volume van 1385 liter. De oppervlakte die in rekening genomen mag worden voor de wadi reikt maximaal 0,50m diep t.o.v. het bestaande maaiveld.
- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de wadi.
- De wadi mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Zolder:

De ruimte onder het hellende dak kan enkel in gebruik genomen worden als slaapkamer indien een vrije hoogte wordt voorzien van ten minste 2,20m en dit voor ten minste een oppervlakte van 4m². Uitbreidingen aan de buitenzijde van de dakkapel zijn daarbij vergunningsplichtig.

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.**

- 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).
- De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.
- De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen 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.
- 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.

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.

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

Openbaar domein:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 wegen 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).

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde** rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 bouwtechnische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08151 - OMV_2025082764 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hoppestraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025082764

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_2025082764_G_N_2.00_Gevelaanzicht Voor.pdf	eXxDpChp5DVwiAIV2d39fA==
BA_2025082764_G_B_2.00_Gevelaanzicht Voor.pdf	cDo+MIXyhNf2tV1mca2vVQ==
BA_2025082764_G_B_2.01_Gevelaanzicht Achter.pdf	zdO6bbJVfHs8yQgl2iurqw==
BA_2025082764_G_N_2.01_Gevelaanzicht Achter.pdf	zEdi7G7Pa+ab3DaPhDGohw==
BA_2025082764_I_B_4.02_Inplantingsplan.pdf	KvvJQkl4uhCGeg5+Qs89hQ==
BA_2025082764_I_N_4.02_Inplantingsplan.pdf	2tV4+sZhdWEmUaeTY2t1ew==
BA_2025082764_P_B_1.00_Grondplan Gelijkvloers.pdf	MkuumGeIC/6YZ8HHQe4eug==
BA_2025082764_P_B_1.05_Fundering en Riolering.pdf	v8npxNDjuWlQGLNpQVBFUg==
BA_2025082764_P_B_1.10_Verdiep 1.pdf	QU7blmCRoK60YdZ5xbolLw==
BA_2025082764_P_B_1.20_Verdiep 2.pdf	Lxl14JO5o9wyddWK5aloJA==
BA_2025082764_P_N_1.00_Grondplan Gelijkvloers.pdf	2y7iK027CFIH9ACg7Utm+g==
BA_2025082764_P_N_1.05_Fundering en Riolering.pdf	WeSwPEqJaokZHvemskFmjA==
BA_2025082764_P_N_1.10_Verdiep 1.pdf	l1x+baE29Ud2DVqNfwcFgg==
BA_2025082764_P_N_1.20_Verdiep 2.pdf	c+ZXOFngVuh5AmtCjKcMxg==

BA_2025082764_S_B_3.00_Langsdoo snede.pdf	qW6/SGni2eHqDW1KAWmgvw==
BA_2025082764_S_N_3.00_Langsdoo snede.pdf	eKqnNau8PuuKeH6D9EYMMA==
BA_2025082764_T_B_4.01_Terreinprofi el.pdf	E2G7yNTpD4aA/M8Vm9jkTg==
BA_2025082764_T_N_4.01_Terreinprofi el.pdf	2GoEgKsypcDJekniDeHpXA==