



2025_CBS_09165 OMV_2025049508 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren/verbouwen van een eengezinswoning en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Simon de Mirabellostraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

BAANARCHITECTEN BV met als contactadres Rooigemlaan 450 bus 1, 9000 Gent en Rosalie Hamerlinck met als contactadres Goeiingen 11, 9940 Evergem hebben een aanvraag (OMV_2025049508) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het renoveren/verbouwen van een eengezinswoning en het exploiteren van een warmtepomp
- Adres: Simon de Mirabellostraat 11, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3357X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Simon De Mirabellostraat in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de achterzijde van het perceel is er een maaiveldparking aanwezig.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is gelegen binnen de beschermde archeologische site van het Prinsenhof (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10420>) en is opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed

(<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/136436>) als deel van een de huizenrij nrs. 11-17 met lijstgevels uit de eerste helft van de 19^e eeuw.

Hoewel de benedenverdieping in de jaren '70 werd verbouwd en de geprofileerde kroonlijst werd vervangen of afgedekt, bezit de bovenverdieping van de voorgevel nog waardevolle architecturale elementen. Het lijstwerk rond de ramen en de gesculpteerde sluitsteen zijn kenmerkend en herhalen zich bij de aanpalende woningen. Samen met de volumetrie en de ritmering van de ramen draagt dit bij aan de beeldbepalende waarde van de huizenrij. Het pand maakt deel uit van een grotendeels behouden 19de-eeuwse straatwand.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het renoveren/verbouwen van een eengezinswoning en het exploiteren van een warmtepomp.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 143 m², heeft een totale diepte van 18,43 m bij een breedte van 9,32 m. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 6,11 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +6,96 m en +5,51 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +9,91 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. Het hellende dak wordt integraal vernieuwd en bijkomend geïsoleerd. Hiervoor zijn er geen wijzigingen aan de scheidingsmuren vereist.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 12,08 m ter hoogte van de linker perceelsgrens en 13,62 m ter hoogte van de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn) met een totale hoogte van +3 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de linker perceelsgrens is er een aanbouw met hellend dak aanwezig tot op een diepte van 18,55 m (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van 4,05 m en een totale hoogte van +4,4 m op de linker perceelsgrens (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes worden integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 13,92 m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +3,55 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de linker perceelsgrens en achtergevel van het hoofdgebouw wordt er een patio voorzien van 1,88 m breed en 3,33 m diep. Ter hoogte van de achterste en rechter perceelsgrens wordt er een aanbouw van 3,2 m breed en +3,55 m hoog (gemeten vanaf het trottoirpeil) voorzien. Links hiervan wordt er een tuinzone van 4,06 m diep en 4,72 m breed voorzien. De nieuwe aanbouwvolumes zorgen voor een ophoging van de rechter scheidsmuur met 38 cm over een lengte van 7,6 m en een ophoging van de achterste scheidsmuur met 1,12 m over een lengte van 8,4 m.

Op de eerste verdieping is er een bestaande aanbouw aanwezig ter hoogte van de rechter perceelsgrens tot op een diepte van 10,73 m en een breedte van 3,24 m. In huidige aanvraag blijft deze aanbouw behouden maar wordt deze verbouwd en bijkomend verbreed tot een breedte van 5,45 m. De aanbouw blijft voorzien op minimum 1,29 m van de linker perceelsgrens. Er zijn hiervoor geen wijzigingen aan de scheidsmuren noodzakelijk.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 liter en een ondergrondse infiltratievoorziening (4,32 m² / 1.640 liter).

Indeling

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inpandige garage, inkom, traphal en zithoek aan de voorzijde, centraal de eetkamer en keuken en aan de achterzijde een bureau/speelhoek met naastliggende tuinzone. De eerste verdieping is voorzien van 2 slaapkamers en de traphal aan de voorzijde, een badkamer aan de achterzijde en een bijkomende slaapkamer in de aanbouw. Onder het hellende dak is er een slaapkamer, badkamer en technische ruimte voorzien.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) buitenunit warmtepomp geplaatst op het platte dak van de aanbouw klasse 3 Nieuw	8 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/04/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenvoorgevel. (KW D-4-71).

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 met culturele, 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Begijnhof/Prinsenhof', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en Zone A voor woningen.

1.1. Definities stroken;

De strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgeruste openbare wegen. De diepte van deze strook, te meten vanaf de rooilijn, wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte. De diepte van de strook bedraagt voor huidig perceel 16m.

1/ 2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern;

Het perceel uit de aanvraag is gelegen binnen klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern. Hierbij is een woonbestemming niet toegestaan binnen de tuinzone (vanaf 16 m tot 30 m diepte vanaf de rooilijn) en is een maximum bebouwde oppervlakte van 25 % mogelijk en is een minimum onverharde oppervlakte van 50 % vereist.

Toetsing:

De tuinzone voor huidig perceel bedraagt 17,5 m², waarvan bijgevolg 4,38 m² bebouwd mag worden en minimum 8,75 m² onverhard voorzien moet worden. Huidige aanvraag voorziet 7,5 m² bebouwing binnen de tuinzone in functie van een woonfunctie, wat een afwijking is op bestemming en overschrijding van 3,12 m² t.o.v. de maximaal toelaatbare bebouwing.

2/ 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden.

Toetsing: De aanbouw gelegen binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen heeft volgens de plannen een totale bouwhoogte van +3,55 m (gemeten t.o.v. het straatpeil) en volgens de aangeleverde nota een bouwhoogte van +3,5 m. Er is bijgevolg tegenstrijdige informatie aanwezig. Dit betreft een beperkte afwijking op de voorschriften.

3/ 3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen;

De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald: Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn: De diepte van het ondiepste aangrenzende hoofdgebouw. Als de referentiediepte minder dan 10 m bedraagt, dan mag bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2 m verder reiken dan die referentiediepte en moet het minimum overeenkomen met die referentiediepte, met evenwel een minimum van 8 m.

Toetsing: De referentiebouwdiepte, zijnde de rechter aanpalende, bedraagt 6,53 m, wat resulteert in een maximaal toelaatbare bouwdiepte van 8,63 m (maximum 2 m dieper) op de verdiepingen. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt in bestaande toestand reeds 10,73 m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. De bouwdiepte blijft in huidige toestand behouden waarbij het volume wordt verbouwd en voorzien van een grotere breedte met behoud van de bouwdiepte en zonder wijzigingen van de scheidingsmuren.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.*

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:
1/ Het ontwerp gaat uit van een grotere bebouwingsgraad in de tuinzone dan maximaal toelaatbaar door de geldende voorschriften. Echter is de strook voor tuinen slechts maximaal

2,54 m diep achteraan het perceel en zou het volgen van de voorschriften resulteren in een smalle, weinig kwalitatieve tuinstrook. Door huidig ontwerp wordt er binnen de zone voor hoofd- en bijgebouwen een tuinzone gecreëerd dat groter is dan wat er maximaal mogelijk is indien de voorschriften strikt gevolgd zouden worden. Verder wordt er een patio gecreëerd waardoor de maximale bebouwingsgraad op het perceel minder is dan wat er mogelijk zou zijn. De verschuiving van functies die wordt voorzien in huidig voorstel zorgt voor een kwalitatieve invulling van het perceel zonder de draagkracht hiervan te overschrijden. De verschuiving van functies op het perceel is aanvaardbaar en draagt bij tot een verhoogde algehele kwaliteit op het perceel.

2/ Er wordt volgens de plannen een beperkte meerhoogte van 5cm voorzien t.o.v. de maximale bouwhoogte van +3,5 m opgelegd door de voorschriften. Deze zeer beperkte meerhoogte zal ruimtelijk niet waarneembaar zijn en heeft ook geen negatief effect op de omgeving. Verder draagt de beoogde hoogte bij tot het voorzien van een voldoende dik dakpakket in functie van isolatie en dragende structuur in functie van een groendak zonder een negatieve impact te hebben op de omgeving.

3/ Het gaat hier om een bestaande volume dat in de breedte wordt vergroot in functie van het creëren van een bijkomende slaapkamer. Er zijn hiervoor geen wijzigingen aan de scheidingsmuren vereist en de volume-uitbreiding blijft op voldoende afstand van de linker aanpalende zonder dat hierop een negatieve impact is. Deze ingreep is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en is conform **artikel 2.2.4. Overgangsbepaling**; *'Bestaande bestemmingen, die niet met de bestemmingsvoorschriften overeenstemmen mogen behouden blijven. Verbouwingswerken zonder volumewijziging mogen uitgevoerd worden, evenwel zonder bestemmingsverandering, tenzij de bestemming van de zone zoals aangegeven op plan. Onder dezelfde voorwaarden, en mits toepassing van de bouwvoorschriften (art. 3), kunnen verbouwingswerken met volumewijziging en herbouwingswerken worden toegestaan, voor zover deze beperkt blijven tot het oorspronkelijk perceel, en de goede ordening van de plaats niet in het gedrang brengen.'*

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in **overeenstemming** met deze verordening.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume en worden er wijzigingen voorzien aan het afvoerstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Gezien de volledige aanbouw voorzien wordt van een groendak met een waterbufferend vermogen van minstens 50l/m², geldt er een vrijstelling voor de plaatsing van een hemelwaterput. Verder is het vanwege de beperkte buitenruimte technisch niet haalbaar om een hemelwaterput te plaatsen. geen regenwaterput te plaatsen en zo graafwerken in de directe omgeving van de tuilmuren te vermijden, worden risico's op mogelijke verzakkingen bovendien vermeden.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 118,65 m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 36,5 m², waarvan slechts 18,25 m² in rekening gebracht moet worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 100,4 m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **8 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3.313 l**. De

aanvraag voldoet hier niet aan en er wordt in de aanvraag een afwijking aangevraagd om deze ondergronds te voorzien:

'Gezien de beperkte beschikbare buitenruimte wordt er een uitzondering gevraagd op de gebruikelijke toepassing van een bovengrondse infiltratievoorziening. Een bovengrondse voorziening zou te veel nuttige ruimte innemen en zo de kwaliteit van de buitenruimte nadelig beïnvloeden. Bovendien kan met de ondergrondse variant voldoende afstand worden gehouden tot de bestaande scheimuren, om het risico op verzakkingen te beperken en het behoud van deze muren te verzekeren.'

Er kan akkoord worden gegaan met deze ondergronds te gaan voorzien om zo de tuinzone maximaal te gaan vrijwaren. Echter voldoet de vooropgestelde infiltratievoorziening niet aan de minimale oppervlakte en buffervolume. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

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

Er is geen negatieve impact op de waterkwaliteit.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 augustus 2025 tot en met 12 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het interieur van het hoofdgebouw werd reeds grondig verbouwd. Hoewel de oorspronkelijke structuur behouden bleef, zijn er geen waardevolle interieurelementen meer aanwezig. De aanbouwen hebben geen erfgoedwaarde. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De niet-waardevolle aanbouwen worden afgebroken en vervangen. Aangezien het interieur geen erfgoedwaarde meer bezit, is een ingrijpende verbouwing zoals voorgesteld aanvaardbaar. Het ontwerp voorziet een grondige verbouwing met het nieuwbouwen van een eerdere atypische aanbouw op de gelijkvloerse verdieping. Door de nieuwe aanbouw in huidige configuratie te gaan voorzien wordt er een kwalitatieve tuinzone bekomen en wordt de woonkwaliteit op de gelijkvloerse verdieping positief beïnvloed. Door de implementatie van een patio alsook een groot raam in de achtergevel is er een verhoogd natuurlijke daglichttoetreding in de woning. Verder wordt het bestaande aanbouwvolume op de eerste verdieping verbreed zonder een aanpassing aan de scheidingsmuren te vereisen. Dit draagt bij tot het verhogen van de bewoonbare oppervlakte zonder een impact te hebben op de aanpalende burens.

Het nieuwe ontwerp van de voorgevel beoogt een verbetering van de huidige toestand door storende verbouwingen deels weg te werken. De voorgestelde geleding sluit beter aan bij de vermoedelijke oorspronkelijke indeling en draagt bij aan een harmonieuze inpassing in de 19de-eeuwse travee-verdeling van de straat.

Het ontwerp voorziet in de vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering naar historisch model, zoals zichtbaar op de foto in de inventaris (<https://beeldbank.onroerenderfgoed.be/images/236499>). Deze ingreep draagt bij aan het herstel van het oorspronkelijke gevelbeeld. De kroonlijst/bakgoot, die eerder werd vervangen of afgekast, wordt opnieuw hersteld. Tevens wordt een hoge gecementeerde plint voorzien tot boven de dorpel van het raam, wat aansluit bij de historische vormtaal.

Het ontwerp respecteert de erfgoedwaarden van het pand en de ruimere context van de 19de-eeuwse straatwand. Door het behoud van het hoofdvolume en de herstelmaatregelen aan de voorgevel, wordt actief bijgedragen aan het behoud en de versterking van het erfgoedkarakter. De voorgestelde werken hebben geen impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving en kunnen positief bevonden worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is **mits voorwaarden** milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) buitenunit warmtepomp geplaatst op het platte dak van de aanbouw Nieuw	8 kW

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_2025049508 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 renoveren/verbouwen van een eengezinswoning en het exploiteren van een warmtepomp aan BAANARCHITECTEN bv (O.N.:0721600123) en Rosalie Hamerlinck gelegen te Simon de Mirabellostraat 11, 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) buitenunit warmtepomp geplaatst op het platte dak van de aanbouw Nieuw	8 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Ondergrondse infiltratievoorziening

Er dient een ondergrondse infiltratievoorziening te worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 8m² en een buffervolume van 3.313 liter.

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").

De 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.

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze dient via het eigen perceel op het interne

rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan.

Opendraaiende elementen over openbaar domein

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Niveau openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Milieu

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Distributiekabel

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf de oprit op het openbaar domein te verbreden. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein breder gemaakt worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir ter hoogte van de perceelsgrens.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzweigend 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09165 - OMV_2025049508 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren/verbouwen van een eengezinswoning en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Simon de Mirabellostraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025049508

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_woning nr.11_G_B_1.pdf	I593X9nrZlEyoI507UcDYg==
BA_woning nr.11_G_B_2.pdf	RQNUmgdOsc4/vg0k6fz4gQ==
BA_woning nr.11_G_N_1.pdf	NPFGswpvhOyAtSN+Zvq1PQ==
BA_woning nr.11_G_N_2.pdf	YsCRZI4UZLwowWrKNrosUg==
BA_woning nr.11_I_B_1.pdf	LfrN/giPx0d7SJCTUoTcHg==
BA_woning nr.11_I_N_1.pdf	3KFDMzJZwZm+3rwoFK7jHQ==
BA_woning nr.11_L.pdf	9/3aRJGTFpALoPWgPsK3AA==
BA_woning nr.11_P_B_1.pdf	FX5BpqdwgIK+FM+06IJXoA==
BA_woning nr.11_P_B_2.pdf	h8sL1oVyi4fkz0SdqVbs/A==
BA_woning nr.11_P_B_3.pdf	YvUOfugt8ChtEIVkCxzLCg==
BA_woning nr.11_P_B_4.pdf	rguydWSdkT2tOCNFsQUe+g==
BA_woning nr.11_P_N_1.pdf	6TGt5xCSNIQ2NY2XPN4F6Q==
BA_woning nr.11_P_N_2.pdf	70a02LXUJbo1aCHphRlvCw==
BA_woning nr.11_P_N_3.pdf	sN9ypn+eJQP1Rz6e0b+jJQ==

BA_woning nr.11_P_N_4.pdf	efZlgS5PM6dTjM7S+qEakw==
BA_woning nr.11_S_B_1.pdf	yOsMpLlCLuQT05IW6vMY7w==
BA_woning nr.11_S_N_1.pdf	bjbuKiMW6WQo9EfP7P2o7g==
BA_woning nr.11_T_B_1.pdf	Dop56+VZzYllkREBoOMq1w==
BA_woning nr.11_T_B_2.pdf	nFMUzck/6YWssu2rJRXXQg==
BA_woning nr.11_T_N_1.pdf	cj0KodSVAPsgbrJ23U+PtQ==
BA_woning nr.11_T_N_2.pdf	SVv6RyEO9f8/QWzRT4RqGA==