



2025_CBS_09983 OMV_2025042833 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee rijwoningen - met openbaar onderzoek - Beelbroekstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 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

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Guust Vandepitte met als contactadres Land van Waaslaan 54, 9040 Gent en Jeroen Vander Cruyssen met als contactadres Land van Waaslaan 54, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025042833) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van twee rijwoningen
- Adres: Beelbroekstraat 154-156, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 2C, 2X2 en 2W2

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woningen bevinden zich langs de Beelbroekstraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De woningen bevinden zich op het einde van een woningrij met gesloten woningen. De andere zijde wordt begrensd door een spoorweg Gent-Antwerpen. In de ruimere omgeving komen verschillende verschijningsvormen voor.

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen van de twee eengezinswoningen (nr 154 en 156). Beide woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag met hellend dak. De linker woning (nr 156) beschikt over een in diepte beperkte gelijkvloerse uitbreiding; de rechterwoning (nr 154) heeft een merkkelijk beperktere gevelbreedte en een bouwdiepte die in de bestaande toestand reikt tot ca. 30 m. Het diepste gedeelte van deze aanbouw omvat 2 garages die toegankelijk zijn via de onbebouwde zone links van de linker woning en parallel met de spoorweg.

Bij de linker woning (nr 156) wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt. De woning wordt verder binnen het overige volume grondig verbouwd.

De rechterwoning (nr 154) woning wordt eveneens grondig intern verbouwd. Daarbij wordt een deel van aangrenzende garages omgevormd naar woonruimte. Het overige gedeelte van de garages wordt gesloopt.

Er blijft in de zone aan de zijgevel van de linker woning een autostaanplaats behouden.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 20/09/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van twee woningen. (1972 SA 155)

* Op 23/04/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de dakhelling van een eengezinswoning. ((1979/045 SA) KW B-26-79)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 18 september 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Het wijzigingsverzoek (PIV 3) omvatte o.a. meer gedetailleerde rioleringsplannen alsook meer informatie over de isolatie. De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van de Wegendienst voor meer verduidelijking over deze zaken en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een nieuw openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek werd aanvaard op 7 oktober 2025.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Elia Asset** afgeleverd op 21 oktober 2025 onder ref. 515395:

Wij kunnen u meedelen dat voor alle werken nabij ondergrondse installaties veiligheidsafstanden en veiligheidsvoorschriften gelden.

Gezien er zich in de nabijheid van uw aanvraag ook ondergrondse installaties van Elia situeren, vragen wij u rekening te houden met bijgevoegde veiligheidsafstanden en veiligheidsvoorschriften, en de liggingsplannen van de ondergrondse kabels die wij desgevallend ter beschikking stellen.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en/of het spanningsniveau van deze installaties.

De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 4 september 2025:

Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij bovenvermelde aanvraag voor het verbouwen van 2 rijwoningen in de Beelbroekstraat 154 en 156, 9040 Sint-Amandsberg.

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Oude Bareel', goedgekeurd op 22 mei 1997, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

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

- Het BPA voorziet een maximale gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m. De verbouwing van de rechterwoning gaat uit van het gedeeltelijke behoud en omvormen van de bestaande gelijkvloerse aanbouwen. De nieuwe gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 22,88 m. Een gedeelte van de gelijkvloerse aanbouw bevindt zich bijgevolg in de zone voor koeren en tuinen.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- * Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- * Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- * Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
- * Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve** evaluatie.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

In het beleidskader wordt onder meer benadrukt dat BPA's in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden hebben vastgelegd en vaak ook blijvend een actuele weergave van de ruimtelijke visie (inclusief een verhogen van het ruimtelijk rendement) kunnen zijn. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden. De BPA's in de Groeistad (waarbinnen het perceel zich bevindt) voorzien meer gefragmenteerde hoofdvolumes: zone voor halfopen bebouwing, zone voor open bebouwing, ... met meer tuinzone rondom. De belangrijkste principes die overeind blijven uit de BPA's van de Groeistad, zijn het behoud van de kwetsbare bestemmingen (groene ruimten, gemeenschapsvoorzieningen, KMO's en ateliers, ...) en het onthardingsprincipe. Ontharden gaat hand in hand met compact bouwen en energiezuinigheid: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen.

Concreet wordt in voorliggende aanvraag de bestaande ruime bouwdiepte, ingevuld met garages, aangegrepen om om te vormen naar leefruimtes. De bestaande koer, hier eerder een patio, blijft behouden. Hoewel de beperkingen van het perceel zeker erkend worden, zijnde een relatief smalle perceelsbreedte, vormen deze geen vrijgeleide om bestaande ruimtes, die

functioneel niet direct in verbinding staan tot de woning, te verbouwen tot woonruimtes en zo de gelijkvloerse bouwdiepte van de woning uit te breiden tot 22,88 meter. Het behouden van de bestaande koer belemmert mogelijks dat het gelijkvloers ten volle kan benut en gereorganiseerd worden. De ontworpen bouwdiepte, en afwijking op het BPA, wordt onvoldoende gemotiveerd. Er wordt ook nog meegegeven dat het hoofdgebouw van de woning, een volume met één bouwlaag met hellend dak, zijn maximale gabarit nog niet bereikt. Een eventuele uitbreiding op de verdieping(en) wordt gehypothekeerd door het behoud van de koer. De ruimtelijke impact van het (gedeeltelijk) behouden en bestendigen van de niet compacte gelijkvloerse aanbouw is niet te verantwoorden rekening houdend met het (onthardings)potentieel van het perceel. Een afwijking op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO is hier dus niet verantwoord.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van de VMM.

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).
- ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Er gebeuren bij beide woningen werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

Bij woning nr 156 bedraagt de in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 95 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 liter, die wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Voor deze woning is géén bestaande hemelwaterput aanwezig. Het voorzien van een hemelwaterput zoals hierboven beschreven wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Bij woning nr 154 bedraagt de in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 113 m². Deze woning is aangesloten op twee bestaande hemelwaterputten. Uit de plannen blijkt evenwel niet of minstens één van deze twee putten ook uitgerust wordt/is met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit zou bij een vergunning kunnen worden opgelegd als bijzondere voorwaarde.

INFILTRATIEVOORZIENINGEN

De plannen voorzien niet dat de overloop van de hemelwaterput(ten) wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening.

Rekening houdend met een dakoppervlak van 95 m² en 113 m² én hergebruik (= 30 m² afwaterend oppervlakte in mindering) dient per woning een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien te worden:

- Bij woning nr 156: minimaal een infiltratieoppervlakte van 5,2 m² en een buffervolume van 2145 liter
- Bij woning nr 154: minimaal een infiltratieoppervlakte van 6,64 m² en een buffervolume van 2739 liter

Bij een vergunning dient dit opgelegd te worden als **bijzondere voorwaarde**.

GROENDAKEN

Mits naleving van de bijzondere voorwaarde(n) worden bij beide woningen aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik en is het bijgevolg niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of

ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

De percelen zijn ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag <<mits voorwaarden>> de natuurtoets doorstaat.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 september 2025 tot en met 4 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Woning nr 156 (links)

Na sloop van de gelijkvloerse aanbouwen wordt de woning intern grondig verbouwd. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Het slopen van de aanbouwen zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Om de watertoets te doorstaan (zie rubriek 'WATERPARAGRAAF'), dient een hemelwaterput met een inhoud van minimaal 7500 liter voorzien te worden. De hemelwaterput dient uitgerust te worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De overloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op een bovengrondse infiltratievoorziening met minimaal een infiltratieoppervlakte van 5,2 m² en een buffervolume van 2145 liter. Deze elementen worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag gaat voorts uit van het behoud van het gezamenlijke rioleringsstelsel van beide woningen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt hieromtrent nog opgelegd dat er per woning aan de opgenomen rioleringsvoorwaarden dient voldaan te worden, beide huizen zijn te voorzien van een volledig gescheiden stelsel, een septische put en een huisaansluiting.

De zijtuin is voldoende diep (meer dan 5 m) om één autostelplaats te voorzien/te behouden. Een autostaanplaats dient in principe 2,5 m op 5 m zijn, zodat geparkeerde wagens niet uitsteken over het openbaar domein. De rest van de zijtuin dient groen ingevuld te worden en fysiek afgescheiden van het openbaar domein. Rekening houdend met de toegang tot de voordeur kan een verharding met een breedte van 3 m voorzien worden (combinatie toegangspad tot woning en autostaanplaats). Dit wordt eveneens opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Woning nr 154 (rechts)

Bij de rechterwoning wordt het behoud van een deel van de bestaande ruime bouwdiepte, ingevuld met garages, aangegrepen om om te vormen naar leefruimtes. De bestaande koer, hier eerder een patio, blijft behouden. Hoewel de beperkingen van het perceel zeker erkend worden, zijnde een relatief smalle perceelsbreedte, vormen deze geen vrijgeleide om bestaande ruimtes,

die functioneel niet direct in verbinding staan tot de woning, te verbouwen tot woonruimtes en zo de gelijkvloerse bouwdiepte van de woning uit te breiden tot 22,88 m. Het behouden van de bestaande koer belemmert mogelijks dat het gelijkvloers ten volle kan benut en gereorganiseerd worden. De ontworpen bouwdiepte, en afwijking op het BPA, wordt onvoldoende gemotiveerd. Er wordt ook nog meegegeven dat het hoofdgebouw van de woning, een volume met één bouwlaag met hellend dak, zijn maximale gabarit nog niet bereikt. Een eventuele uitbreiding op de verdieping(en) wordt gehypothekeerd door het behoud van de koer. De ruimtelijke impact van het (gedeeltelijk) behouden en bestendigen van de niet compacte gelijkvloerse aanbouw is niet te verantwoorden rekening houdend met het (onthardings)potentieel van het perceel.

Uit de toetsing van voorliggende aanvraag aan de gewestelijke hemelwaterverordening (onder rubriek 'WATERPARAGRAAF') blijkt dat ook de verbouwing van deze woning niet voldoet en bijgevolg de watertoets niet doorstaat. Volledigheidshalve wordt herhaald dat er per woning een volwaardig gescheiden rioleringsstelsel zal moeten worden voorzien.

Op basis van deze overwegingen wordt de verbouwing van woning nr 154 **uitgesloten uit de vergunning**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het verbouwen van woning nr 156, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarde is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het verbouwen van woning nr 154.

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_2025042833 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee rijwoningen aan Guust Vandepitte en Jeroen Vander Cruyssen gelegen te Beelbroekstraat 154-156, 9040 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:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het verbouwen van woning nr 154.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 4 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van ELIA ASSET (advies van 21 oktober 2025, met kenmerk 515395) moeten strikt nageleefd worden.

Hemelwaterput en infiltratievoorziening:

Er dient een hemelwaterput voorzien te worden met een minimale inhoud van 7500 liter, die wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening met minimaal een infiltratieoppervlakte van 5,2 m² en een buffervolume van 2145 liter voorzien te worden.

Riolering:

Er dient per woning aan onderstaande rioleringsvoorwaarden voldaan te worden, beide huizen zijn te voorzien van een volledig gescheiden stelsel, een septische put en een huisaansluiting:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

Oprit:

De verharding in de zijtuin dient beperkt te worden tot een breedte van 3 m bij een diepte van 5 m. De rest van de zijtuin dient groen ingevuld te worden en fysiek afgescheiden van het openbaar domein.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangelegd worden door de Stad Gent, zie opmerkingen.

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

Bermen:

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Scheiding openbaar/privé:

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, haag, verschil in materialen etc.).

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 dwarselling 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.

Isolatiepakket:

* De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm.

* Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- * De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- * Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg ervoor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- * Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- * Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- * Het schrijnwerk mag niet voorbij de perceelsgrens komen.
- * Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- * De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- * Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten. Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken. We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk. Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee. Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze link.

Oprit eerste aanleg:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd 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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. 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, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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 dossiertax;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09983 - OMV_2025042833 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee rijwoningen - met openbaar onderzoek - Beelbroekstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025042833

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_woning154_G_N_05_gevel 5.pdf	5+vBU0pPzC0x+sNietoRLw==
BA_woning154_G_N_01_voorgevel.pdf	zgDT2BHXXxeiDretjFXrmQ==
BA_woning154_G_N_02_achtergevel.pdf	bQPtW+b+r51ApSng/xaadQ==
BA_woning154_G_N_03_zijgevel links.pdf	m+nxU4VMzze7Tq60hx7o0g==
BA_woning154_G_N_04_zijgevel rechts.pdf	bolS0+5/DCnjn+OKgsJzUw==
BA_woning154_G_N_06_gevel 6.pdf	RrN9JOoeuuEBVqoBXcPbFg==
BA_woning154_L_N_01.pdf	Fy4MiTcULUxz21b+rQhcgw==
BA_woning154_P_N_01_fundering.pdf	m4Yc817f3xKc/rI3MbCNUQ==
BA_woning154_P_N_02_grondplan.pdf	zpLGz02PqKJsZh7V3YVpFg==
BA_woning154_P_N_03_verdieping.pdf	AQG/+Nvd65wE4bd/gXlv/A==
BA_woning154_P_N_04_zolder.pdf	77yy/y3Lb8Z2QO+qmuvBUQ==
BA_woning154_S_B_01.pdf	hJzosgf9JvFSzw+hmwUyXQ==
BA_woning154_S_N_01.pdf	7btclTdRHd16nu8KjnUFkQ==
BA_woning156_G_N_01_voorgevel.pdf	oqRm5gmHqMthHp/L5Iso3g==
BA_woning156_G_N_02_achtergevel.pdf	pzWnBAH8J5spASn70sd9Lg==
BA_woning156_G_N_03_zijgevel links.pdf	1dfCzOHRGINeZbcAyidDXg==
BA_woning156_L_N_01.pdf	X/BsaWqv2fzXNA4X8sQXkw==
BA_woning156_P_N_01_fundering.pdf	Ur/LaU8MM+cCfIHMSwCBKQ==
BA_woning156_P_N_02_grondplan.pdf	+qHRPte1bqdZL1lrCystwQ==
BA_woning156_P_N_03_verdieping.pdf	I2UKI9BTKTshZAtYDg0E8w==

BA_woning156_P_N_04_zolder.pdf	J5ZetpInn07T/UGVv03/dg==
BA_woning156_S_B_01.pdf	1mEkZfGiyhYxEMwAzljOhw==
BA_woning156_S_N_01.pdf	PhS/cFdbkrkhfPSij3ET+ng==
BA_woningen_G_B_01_voorgevel.pdf	ZMR+1zwmElg+bIIv2t0nSw==
BA_woningen_G_B_02_achtergevel.pdf	guUPSaSMEmU4p5ogmUouKA==
BA_woningen_G_B_03_zijgevel links.pdf	ycOXUCohbW9fecTKnsLFdQ==
BA_woningen_G_B_04_zijgevel rechts.pdf	kb91Enw3k716tSdJQpMqZA==
BA_woningen_I_B_01.pdf	w59pP/1cAFhlsbCuU3aVmw==
BA_woningen_I_N_01.pdf	dwHs2uVoF1vV0p/i2WqVFQ==
BA_woningen_P_B_01_fundering.pdf	0ms4kE+o5ddr2VEYiX2e5Q==
BA_woningen_P_B_02_grondplan.pdf	Qd9nE2d5Ohy2AwevHJ/wEw==
BA_woningen_P_B_03_verdieping.pdf	SW+KbgC5+IntcGpdl/LRHA==
BA_woningen_T_B_01.pdf	dBjpDTfaGdB/cXPkj5fXGQ==
BA_woningen_T_N_01.pdf	dxefmC8qAfuVyvcTh3bxVw==