



2026_CBS_01800 OMV_2025139201 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Domien Geersstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Midas De Bock met als contactadres Visitatiestraat 134, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025139201) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Domien Geersstraat 53, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 367Z2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Domien Geersstraat in Oostakker, in een omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit rijwoningen. Het pand ligt op het uiteinde van een rij en betreft een halfopen eengezinswoning. Aan de rooilijn staat het hoofdvolume, 5,63 m breed, opgebouwd uit twee bouwlagen met een hellend dak en een bouwdiepte van ongeveer 9,85 m. Achter dit hoofdvolume sluit een reeks aanbouwen aan, waardoor de totale bouwdiepte oploopt tot circa 39 m. Het perceel is tot deze diepte volledig verhard en bebouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Alle gelijkvloerse aanbouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuw aanbouwvolume over de volledige breedte van de achtergevel, aangevuld met een vrijstaande overkapping. Na de verbouwing bedraagt de totale bouwdiepte van de woning (incl. hoofdvolume) 10,5 m. Het nieuwe aanbouwvolume krijgt een plat dak met een dakrandhoogte van 3,25 m, gemeten vanaf het trottoirpeil. Aan de achtergevel wordt een groot schuifraam geplaatst dat uitsteekt op een nieuw terras van ca. 8,5 m² (1,5 m diep, even breed als de achtergevel).

Op ongeveer 5,5 m achter het nieuwe terras komt rechts op het perceel een tweede terras, gedeeltelijk overkapt met een luifel. Dit terras heeft een oppervlakte van 32,7 m², waarvan ongeveer de helft overkapt is. De vrijstaande overkapping bevindt zich op 10,93 m van de woning, aansluitend op het bestaande bijgebouw van de rechterbuur. De constructie is 4,94 m diep, 4,45 m breed en 3 m hoog, opgebouwd als een plat dak op palen.

Tussen beide terrassen wordt een langwerpige vijver aangelegd met stapstenen er langs. De vijver is 1,5 m breed, ongeveer 5,5 m lang en 1 m diep.

Door de afbraak van de bestaande volumes en de bouw van de nieuwe aanbouw wijzigen de scheidsmuren met de rechteraanpalende buur. Ter hoogte van de nieuwe aanbouw wordt de gemene muur gedeeltelijk wat opgehoogd (ter hoogte van het gesloopte deel met het tweezijdig afhellend dak) en gedeeltelijk wat verlaagd (ten opzichte van de gesloopte aanbouw van met eenzijdig afhellend dak).

Ook aan het hoofdvolume van de woning zijn aanpassingen voorzien. De aanvrager zal een nieuwe dakuitbouw integreren aan de achterzijde. Deze uitbouw is ongeveer 3,5 m breed en 2,5 m hoog en blijft op ca. 90 cm afstand van de rechterperceelsgrens. De bestaande zolderruimte onder het hellende dak wordt heringericht tot een slaapkamer aan de straatzijde en een badkamer aan de tuinzijde. Het hoofdvolume wordt intern ook op de overige verdiepingen aangepast.

Ook ter hoogte van de voorgevel worden stedenbouwkundige handelingen aangevraagd. De gevelopeningen op het gelijkvloers worden her-ontworpen: de bestaande gecombineerde raam-deurpartij wordt vervangen door een afzonderlijke voordeur en een apart raam. Het linker raam op de verdieping wordt dichtgemaakt. Achter dit dichtgemaakte raam situeert zich in het

nieuwe ontwerp de badkamer. Deze badkamer ontvangt natuurlijk licht via een nieuw raam in de zijgevel.

Niet alleen op deze verdieping, maar ook ter hoogte van het gelijkvloers en de zolderverdieping worden nieuwe raamopeningen gemaakt in de vrije linker zijgevel.

De voorgevel, momenteel afgewerkt in rode baksteen, wordt langs de buitenzijde geïsoleerd (het type isolatiemateriaal wordt niet gespecificeerd). Nadien wordt de gevel afgewerkt met rood-genuanceerde gevelsteen, gecombineerd met houten beplanking tussen de twee raamopeningen. Het toegevoegde gevelpakket heeft een dikte van 14 cm en komt daarmee over de rooilijn.

Tot slot wordt er nog een nieuwe autostaanplaats aangelegd, nadat eerst de verharding in de zijtuin werd verwijderd. Het verharde vlak is aan de rooilijn 3,4 m breed en rijkt even diep als het hoofdvolume (ca. 10 m).

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

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 woongebieden 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), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) CENTRUM 1, goedgekeurd op 6 februari 1986, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor tuinstroken met bouwverbod.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op de volgende voorschriften uit het RUP:

Afwijking 1: Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen

De afstand van het gebouw tot de vrije zijdelingse perceelsgrens bij kopgebouwen moet minimaal 3 m bedragen. Het nieuwe aanbouwvolume houdt maar een afstand van 2,03 m ten opzichte van deze grens.

Afwijking 2: Gevelbreedte

De gevelbreedte bedraagt 5,53 m in plaats van de gevraagde minimum van 6 m. De bestaande gevel is 5,33 m breed. Het bestaande hoofdgebouw blijft behouden. De wijziging aan de breedte is enkel ten gevolge van de buitengevelisolatie en afwerking met een nieuwe gevelsteen.

Afwijking 3: Dakvorm

Volgens de voorschriften moet het dak als een hellend dak worden uitgevoerd. De voorziene dakuitbouw aan de achterzijde wordt echter afgewerkt met een plat dak en beslaat meer dan de helft van de gevelbreedte. Bovendien is de dakuitbouw slechts beperkt (ongeveer 20 cm) teruggetrokken ten opzichte van het achtergevelvlak.

De aanvrager vraagt een afwijking aan op bovenstaande voorschriften van het BPA op basis van artikel 4.4.1 uit de VCRO.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Bij de beoordeling van deze aanvraag blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening steeds van toepassing. Het gebruik van een afwijkingsbepaling kan enkel worden toegestaan wanneer dit stedenbouwkundig verantwoord en wenselijk is.

Afwijking 1: Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen

In dit dossier wordt de afwijking op de afstand tot de perceelsgrens **aanvaardbaar** geacht: Door de schuine lijn van de perceelsgrens wordt aan de voorzijde wel voldaan aan de minimale afstandsvereisten. Enkel aan de achterzijde ontstaat een kleinere afstand dan normaal is toegestaan door de schuin aflopende perceelsgrens. Er is geen verbreding ten opzichte van het hoofdgebouw. De nieuwe aanbouw sluit logisch aan op de achtergevel van het hoofdgebouw en vormt een coherent architecturaal geheel. Er wordt geen bijkomende verbreding of uitsprong gecreëerd buiten de bestaande contouren. De bouwbreedte blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande toestand. De afwijking leidt dus niet tot een bijkomende impact op de aanpalende percelen. Links bevindt zich ook een pad tussen de Domien Geersstraat en de Edmond Ronsestraat waardoor de impact naar de aanpalende bebouwing van deze afwijking beperkt is.

Afwijking 2: Gevelbreedte

De afwijking op de gevelbreedte wordt **aanvaardbaar** geacht omdat het volume van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft (met uitzondering van de dakaanpassing). De bouwbreedte wijzigt niet, behalve door het aanbrengen van buitengevelisolatie. Het aanbrengen van de gevelisolatie aan de zijgevel, op eigen terrein, is een handeling die is vrijgesteld van vergunning en wordt niet verder beschreven, noch beoordeeld in dit verslag.

Afwijking 3: Dakvolume

De afwijking op het dakvolume wordt **positief** geëvalueerd geacht. De dakuitbouw verhoogt de bruikbare ruimte van de zolderruimte en draagt zo bij aan een efficiënter ruimtegebruik binnen de bestaande bouwschil. In deze dakuitbouw worden ramen geïntegreerd die natuurlijk licht binnenbrengen in de woning en op die manier bijdragen aan het wooncomfort. De ingreep situeert zich bovendien volledig aan de achterzijde, waardoor het hellende dak aan de straatzijde leesbaar en behouden blijft. De impact op het straatbeeld is zeer beperkt.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet volledig in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op het volgende punt:

Artikel 3.2. - Beperken van verhardingen

Volgens het algemeen bouwreglement moeten verhardingen worden beperkt tot wat strikt noodzakelijk is. In de huidige en voorgestelde toestand wordt de volledige zijtuin ter hoogte van het hoofdgebouw verhard over een diepte van ongeveer 10 m. Het achterste deel van deze verharding kan echter niet functioneel worden ingezet als autostaanplaats, omdat de afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens daar te smal is om comfortabel te parkeren en uit te stappen. Dit deel wordt daarom niet als noodzakelijk beschouwd. Om die reden wordt het aantal toegelaten autostaanplaatsen beperkt tot één, met een maximale diepte van 6 m. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. De overige verharding naast de woning moet worden vervangen door een groen ingerichte zijtuinzone. Een verderzetting van het wandelpad uit de voortuin kan wel behouden blijven.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen uit het algemeen bouwreglement en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Hemelwaterput

Na de sloop van de bestaande volumes wordt de woning uitgebreid en wordt er een nieuw vrijstaand volume opgetrokken en de riolering wordt aangepast. Zowel de aanbouw als het vrijstaande volume worden aangesloten op een nieuwe hemelwaterput. De volledige dakoppervlakte wordt in rekening gebracht voor de bepaling van de grootte van de hemelwaterput. Deze in rekening te brengen oppervlakte bedraagt ca. 102 m². Voor deze oppervlakte bedraagt de minimale inhoud van de verplichte hemelwaterput 7500 liter. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10000 liter, wat voldoet aan de verordening.

Hergebruik

De hemelwaterput wordt aangesloten op een pompinstallatie voor hergebruik in de woning en buiten (toiletten, buitenkraan, wasmachine).

Bovengrondse infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput en van de vijver worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening achteraan in de tuin. De in rekening te brengen oppervlakte voor de grootte van de infiltratievoorziening wordt als volgt samengesteld:

- De volledige dakoppervlakte, waarbij 30 m² in mindering kan worden gebracht omwille van de aanwezigheid van een voldoende ruime hemelwaterput met hergebruiksmogelijkheden (102 m² - 30 m² = 72 m²)
- De oppervlakte van de 2 terrassen (8,4 m² + 16,8 m² = 25,2 m²)
- De totale in rekening te brengen oppervlakte bedraagt **97,2 m²** (25,2 m² + 72 m²)

Voor deze in rekening te brengen oppervlakte zijn de minimale dimensies van de benodigde bovengrondse infiltratievoorziening de volgende:

- Infiltratieoppervlakte: 7,8 m² (97,2 m² x 0,08)
- Buffervolume: 3207,6 liter (97,2 x 33)

De aanvrager voorziet een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 12 m² en een volume van 6000 liter, wat ruim voldoet aan de vereisten.

Groendak

Aangezien de nieuwe dakoppervlakken worden aangesloten op een hemelwaterput is er geen verplichting om deze aan te leggen met een groendak.

Opmerkingen

De aanleg van de ondergrondse constructie, zoals een hemelwaterput of een vijver, 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 verplicht 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 aanvraag is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. De ontharding/ontpitting van het perceel heeft een positieve invloed op de infiltratiemogelijkheden bij hevige regen.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na

gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 december 2025 tot en met 21 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het optrekken van een nieuw aanbouwvolume en een vrijstaande terrasoverkapping, gecombineerd met verbouwingen aan en binnen het bestaande hoofdvolume van de woning. Het project wordt getoetst aan de principes van goede ruimtelijke ordening en wordt grotendeels positief beoordeeld om de onderstaande redenen.

Perceelindeling

In de bestaande toestand is het perceel tot ca. 39 m achter de rooilijn volledig bebouwd en verharde. De afbraak van deze volumes en de gedeeltelijke ontharding zorgen voor een duidelijke daling van de bezettingsgraad en creëren opnieuw ruimte voor groen. De nieuwe verhardingen en constructies blijven beperkt en worden compact ingeplant, waardoor versnippering en overmatige verharding worden vermeden.

Hieronder worden de wijzigingen aan de woning en de omgevingsaanleg afzonderlijk beoordeeld.

Woning

De verbouwing resulteert in een compacte en functionele halfopen eengezinswoning met een duidelijke verbetering van de woonkwaliteit. De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt teruggebracht tot 15 m, wat een aanzienlijke kwaliteitswinst betekent ten opzichte van de bestaande toestand. Het nieuwe bouwvolume is logisch opgebouwd en de dakrandhoogte past binnen de schaal van de omgeving.

De dakuitbouw aan de achterzijde wordt op een zorgvuldige manier geïntegreerd in het bestaande dakvolume. Ze verhoogt de bruikbaarheid van de zolderruimte en draagt zo bij aan een efficiënt ruimtegebruik. Aan de straatzijde blijft het hellende dak behouden, waardoor de impact op het straatbeeld minimaal is.

De interne herindeling en gevelwijzigingen verbeteren de doorwaadbaarheid, lichtinval en ruimtelijke kwaliteit van de woning. Het grote schuifraam in het aanbouwwolume zorgt voor een sterke verbinding met de tuin en verhoogt de lichttoetreding op het gelijkvloers.

De toevoeging van ramen in de zijgevel verhoogt het wooncomfort door bijkomend daglicht. Omdat naast de woning een openbare weg ligt en niet wordt aangepast tegen een aanpalend gebouw, zijn de voorwaarden inzake inkijk minder strikt. De kwalitatieve afwerking van de zijgevel als kopgebouw vervangt bovendien de quasi blinde gevel uit de bestaande situatie en vormt een meerwaarde in het straatbeeld.

De isolatie van de voorgevel verbetert zowel het wooncomfort als de energieprestaties. Gevelisolatie op openbaar domein kan worden toegestaan mits een minimale Rd-waarde van 3,0 m²K/W. Deze minimale warmteweerstand is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. De nieuwe gevelafwerking sluit aan bij het straatbeeld en het voetpad blijft voldoende breed om de toegankelijkheid te garanderen.

Omgevingsaanleg en terrasoverkapping

De terrasoverkapping heeft een aanvaardbare omvang (ca. 16,8 m² in oppervlakte en 3 m hoog) en is passend in de context. De achterzijde van de vrijstaande terrasoverkapping is in lijn met de aanbouw van de rechterbuur waartegen deze terrasoverkapping wordt opgetrokken. De bouwdiepte van de buur wordt hierdoor niet overschreden, wat positief is.

Het tweede terras is aanvaardbaar omdat het noordgerichte terras aan de woning zeer beperkt is (ca. 1,5 m diep). Hierdoor neemt het tweede terras terecht de functie van hoofdterras op, zonder te leiden tot overmatige verharding.

De vijver tussen beide terrassen is bescheiden van omvang. Het waterelement draagt bij aan een gevarieerde groene tuininrichting. Het voorzien van hemelwaterhergebruik en een bovengrondse infiltratievoorziening wordt positief onthaald.

Tot slot wordt ingezoomd op de omgevingsaanleg in de zijtuin. Een halfopen woning biedt kansen voor openheid en groen langs de zijkant, maar in zowel de bestaande als de voorgestelde toestand is deze zone nagenoeg volledig verhard. Aan de straatzijde wordt de volledige perceelsbreedte ingenomen door de woning en een autostaanplaats, terwijl de afstand tussen woning en perceelsgrens achteraan te beperkt is om daar comfortabel te parkeren. Daarom wordt het aantal autostaanplaatsen beperkt tot 1, met een maximale diepte van 6 m. De resterende verharding naast de woning moet worden omgevormd tot een groene, onverharde tuinzone. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Als opmerking wordt nog meegegeven dat de aanvrager, ter versterking van het straatbeeld en de ruimtelijke kwaliteit, kan overwegen om te kiezen voor een karrenspoor met groene invulling tussen de sporen in plaats van een volledig verharde oprit. Ook het vervangen van de bestaande betonnen perceelsafscheiding door een open of groene afsluiting kan bijdragen aan een zachter

straatbeeld en een groenere inrichting. Dergelijke ingrepen brengen de kwaliteiten van een halfopen bebouwing beter tot hun recht.

Ondanks deze bemerking over de verharding in de zijtuin leidt het project als geheel tot een duidelijke verbetering van zowel de woning als de buitenruimte. De compactere bebouwing, de bijkomende groenruimte achteraan, de verbeterde woonkwaliteit en de energetische optimalisaties betekenen een belangrijke stap vooruit.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025139201_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Midas De Bock gelegen te Domien Geersstraat 53, 9041 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:

Autostaanplaatsen

Het aantal autostaanplaatsen wordt beperkt tot 1, met een maximale diepte van 6 m. De resterende verharding naast de woning moet vervangen worden groene, onverharde tuinzone. Enkel het wandelpad vanuit de voortuin mag worden doorgetrokken tot aan de autostaanplaats.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Isolatie

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 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 er voor 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

- 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:

Uitvoering van de werken

- 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](#).

Sloop

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.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 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 stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_01800 - OMV_2025139201 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Domien Geersstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025139201

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_Domien Geersstr_T_N_1_terreinprofiel.pdf	ydxUVDjLHqH7/lpirLQVxw==
BA_Domien Geersstr_T_B_1_terreinprofiel.pdf	E+v45m7BOPMXjr+R4srMog==
BA_Domien Geersstr_S_N_1_snedepdf	hlpMI3Wzy1mR0MyXQOVkbQ==
BA_Domien Geersstr_S_B_1_snedepdf	La6lXdCdhH6HfL49wYL3yA==
BA_Domien Geersstr_P_N_4_zolder.pdf	2s2eDc0cG0u62c1VqVyQhw==
BA_Domien Geersstr_P_N_3_verdiep.pdf	KX/omBecR3nq4Yx2TTDfDQ==
BA_Domien Geersstr_P_N_2_gelijkvloers.pdf	Vv2yWCCM4djO3sXBBh4QAA==
BA_Domien Geersstr_P_N_1_kelder.pdf	JewZx3seEWfaLo1iGa/J+w==
BA_Domien Geersstr_P_B_4_zolder.pdf	BkbYJs4cmQJEK2/Lo7yZ3w==
BA_Domien Geersstr_P_B_3_verdiep.pdf	HHkgzDICUsv6ZqWCEnWvSA==
BA_Domien Geersstr_P_B_2_gelijkvloers.pdf	I3GqkPWjWvQoYLLp/JMrg==
BA_Domien Geersstr_P_B_1_kelder.pdf	vZGPWUN1rFVlSVJoks+AhA==
BA_Domien Geersstr_L_N_1_legende.pdf	08a+lwB783yjM68B41Y5FQ==
BA_Domien Geersstr_I_N_1_inplanting.pdf	OhzWJUqmBkBb7k6KnjcupQ==

BA_Domien Geersstr_I_B_1_inplanting.pdf	TyUzvtVqUGeqjszTKui5wg==
BA_Domien Geersstr_G_N_3_achtergevel.pdf	SFcd4PuiMp1LFnnuzsN1og==
BA_Domien Geersstr_G_N_2_zijgevel links.pdf	p+XdXK0bcGXa8ijjmjjtxg==
BA_Domien Geersstr_G_N_1_voorgevel.pdf	jvDjltOmnXLB/jX3tXA5WQ==
BA_Domien Geersstr_G_B_3_achtergevel.pdf	DmGXoEoUoHcJ6tqC4KgvrA==
BA_Domien Geersstr_G_B_2_zijgevel links.pdf	/xU0QsV7QLR+BnoLsjjG+Q==
BA_Domien Geersstr_G_B_1_voorgevel.pdf	gamS3fWOBG3kw8v4fFBZog==