



2026_CBS_03097 OMV_2025133955 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een eengezinswoning met behoud van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Beekstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Matthias Snauwaert - Ine Strybol met als contactadres Einde Were 252, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025133955) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herbouwen van een eengezinswoning met behoud van een bijgebouw
- Adres: Beekstraat 89, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nrs. 1027R en 1027S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de Beekstraat in Drongen. De omgeving wordt gekenmerkt door een kleine woonkorrel van enkele woningen, tussen landbouwbedrijven en open ruimte. In de bestaande toestand bevindt er zich een woning (voormalig tankstation) met rondom verharding op het perceel. Achterliggend zijn er 2 vrijstaande bijgebouwen: een garage en een stal. De stal is gebouwd op de achterste en linker perceelsgrens. Daarachter is het perceel niet meer van dezelfde eigenaar.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het herbouwen van een eengezinswoning na sloop met behoud van een vrijstaand bijgebouw.

De volledige woning met aanbouw, garage en verhardingen worden gesloopt. Nadien wordt een nieuwe woning opgetrokken op een gewijzigde plaats.

De nieuwe woning bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak en heeft een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 10m op de verdieping (te beginnen vanaf 1,20m achter de voorgevellijn). De gevelbreedte bedraagt 13m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3,0m. De afstand van de nieuwe woning tot de rooilijn is 8,4m. De bouwhoogte is 6,2m t.o.v. het maaiveld.

De woning wordt voor een groot deel onderkelderd. Daarin worden een wasplaats, een koele berging en een technische ruimte voorzien.

Op het gelijkvloers bevindt zich een complementaire kantoorfunctie (52m²), berging met toilet. Daarnaast zijn er ook de woonkamer en de keuken. Op de verdieping worden 4 slaapkamers en 2 badkamers voorzien.

Op de verdieping wordt een dakterras voorzien.

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 15.000L, een infiltratiebekken en een septische put. De riolering is gescheiden.

De nieuwe verharding beslaat een oprit (rechts op het perceel) en toegangspad (links) naar de voordeur. In de voortuin wordt ook een grindstrook aangelegd voor het stallen van fietsen. Rondom de woning wordt nog een schorspad voorzien en een pad naar de bestaande berging.

2. HISTORIEK

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

Handhaving

Het volledig verharderen van de voortuin betreft een verjaard bouw misdrijf (van voor 2008) Dit stedenbouwkundig misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus on-vergund.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek** afgeleverd op 24 februari 2026:
geen bezwaar

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 4 maart 2026 onder ref. 2026_000410_v1:
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in agrarisch gebied dat tevens herbevestigd is (HAG). Het betreft het herbouwen op een gewijzigde plaats van een zonevreemde woning, het reduceren van de verharding, het slopen van de garage en een functiewijziging overeenkomstig artikel 3 naar een complementaire kantoorfunctie.

Gezien de ruimtelijke situatie in een cluster van zonevreemde woningen is de complementaire kantoorfunctie op deze zonevreemde site inpasbaar en aanvaardbaar voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de landbouwstructuren of de agrarische dynamiek en is de aanvraag voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij aanvaardbaar.

Samengevat formuleert het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een voorwaardelijk gunstig advies voor deze aanvraag. De wetgeving mbt de zonevreemde functiewijzigingen en basisrechten voor zonevreemde constructies moet gevolgd worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in agrarische gebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het agrarisch gebied. De te herbouwen woning wordt als een zonevreemde woning beschouwd.

- De huidige woning kan als vergund geacht worden beschouwd (art. 4.4.10).
- Het voorstel doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening (art. 4.4.11) (zie verder onder 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).
- Het toekomstig bouwvolume bedraagt minder dan 1000m³ (i.c. 998 m³) (art. 4.4.14).
- Het gebouw blijft zijn bestaand aantal woonegelegenheden behouden (i.c. één) (art. 4.4.14)
- De woning is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (art. 4.4.15).

Volgens Artikel 4.4.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een **zonevreemde woning herbouwd worden op een gewijzigde plaats.**

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000m³.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

De herbouw op een gewijzigde plaats wordt gemotiveerd vanuit een goede ruimtelijke ordening en een betere plaatselijke aanleg. In de bestaande toestand heeft de woning een bouwdiepte van 22,4m. In de nieuwe toestand wordt de woning meer naar achteren geplaatst, meer in de lijn van de overige woningen in de straat en wordt de bouwdiepte beperkt tot 15m, omdat er compacter wordt gebouwd.

Conclusie

De motivatie voor de gewijzigde inplanting kan worden gevolgd waardoor er toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.14 van de VCRO.

Volgens Artikel 4.4.23 van de VCRO kan een **functiewijziging** toegestaan worden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

Toetsing: De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden uit artikel 4.4.23 uit de VCRO met betrekking tot zonevreemde functiewijzigingen.

De aanvraag voldoet ook aan de voorwaarden uit de door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst van

toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen voor een nevenfunctie “kantoor” in een woongebouw:

- de oppervlakte van de nevenfunctie (52m²) bedraagt minder dan 100m²;
- de nevenfunctie blijft kleiner dan de woonfunctie.

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** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgend artikel:

3.2 Beperken van verhardingen: Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: niet conform. Rondom de woning wordt een schorspad voorzien. Dit wordt geacht waterdoorlatend te zijn. Daarnaast wordt een betonpad voorzien naar de bestaande berging. Dit pad watert af in de omliggende groenzone. In de voortuin wordt een oprit en 2 betonpaden voorzien naar de voordeur. Ook de oprit is in beton met daarlangs 2 rijlopers van 60cm in halfverharding. Er wordt aangenomen dat de uitvoering in beton om niet waterdoorlatende verharding gaat. Behalve het padje naar de voordeur, is dit geen strikt noodzakelijke verharding. Aangezien er geen garage wordt voorzien, is er geen oprit vereist. De oprit zoals die wordt aangevraagd is een verharde autostaanplaats in de voortuin, geen strikt noodzakelijke verharding. Op basis van het terreinprofiel kan aangenomen worden dat het hemelwater valt op de betonpaden (oprit + pad naar de voordeur) rechtstreeks zal afgevoerd worden op het openbaar domein. Dit is strijdig met bovenstaand artikel. 'Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of met waterdoorlatende verharding aangelegd worden'. Bijgevolg moet hier gekozen worden voor waterdoorlatende verharding, zodat het hemelwater ter plaatse kan infiltreren. Bovendien komt dit ook de problematiek van wateroverlast, verdroging en hitte ten goede. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat alle verharding in de voortuin moet uitgevoerd worden als waterdoorlatende verharding, zodat deze ter plaatse kan infiltreren en niet afwatert op het openbaar domein.

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 Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd en verhard.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van 195m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l geplaatst worden. In de voorliggende aanvraag wordt een hemelwaterput van 15.000l voorzien.

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

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De af te wateren dakoppervlakte bedraagt 195m². Dit mag verminderd worden met 30m² omwille van aansluiting op de hemelwaterput.

In de aanvraag wordt deze oppervlakte opgeteld met 72m², voor de delen niet-strikt noodzakelijke verharding. Echter is dit een foute interpretatie. De gewestelijke verordening hemelwater maakt geen onderscheid tussen 'strikt noodzakelijk' of 'niet-strikt noodzakelijk'. Het maakt enkel een onderscheid in uitvoering van de verharding. Waterdoorlatende verharding (grind fietsen), of niet-waterdoorlatende verharding dat kan infiltreren op eigen terrein (betonpad in achtertuin), valt niet binnen het toepassingsgebied van de verordening. Niet-waterdoorlatende verharding dat niet ter plaatse kan infiltreren maar wordt afgevoerd (betonpaden in de voortuin) hetzij door helling, hetzij via gootjes, valt wel onder het toepassingsgebied.

Aangezien dat als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de verhardingen in de voortuin allemaal waterdoorlatend moeten worden uitgevoerd (zie hoger 4.3 verordeningen), vallen geen verhardingen meer onder het toepassingsgebied van de Gewestelijke Verordening Hemelwater.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 165m² (195m² - 30m²). Hiervoor is een infiltratievoorziening nodig met een oppervlakte van 13,2m² (8% van 165m²) met een minimaal buffervolume van 5445L (33l/m² * 165m²). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het voorzien van een grotere hemelwaterput bij een eengezinswoning leidt niet tot een afwijking voor het voorzien van een kleinere infiltratievoorziening. Bovendien is de voortuin voldoende groot om een bovengrondse infiltratievoorziening te voorzien.

Groendak

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

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 Vlareminstens een melding van

de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig 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

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

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.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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

Hieruit wordt besloten dat het aangevraagde 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 26 januari 2026 tot en met 24 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de herbouw van een zonevreemde woning in agrarisch gebied. Men wenst voor de herbouw op een gewijzigde plaats gebruik te maken van 4.4.15 van de VCRO, zie ook hoger. De herbouw op een gewijzigde plaats wordt gemotiveerd vanuit een goede ruimtelijke ordening en een betere plaatselijke aanleg. De nieuwe woning wordt meer naar achteren geplaatst, meer in het verlengde van de voorbouwlijnen van de andere woningen. Alsook is de bouwdiepte minder diep dan die van de bestaande woning. Deze motivatie wordt aanvaard en wordt gunstig geadviseerd. De nieuwe woning bestaat uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De woning heeft gangbare bouwdieptes en -hoogtes. De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn 3,0m. De woning getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

In de woning wordt ook een complementaire functie, kantoor aangevraagd. De kantoorfunctie is 52m² groot. Hiervoor worden geen bijkomende parkeerplaatsen aangevraagd. Dit betreft voornamelijk het thuiswerkkantoor van de bewoner. De functie blijft ondergeschikt en daarom aanvaardbaar in deze context. Ook het Agentschap Lanbouw en Visserij adviseerde de functiewijziging gunstig met gebruik van artikel 4.4.23 van de VCRO.

Op de verdieping wordt een terras voorzien. Dit is eerder vreemd aan de omgeving. Het terras blijft binnen het volume en is gericht naar de zijde van het agrarisch gebied, waar in de nabije omgeving geen woning staat. Om die reden wordt dit als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

In de bestaande toestand is het perceel nagenoeg volledig verhard. In de nieuwe toestand is er meer aandacht voor groen en onverharde ruimte en verdwijnt er veel verharding. Zo zal er een groene voor- en zijtuin zijn na de werken. Ook in de achtertuin wordt groenzone voorzien met een diepte van 15,60m op het diepste punt. De bestaande berging in de achtertuin tegen de linker en achterste perceelsgrens blijft behouden.

Omwille van de strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement en de interpretatie van de gewestelijke verordening hemelwater waarbij water moet infiltreren en niet mag afwateren op het openbaar domein, wordt als voorwaarde opgelegd om de verhardingen in de voortuin in waterdoorlatende materialen te voorzien.

Tot slot wordt in de voortuin nog een autostaanplaats aangevraagd alsook een deel van 6m² wordt verhard voor het stallen van fietsen. Omwille van de breedte van het perceel, de verhardingsgraad en de ruimtelijke context kan akkoord gegaan worden met het voorzien van een autostaanplaats in de voortuin.

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_2025133955_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 herbouwen van een eengezinswoning met behoud van een bijgebouw aan Matthias Snauwaert - Ine Strybol gelegen te Beekstraat 89, 9031 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:

Agentschap Landbouw en Visserij

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Landbouw en Visserij (advies van 4 maart 2026, met kenmerk 2026_000410_v1) moeten strikt nageleefd worden.

Verhardingen in de voortuin

Alle aangevraagde verhardingen in de voortuin moeten als waterdoorlatende verhardingen uitgevoerd worden.

Infiltratievoorziening

Er is een bovengrondse infiltratievoorziening nodig met een oppervlakte van 13,2m² en met een minimaal buffervolume van 5445L.

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 riolaansluiting:

De regels rond de riolaansluiting 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 50cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden 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 = 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen (Watering Oude Kale en Meirebeek).

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

Oprit:

Er wordt een staanplaats voorzien in de voortuin, de voortuin is voldoende diep (meer dan 5m) om een autostelplaats te voorzien, deze dient minimum 2,5m op 5m zijn, zodat geparkeerde wagens niet uitsteken over het openbaar domein.

Na het beëindigen van de werken- zullen de bestaande opritten opgebroken en de nieuwe oprit aangelegd worden door de Stad Gent, zie opmerkingen.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3m 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.). De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden.

Niveau openbaar domein:

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan

het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Oprit:

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.

Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Na het beëindigen van de werken zal het pad op het openbaar domein aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Verhardingen op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per 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 bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2026_CBS_03097 - OMV_2025133955 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een eengezinswoning met behoud van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Beekstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025133955

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_woning_T_N_1_terreinprofiel.pdf	enF8MazoRPLhskooYEynnA==
BA_woning_T_B_1_terreinprofiel.pdf	eESL2G6+FUSoAk5wqicvzg==
BA_woning_S_N_C_snedede C infiltratiebekken.pdf	GGx/II+SZjPsVvhOLf9bDw==
BA_woning_S_N_C_snedede C infiltratiebekken.pdf	qwPUdi0a+tA9iKCzB7aQrw==
BA_woning_S_N_B_snedede B.pdf	5WqadQ250XFuF7E5zKokVw==
BA_woning_S_N_A_snedede A.pdf	owWOlwz3BbOXnRktPExpA==
BA_woning_S_B_B_snedede B.pdf	3vBSaP3NPfRtQNHiiUU5yXA==
BA_woning_P_N_1_plan verdieping.pdf	qkvUmmnEhlspyyXAh1d73g==
BA_woning_P_N_0_plan gelijkvloers.pdf	1/y0rvkJRbohXHg7go4ZLA==
BA_woning_P_N_-1_plan kelder.pdf	zlgRyOyY9AAVLusDnCGvlw==
BA_woning_P_B_1_plan verdieping.pdf	WvjZJZhLaBjp+mlk1QC30g==
BA_woning_P_B_0_plan gelijkvloers.pdf	7QuMTZffAmffp/9m6q1Ceg==
BA_woning_P_B_-1_plan kelder.pdf	LHTUIztmAPE5ETReYC3cYw==
BA_woning_L_N_1_legende inplanting.pdf	cpXfapk7eQzJ4OvA+uGbqw==

BA_woning_L_B_1_legende inplanting.pdf	oJP+up3CVAf71NclQHf3RQ==
BA_woning_l_N_1_inplanting.pdf	50aCoE50U5FdCcQA2GVRew==
BA_woning_l_N_1_inplanting.pdf	GIRkHtGLU2Y/xyo61TRpGA==
BA_woning_l_B_1_inplanting.pdf	/OBIHVhN73drFEyHNJ3RjQ==
BA_woning_G_N_4_zijgevel links.pdf	TJTVnFwND+I1MfUhC2DXVA==
BA_woning_G_N_3_achtergevel.pdf	mqlmXcRr82CP3ZDTyev8fw==
BA_woning_G_N_2_zijgevel rechts.pdf	tP2OQuamksxy9BC7pT9lCW==
BA_woning_G_N_1_voorgevel.pdf	wsJ3T+sWSkWJtm+TZy2AZQ==
BA_woning_G_B_4_zijgevel links.pdf	X7UaEsPW5pymPXqoUBBaIQ==
BA_woning_G_B_3_achtergevel.pdf	xOK3ZiNIm73DG/mfzqWaUg==
BA_woning_G_B_2_zijgevel rechts.pdf	wraSOon5DT9LZ9SY2fkJ2pg==
BA_woning_G_B_1_voorgevel.pdf	w8O7gXN/9w0hjD5IDAhRCg==
BA_woning_D_N_1_volumeberekening.p df	AEigTp5K5jZhc0EtZ1dgIA==
BA_woning_D_B_1_volumeberekening.p df	XnnR0POS9STwQX2uv45HeQ==