



2026_CBS_06486 OMV_2026030762 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwlijn en het exploiteren van 2 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Simon de Mirabellostraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jolein Van Steendam met als contactadres Annonciadenstraat 28, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026030762) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 april 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwlijn en het exploiteren van 2 warmtepompen
- Adres: Simon de Mirabellostraat thv 7, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 3356S en 3356P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (type halfopen) op een parkeerterrein gelegen in het binnengebied van het bouwblok dat wordt ontsloten via de Simon de Mirabellostraat in de wijk Elisabethbegijnhof- Prinsenhof- Papegaaistraat.

De Simon De Mirabellostraat ligt in de historische Prinsenhofwijk, waarvan de oorsprong teruggaat tot de middeleeuwen. De straat is genoemd naar Simon de Mirabello, een 14de-eeuwse Lombardische bankier en politicus die in 1324 het domein van het latere Prinsenhof verwierf.

Het Prinsenhof, oorspronkelijk het Hof ten Walle, groeide uit tot een belangrijke residentie van de graven van Vlaanderen en de Bourgondische hertogen. In 1500 werd er keizer Karel V geboren.

Vanaf de 17de eeuw raakte het domein in verval en werd het geleidelijk ontmanteld.

Na het dempen van de grachten en de verkaveling van het gebied ontwikkelde de wijk zich in de 19de eeuw verder met industriële activiteiten en arbeiderswoningen tot een dense stedelijke woonwijk.

Vandaag wordt de Simon De Mirabellostraat gekenmerkt door een overwegend residentieel stedelijk weefsel met gesloten en halfopen bebouwing. De woningen tellen doorgaans twee tot drie bouwlagen en worden afgewerkt met hellende of platte daken. Het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten gevelwanden en een relatief homogeen profiel, voornamelijk daterend uit de 19de eeuw, wat wijst op een gefaseerde ontwikkeling na de ontmanteling van het Prinsenhofdomein.

Achter de schilbebouwing bevinden zich de binnengebieden van de bouwblokken, die een meer informele en gefragmenteerde invulling kennen. Deze zones bestaan uit een afwisseling van tuinen, bijgebouwen, achterbouwen en reststructuren van voormalige economische activiteiten. In het binnengebied, aanpalend en rechts van het betrokken perceel, zijn nog industriële restgebouwen aanwezig. Deze sites zijn vandaag in transitie en worden herontwikkeld tot een woonproject met zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen.

Het betrokken perceel is gelegen achter de straatbebouwing van de Simon De Mirabellostraat ter hoogte van huisnummer 7. Het perceel grenst niet rechtstreeks aan het openbaar domein en is uitsluitend toegankelijk via een onderdoorgang onder het hoofdgebouw aan de straatzijde. Op dat perceel rust een recht van doorgang.

Het projectgebied is in de bestaande toestand nagenoeg volledig verhard en wordt gebruikt als private parking, met plaats voor circa 25 open staanplaatsen en 7 overdekte staanplaatsen onder een in 2002 vergunde carport. De parking wordt heden ontsloten via een slagboom. De achterste perceelsgrens wordt gevormd door de historische tuinmuur van de beschermde kloostersite van de Ongeschoeide Karmelieten.

Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een garagevolume met nooduitgang naar het projectgebied; dit maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de afbraak van bestaande constructies en verhardingen, gevolgd door de realisatie van een eengezinswoning met bijhorende buitenaanleg.

Concreet worden volgende handelingen aangevraagd:

1/ Afbraak van de bestaande overkapping

De vergunde carportconstructie uit 2002, met een oppervlakte van circa 118 m² en een volume van ongeveer 350 m³, wordt gesloopt.

2/ Verwijderen van de bestaande verharding

De bestaande betonverharding met een oppervlakte van circa 777 m² wordt volledig verwijderd. In het kader hiervan werd een sloopopvolgingsplan opgemaakt en toegevoegd aan het dossier.

3/ Oprichten van een eengezinswoning

De nieuwe eengezinswoning wordt opgericht als een halfopen bebouwing die aansluit op de rechts aanpalende bebouwing. De woning telt twee bouwlagen onder een plat dak en volgt de voorbouwlijn van deze aanpalende bebouwing. Deze aanpalende bebouwing, die momenteel wordt herontwikkeld naar residentieel gebruik, heeft een grotere bouwschaal met drie bouwlagen onder een hellend dak.

De nieuwe woning heeft een breedte van 7,50 m en een maximale bouwdiepte van 19,33 m. Aan de linker zijkant wordt voorzien in een gelijkvloerse uitbreiding waardoor de maximale breedte van het gebouw plaatselijk 12,12 m bedraagt. De kroonlijsthoogte bevindt zich op circa 7,84 m ten opzichte van het maaiveld.

Ten opzichte van de achterste perceelsgrens, die grenst aan de beschermde tuin van het klooster van de Ongeschoeide Karmelieten, wordt een afstand van circa 4,00 m tot 5,87 m aangehouden. Ten opzichte van de voorste perceelsgrens bedraagt deze afstand minimaal 5,82 m.

In de noordgevel wordt het aantal raamopeningen beperkt om inkijk naar aanpalende percelen te vermijden, terwijl de belangrijkste gevelopeningen en zichten worden georiënteerd naar de oostzijde, met zicht op de eigen tuin.

De woning wordt afgewerkt met gevelmetselwerk in een zandkleurige baksteen, gecombineerd met een betonnen plint in een gelijkaardige zandkleur. Het buitenschrijnwerk en de dakrand worden uitgevoerd in aluminium in een brons- tot bruintint, wat zorgt voor een sobere en kwalitatieve architecturale uitstraling die aansluit bij de residentiële context van de omgeving.

Op het gelijkvloers worden de inkomzone, de leefruimtes en de functionele nevenruimtes ondergebracht, waaronder twee bergingen waarvan één ingericht als technische ruimte. De leefruimtes worden maximaal georiënteerd naar de private tuin.

De eerste verdieping omvat 3 slaapkamers met bijhorende sanitaire functies en een multifunctionele ruimte (wasruimte/logeerkamer).

4/ Aanleg van de buitenruimte met zwembad

De buitenruimte wordt ingericht als tuin, met een beperkt aandeel verharding

uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en groenaanleg met streekeigen beplanting. De bestaande perceelsafsluitingen en gemene muren rondom het perceel blijven behouden en worden niet gewijzigd.

Binnen de tuinzone wordt een zwembad voorzien met afmetingen van 8 m × 4 m en een maximale diepte van 1,50 m. Bij de inplanting van het zwembad en de bijhorende technische voorzieningen wordt rekening gehouden met de historische ondergrondse context, meer bepaald de restanten van de motte op het rechts aanpalende perceel en de grachtstructuur errond, die zich deels op het projectperceel bevindt. De inrichting is afgestemd op het behoud van deze erfgoedresten, waarbij bewaring in situ wordt nagestreefd.

5/ Oprichten van een carport en fietsenstalling

Vooraan op het perceel wordt een carport voorzien met een oppervlakte van circa 27 m², waarin één overdekte parkeerplaats en een afsluitbare fietsenstalling worden ondergebracht. De constructie wordt ingeplant tegen de gemene muur en heeft een maximale hoogte van circa 2,81 m.

De constructie wordt uitgevoerd als een open structuur en in materialen en kleuren afgestemd op het buitenschrijnwerk.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het exploiteren van 2 warmtepompen.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (W1) voor het verwarmen van de ééngezinswoning en warmtepomp (W2) voor het verwarmen van het zwembad met een elektrisch vermogen van respectievelijk 3,01 en 2,1 kW. klasse 3 Nieuw	5,11 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

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

* Op 09/04/1991 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van bouwvallige woning. (1990/693)

* Op 19/05/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1992/89)

* Op 05/12/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een carport op een parking. (2002/737)

Stedenbouwkundige attesten

Op 25/07/2024 werd een negatief attest afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwlijn. (2024/80001)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 4 mei 2026:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen) en Zone A voor woningen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA en wijkt meer bepaald af van de volgende bepalingen:

- **Artikel 2.2.2 – Bestemming en perceelsbezetting**

In de tuinstrook zijn autobergplaatsen niet toegestaan.

De aanvraag voorziet evenwel in een carport met een oppervlakte van 27 m², bestaande uit een open overkapping voor het stallen van één wagen (18 m²) en een afgesloten fietsenberging (9 m²).

- **Artikel 3.3.3 – Hoogte van gebouwen op de binnenkern**

De maximale bouwhoogte op de perceelsgrens bedraagt volgens het BPA 3,50 m en de totale bouwhoogte maximaal 6,00 m.

De aanvraag voorziet in een bouwhoogte van circa 7,84 m, waarbij de woning gedeeltelijk op de perceelsgrens wordt opgericht.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning kan afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits naleving van een aantal voorwaarden. Het BPA Binnenstad – deel Begijnhof/Prinsenhof werd vastgesteld in 1989 en is bijgevolg ouder dan 15 jaar.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening daarbij onverminderd van toepassing.

Vervolgens wordt nagegaan of de aangevraagde afwijkingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn en voldoen aan de voorwaarden voor afwijking zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO:

- **Afwijking op artikel 2.2.2 – Carport in tuinstrook**

De constructie wordt opgevat als een lichte en open structuur zonder gesloten wanden, ingeplant tegen de perceelsgrens en ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Door het open karakter blijft het ruimtelijk en visueel doorzicht in het binnengebied behouden en ontstaat er geen volwaardig bijgebouw zoals een gesloten garage.

De oppervlakte van de constructie blijft beperkt in verhouding tot de totale perceelsoppervlakte en wordt functioneel gebundeld met een fietsenberging, wat bijdraagt aan een rationele inrichting van het perceel. De impact op de omgeving blijft beperkt, zowel op vlak van bezonning, lichtinval als privacy.

Daarnaast zorgt de inplanting van de carport op deze locatie ervoor dat het noodzakelijke verhardingstraject van en naar de woning tot een minimum wordt beperkt. Hierdoor wordt bijkomende verharding vermeden en wordt aangesloten bij de principes van het BPA en de goede ruimtelijke ordening, die inzetten op het beperken van verharding en het vrijwaren van de open ruimte binnen bouwblokken.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de gevraagde afwijking op artikel 2.2.2 in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en kan worden toegestaan.

- **Afwijking op artikel 3.3.3 – Bouwhoogte binnen de binnenkern**

De aanvraag voorziet in een max. bouwhoogte van ca. 7,84 m, wat een overschrijding inhoudt van de maximale bouwhoogte zoals bepaald in het BPA.

De footprint van het gebouw is gelegen binnen de binnenkern van het bouwblok, waar het BPA expliciet afwijkmogelijkheden voorziet voor de bouwhoogte, mits de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet wordt overschreden.

De gevraagde bouwhoogte vindt haar oorsprong in technische en functionele randvoorwaarden, waaronder:

- de opbouw van een intensief groendak met waterbergend vermogen;
- de noodzakelijke constructiehoogtes in functie van stabiliteit en duurzaamheid;
- de beperkte sokkelopbouw met het oog op het behoud van het archeologisch bodemarchief (de restanten van de motte en omliggende gracht);
- de integratie en afscherming van technische installaties binnen de dakopbouw.

Daarnaast sluiten de schaal en volumetrie van de woning aan bij de onmiddellijke omgeving. De rechter aanpalende bebouwing kent een grotere bouwhoogte, waardoor de gevraagde

kroonlijsthoogte zich inschrijft binnen het bestaande referentiekader. Door de keuze voor een plat dak blijft de globale volumetrische impact ook beperkter dan bij een hellend dak. De afstand tot de perceelsgrenzen en de inplanting op het perceel zorgen ervoor dat de lichttoetreding, bezonning en privacy van de aanpalende percelen niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast.

Gelet op de ligging binnen de binnenkern, de aansluiting bij de schaal van de omgeving, de technische onderbouwing van de bouwhoogte en de beperkte ruimtelijke impact, kan deze afwijking als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd en kan zij worden toegestaan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 34908, waarvan akte genomen dd. 7 november 2025, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel deels 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:

Voorliggende aanvraag omvat de oprichting van één nieuwbouw eengezinswoning met carport met een totale dakoppervlakte van 170,55 m².

Van deze dakoppervlakte wordt 49,90 m² uitgevoerd als groendak met een bufferend vermogen van 50 l/m². Overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening mag deze oppervlakte in mindering worden gebracht voor de dimensionering van de hemelwater- en infiltratievoorzieningen.

Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter voorzien. Het opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt voor de toiletten, wasmachine en de binnen- en buitendienstkraantjes, wat voldoet aan de bepalingen inzake hergebruik van hemelwater. Het afwaterende oppervlak dat in rekening wordt gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt 140,55 m².

Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd met:

- een buffervolume van 4.638,15 liter;
- een infiltratieoppervlakte van 11,244 m²;
- een diepte van 50 cm.

De voorziene infiltratievoorziening voldoet qua volume en infiltratieoppervlakte aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Conclusie: De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. De voorziene hemelwaterput, het hemelwaterhergebruik, de aanleg van een groendak en de infiltratievoorziening zijn conform de geldende voorschriften.

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

Groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof uitstoot

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

Lozing

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

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling () die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 mei 2026 tot en met 5 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt samengevat en besproken:

1. Perceelsbezetting en verhardingsgraad

Een bezwaarhebber betwist de correcte toepassing van de BPA-voorschriften inzake perceelsbezetting. Volgens de bezwaarhebber zou onvoldoende blijken dat de voorgeschreven verhoudingen tussen bebouwde, verharde en onverharde oppervlakte worden gerespecteerd binnen de verschillende bestemmingszones van het perceel, met name de tuinstrook en de binnenkern. Daarbij wordt gesteld dat niet alle bestaande verhardingen in rekening zouden zijn gebracht bij de beoordeling van de aanvraag.

Bespreking: Het dossier bevat de nodige plannen en oppervlaktestaten op basis waarvan de verdeling van de bebouwde, verharde en onverharde oppervlaktes binnen de verschillende BPA-zones kan worden beoordeeld. Deze gegevens werden onderzocht in het kader van de vergunningsaanvraag.

De bezwaarindiener brengt geen concrete berekeningen of objectieve gegevens aan waaruit zou blijken dat de in het dossier opgenomen oppervlaktes of de toetsing aan de BPA-voorschriften onjuist zijn. Er worden evenmin elementen aangereikt waaruit blijkt dat de voorgeschreven verhoudingen tussen verharde, bebouwde en onverharde delen binnen de verschillende zones niet zouden worden gerespecteerd.

Daarbij wordt vastgesteld dat de aanvraag gepaard gaat met een aanzienlijke ontharding ten opzichte van de bestaande toestand. Een groot deel van de huidige verhardingen wordt verwijderd en vervangen door onverharde en groen ingerichte zones. Hierdoor neemt de waterdoorlatende oppervlakte toe en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied verbeterd.

2. Afwijking van de BPA-voorschriften inzake bouwhoogte

Bezwaarhebbers stellen dat de voorgestelde bouwhoogte van 7,84 m de maximaal toegelaten hoogte van 6,00 m volgens het BPA aanzienlijk overschrijdt. Volgens hen betreft dit geen beperkte, maar een wezenlijke afwijking die betrekking heeft op de hoofdbestemming van het perceel.

Daarnaast wordt aangevoerd dat de motivering voor deze afwijking hoofdzakelijk technisch-functioneel van aard is en onvoldoende rekening houdt met de schaal, openheid en harmonie van de omgeving. Volgens bezwaarhebbers beoogt het BPA net deze ruimtelijke kwaliteiten te vrijwaren. Er wordt tevens op gewezen dat een alternatieve invulling met een lagere bouwhoogte mogelijk zou zijn. In dat verband wordt gesteld dat het perceel voldoende ruim zou zijn om een woning met één bouwlaag en een grotere grondoppervlakte te realiseren, waardoor de toegelaten bouwhoogte zou kunnen worden gerespecteerd.

Verder stellen bezwaarhebbers dat de impact van de nieuwe woning op de omgeving onderschat wordt en dat de hinder voor omwonenden onvoldoende onderzocht is. Anderzijds geeft een bezwaarhebber aan zich in principe te kunnen vinden in een woonontwikkeling op deze locatie, aangezien deze een verbetering zou betekenen ten opzichte van vroegere hinderlijke functies. Het bezwaar richt zich volgens hem voornamelijk op de concrete uitwerking van het project.

Bespreking: Er wordt vastgesteld dat de aanvraag afwijkt van de BPA-voorschriften inzake bouwhoogte. De regelgeving voorziet evenwel in de mogelijkheid om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften van verouderde BPA's, voor zover de aanvraag verenigbaar blijft met de goede ruimtelijke ordening.

Deze beoordeling beperkt zich niet tot de vaststelling dat een afwijking wordt gevraagd, maar omvat een afweging van de concrete ruimtelijke impact ervan. Hierbij werd rekening gehouden met de omvang van het perceel, de ligging binnen een stedelijk bouwblok, de afstand tot de omliggende bebouwing, de verschijningsvorm van het gebouw en de ruimtelijke context. De motivering voor de gevraagde bouwhoogte maakt integraal deel uit van het dossier en werd mee betrokken in deze beoordeling.

Uit het onderzoek blijkt niet dat de voorgestelde bouwhoogte aanleiding geeft tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie, een disproportionele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving of een schaalbreuk. Daarbij wordt vastgesteld dat in de

onmiddellijke omgeving, met name op aanpalende percelen, gebouwen aanwezig zijn met een grotere bouwhoogte, waardoor de voorgestelde hoogte niet als uitzonderlijk of vreemd aan de omgeving kan worden beschouwd.

Voor zover wordt aangevoerd dat een alternatieve invulling met een lagere bouwhoogte mogelijk is, wordt opgemerkt dat niet dient te worden onderzocht of andere oplossingen denkbaar zijn, maar wel of de voorliggende aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is. Bovendien zou een lagere bouwhoogte, bij behoud van hetzelfde woonprogramma, noodzakelijk leiden tot een grotere footprint. Dit wordt binnen dit binnengebied niet wenselijk geacht, aangezien dit ten koste zou gaan van de beschikbare open ruimte en de mogelijkheden voor ontharding, vergroening en waterinfiltratie. De gekozen ontwerpaanpak laat net toe de bebouwde oppervlakte te beperken en een aanzienlijk deel van het perceel groen en onverhard in te richten. Wat de vermeende hinder en impact op de omgeving betreft, worden geen concrete en objectief aantoonbare elementen aangebracht waaruit blijkt dat de realisatie van één eengezinswoning zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefkwaliteit. De aangehaalde bezorgdheden blijven algemeen van aard en worden niet onderbouwd door specifieke gegevens die wijzen op een disproportionele impact voor de omwonenden. Bovendien sluit de voorziene eengezinswoning aan bij het bestaande woonkarakter en de planologische bestemming van de omgeving.

Ten slotte wordt vastgesteld dat sommige bezwaarhebbers zelf aangeven zich in principe te kunnen vinden in een woonontwikkeling op deze locatie en erkennen dat een woonfunctie een verbetering betekent ten opzichte van vroegere, meer hinderlijke activiteiten. Hieruit blijkt dat de woonbestemming op zich niet wordt betwist.

Er kan dan ook niet worden besloten dat de gevraagde afwijking inzake bouwhoogte of de ruimtelijke impact van het project in zijn geheel zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de openheid, harmonie, het ruimtelijk evenwicht of de woon- en leefkwaliteit van de omgeving. Het bezwaar wordt op dit punt niet bijgetreden.

3. Mobiliteitsimpact

Het perceel wordt momenteel gebruikt als parkeerterrein met 25 open staanplaatsen en 7 overdekte plaatsen, verhuurd aan buurtbewoners in een omgeving met beperkte parkeercapaciteit.

De aanvraag voorziet in het verdwijnen van deze parkeerfunctie. Volgens een bezwaarindiener zou dit leiden tot een verschuiving van de parkeerdruk naar het openbaar domein, met bijkomend zoekverkeer en mobiliteitsimpact. Deze gevolgen zouden onvoldoende onderzocht of gemotiveerd zijn in de aanvraag.

Bespreking: De aanwezige parkeerplaatsen maken geen deel uit van een publiek parkeerareaal, maar betreffen private staanplaatsen op privaat domein. Het behoud van deze bestaande private parkeervoorzieningen kan stedenbouwkundig niet als een verworven recht of als een noodzakelijke voorwaarde voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag worden beschouwd.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat het huidige gebruik als parkeerterrein zich bevindt in het binnengebied van het bouwblok. Een dergelijke invulling kan bezwaarlijk als een kwalitatieve ruimtelijke inrichting van een binnengebied worden beschouwd. De bestaande situatie wordt immers gekenmerkt door een aanzienlijke mate van verharding, wat niet in overeenstemming is met de hedendaagse uitgangspunten inzake duurzaam ruimtegebruik, infiltratie van hemelwater en klimaatrobuuste ontwikkeling.

Een grotendeels verharde parkeeromgeving beperkt de infiltratiemogelijkheden op eigen terrein en draagt bij aan het ontstaan van het zogenaamde urban heat island-effect, waarbij sterk verharde oppervlakken warmte accumuleren en vasthouden. Verder wordt vastgesteld dat de huidige hoofdfunctie van parkeren niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. Het loutere feit dat een bestaande, niet-conforme situatie zou verdwijnen, kan dan ook niet zonder meer als een negatieve ruimtelijke evolutie worden beschouwd.

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van één eengezinswoning. Een dergelijke functie genereert slechts een beperkte mobiliteitsvraag. Bovendien wordt op het perceel voorzien in een eigen parkeerplaats, waardoor de parkeerbehoefte die rechtstreeks voortvloeit uit het aangevraagde project op eigen terrein wordt opgevangen.

De stelling dat de huidige gebruikers van de private parkeerplaatsen zich in de toekomst mogelijk op het openbaar domein zouden richten, betreft een indirect gevolg van het beëindigen van een private verhuuractiviteit. Dit element houdt geen rechtstreeks verband met de parkeerbehoefte die door het aangevraagde project zelf wordt gegenereerd en kan daarom niet als doorslaggevend stedenbouwkundig argument worden beschouwd.

Gelet op de beperkte schaal van het project, de afname van de bestaande verhardingsgraad en het ontbreken van een significante bijkomende verkeersaantrekkende werking, wordt niet aangetoond dat de aanvraag aanleiding zou geven tot een onaanvaardbare mobiliteits- of parkeerimpact in de omgeving. Het bezwaar wordt op dit punt dan ook niet bijgetreden.

4. Toegankelijkheid en erfdienstbaarheden

De toegang tot het perceel zou beperkt zijn en afhankelijk van smalle doorgangen en onduidelijk omschreven erfdienstbaarheden. Indien deze rechten niet effectief afdwingbaar zouden zijn, zou de uitvoerbaarheid van het project volgens bezwaarhebber in het gedrang kunnen komen.

Bespreking: Uit het dossier blijkt dat de ontsluiting van het perceel verloopt via een bestaande doorgang naar de openbare weg. De aanvraag voorziet geen nieuwe ontsluitingsstructuur, maar maakt gebruik van een bestaande toegangssituatie. Bovendien werd in het dossier documentatie opgenomen waaruit blijkt dat er doorgangsrechten op de betrokken percelen zouden rusten.

De vraag naar het bestaan, de omvang of de afdwingbaarheid van zakelijke rechten en erfdienstbaarheden behoort in hoofdzaak tot het burgerlijk recht. Een vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van derden. Het komt niet aan de vergunningverlenende overheid toe om uitspraak te doen over mogelijke eigendomsrechten, erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke geschillen tussen betrokken partijen.

Verder wordt vastgesteld dat het perceel fysiek bereikbaar is vanaf het openbaar domein en dat de aanvraag geen aanwijzingen bevat dat de toegang voor de beoogde woonfunctie ruimtelijk of functioneel ontoereikend zou zijn. De loutere hypothese dat bepaalde rechten mogelijk niet afdwingbaar zouden zijn, volstaat niet om te besluiten dat het project stedenbouwkundig niet uitvoerbaar zou zijn.

Het bezwaar heeft bijgevolg voornamelijk betrekking op een mogelijk privaatrechtelijk geschil en bevat geen elementen waaruit blijkt dat de aanvraag vanuit ruimtelijk of

stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar zou zijn. Het bezwaar wordt op dit punt dan ook niet bijgetreden.

5. Brandveiligheid en bereikbaarheid hulpdiensten

De woning zou moeilijk bereikbaar zijn voor hulpdiensten door de ligging in tweede bouwzone en de beperkte toegang. Er wordt bezorgdheid geuit over de brandveiligheid, mede gelet op technische installaties en mogelijke laadpunten.

Bespreking: De enkele vaststelling dat een woning wordt opgericht in tweede bouwzone volstaat niet om te besluiten dat de brandveiligheid onvoldoende gewaarborgd zou zijn. Dergelijke bebouwingssituaties komen frequent voor binnen stedelijke bouwblokken en zijn op zich niet onverenigbaar met een woonfunctie.

Verder bevat het bezwaar geen concrete technische elementen waaruit zou blijken dat de woning niet op een veilige manier kan worden gebruikt of dat hulpverlening onmogelijk zou zijn. De aangehaalde bezorgdheden steunen voornamelijk op veronderstellingen omtrent mogelijke toekomstige risico's.

Wat betreft de vermelde technische installaties, zoals warmtepompen of eventuele laadinfrastructuur, wordt vastgesteld dat deze vandaag gebruikelijke onderdelen vormen van hedendaagse woonprojecten. Deze installaties dienen te voldoen aan de geldende veiligheids-, keurings- en uitvoeringsvoorschriften, zodat hun aanwezigheid op zich geen indicatie vormt van een onaanvaardbaar veiligheidsrisico.

Uit de voorliggende aanvraag blijken geen concrete aanwijzingen dat de realisatie van één eengezinswoning op deze locatie zou leiden tot een onaanvaardbare situatie inzake brandveiligheid of noodinterventie. Het bezwaar toont niet aan dat het project vanuit ruimtelijk oogpunt ontoelaatbaar zou zijn.

Het bezwaar wordt op dit punt dan ook niet bijgetreden.

6. Aanpalende constructies en hun nooduitgang

Op een linker aanpalend perceel bevindt zich een bestaande constructie met meerdere poorten naar het projectperceel, die geen deel uitmaakt van de aanvraag. Een bezwaarhebber stelt dat, hoewel in het dossier melding wordt gemaakt van een recht van nooduitgang, de concrete uitwerking en afdwingbaarheid ervan onvoldoende duidelijk zouden zijn.

Aangezien geen aanpassingen aan deze constructie worden voorzien, zou het onzeker blijven hoe de nooduitgang praktisch georganiseerd zal worden. Dit zou vragen oproepen over de uitvoerbaarheid en de ruimtelijke samenhang van het project.

Bespreking: Vooreerst wordt vastgesteld dat de betrokken constructie zich bevindt op een perceel dat geen deel uitmaakt van de aanvraag. De eventuele toekomstige aanwending van deze aanpalende constructie valt buiten de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

Daarnaast blijkt niet dat het functioneren van de aangevraagde eengezinswoning afhankelijk zou zijn van ingrepen aan deze constructie. De woning beschikt over een eigen toegang tot het openbaar domein via de voorziene ontsluiting, waardoor niet wordt aangetoond dat de uitvoerbaarheid van het project afhankelijk zou zijn van bebouwing op aanpalende percelen.

Voor zover het bezwaar betrekking heeft op het bestaan, de interpretatie of de afdwingbaarheid van een recht van nooduitgang, betreft dit in hoofdzaak een

privaatrechtelijke aangelegenheid die buiten het beoordelingskader van de omgevingsvergunning valt. Een omgevingsvergunning doet geen uitspraak over burgerlijke rechten van derden en wordt verleend onder voorbehoud van dergelijke rechten.

Daarenboven wordt vastgesteld dat het op de plannen aangeduide recht van nooduitgang gelegen is in de tuinzone van voorliggend project. Binnen deze zone worden geen constructies, gebouwen of parkeervoorzieningen opgericht die een effectieve evacuatie in geval van nood zouden kunnen belemmeren. Uit de plannen blijkt bijgevolg niet dat de bruikbaarheid van deze nooduitgang door de voorliggende aanvraag in het gedrang zou komen.

Verder wordt niet aangetoond op welke wijze de aanwezigheid van de aanpalende constructie of de vermeende onduidelijkheid omtrent de nooduitgang aanleiding zou geven tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie. Het bezwaar bevat geen concrete stedenbouwkundige elementen waaruit zou blijken dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bezwaar wordt op dit punt dan ook niet bijgetreden.

7. Impact op erfgoed en omgeving

Het perceel grenst aan de achterzijde aan de beschermde tuin van het klooster van de Ongeschoeide Karmelieten, die aansluit op de achterste perceelsgrens van de betrokken percelen. Deze site maakt deel uit van het beschermd erfgoed.

Daarnaast zijn ook omliggende gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Volgens de bezwaarindieners zou de impact van het project op deze waardevolle historische en ruimtelijke context mee in rekening moeten worden gebracht.

Bespreking: Bij de beoordeling van de aanvraag werd uitdrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden in de omgeving. De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan zowel de stedelijke dienst Monumentenzorg als aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Beide instanties hebben de erfgoedimpact van het project onderzocht binnen hun respectieve bevoegdheden en hebben geoordeeld dat de aanvraag vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar is.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de aanvraag geen rechtstreekse ingrepen omvat binnen de beschermde kloostertuin noch aan beschermde monumenten. De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van een eengezinswoning op een perceel dat volgens de geldende bestemmingsvoorschriften een woonfunctie kan opnemen. De aanwezigheid van beschermd erfgoed in de omgeving betekent op zich niet dat elke ruimtelijke ontwikkeling onmogelijk of onverenigbaar zou zijn.

Uit de adviezen blijkt bovendien niet dat het project een onaanvaardbare aantasting van de erfgoedwaarden, de belevingswaarde van de beschermde tuin of de ruimtelijke context van de omgeving zou veroorzaken. Evenmin wordt in het bezwaar met concrete elementen aangetoond dat de impact op het aanwezige erfgoed groter zou zijn dan door de betrokken erfgoedinstanties werd beoordeeld.

Gelet op het oordeel van zowel Monumentenzorg als het Agentschap Onroerend Erfgoed, en bij gebrek aan concrete aanwijzingen voor een onaanvaardbare aantasting van de erfgoedwaarden, kan worden besloten dat de erfgoedkundige context voldoende werd onderzocht en afgewogen. Het bezwaar wordt op dit punt dan ook niet bijgetreden.

8. Communicatie met de aanvrager

Er wordt aangegeven dat een poging tot overleg met de aanvrager zonder gevolg bleef.

Bespreking: De vraag of al dan niet voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden tussen de aanvrager en omwonenden betreft geen stedenbouwkundig beoordelingscriterium in het kader van de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag. Er bestaat geen algemene verplichting voor een aanvrager om voorafgaand aan de indiening van een vergunningsaanvraag overleg te voeren met omwonenden of buurtbewoners.

De beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag gebeurt aan de hand van de geldende regelgeving, de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, de principes van een goede ruimtelijke ordening en de resultaten van het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek biedt daarbij net de mogelijkheid aan belanghebbenden om hun opmerkingen en bezwaren kenbaar te maken, zodat deze kunnen worden betrokken bij de besluitvorming.

Het al dan niet plaatsvinden van informeel overleg tussen private partijen heeft op zich geen invloed op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project en vormt bijgevolg geen element dat de vergunningsaanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt in vraag stelt.

9. Zichtrelaties en impact op de beleevingswaarde van de omgeving

Volgens een bezwaarhebber zou de oprichting van de nieuwe woning het huidige uitzicht vanuit de eigen woning van de bezwaarhebber op de kloostertuin, de bomen en de kerk grotendeels wegnemen. De voorziene aanplanting op het perceel zou dit verlies niet kunnen compenseren. Verder wordt aangevoerd dat een andere inplanting van de woning of een beperktere bouwhoogte een minder ingrijpende impact op het uitzicht zou hebben.

Bespreking: Vooreerst dient te worden opgemerkt dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen verworven recht bestaat op het behoud van een bestaand uitzicht over aanpalende of verder gelegen percelen. De enkele vaststelling dat een nieuwe bebouwing gevolgen heeft voor bestaande zichtrelaties vanuit omliggende private eigendommen, vormt op zich geen grond om een stedenbouwkundige aanvraag onverenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast situeert de aanvraag zich binnen een zone waar bebouwing planologisch mogelijk is. Het feit dat een perceel momenteel een open karakter heeft, betekent niet dat dit blijvend gevrijwaard moet blijven van ontwikkeling.

Tot slot vormt het gegeven dat een alternatieve inplanting of een andere volumewerking mogelijk zou zijn, op zich geen argument om de aanvraag te weigeren. Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag dient immers te worden nagegaan of de voorliggende aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is, niet of andere oplossingen eveneens denkbaar zouden zijn.

Gelet op het voorgaande wordt niet aangetoond dat de gewijzigde zichtrelaties ten gevolge van de realisatie van de woning aanleiding geven tot een onaanvaardbare ruimtelijke impact. Het bezwaar wordt op dit punt dan ook niet bijgetreden.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De site is gelegen binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en maakt tevens deel uit van de beschermde archeologische site 'Site van het Prinsenhof' (MB 9 februari 2015), beschermd omwille van haar wetenschappelijke en cultuurhistorische waarde. Op het perceel zelf bevindt zich geen waardevolle bebouwing. De omgeving wordt daarentegen gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse geïnventariseerde erfgoedpanden in de Simon de Mirabellostraat (nrs. 3, 5 en 11-17) en de beschermde tuin van het klooster van de Ongeschoeide Karmelieten aan de achterzijde van het perceel.

De aanvraag voorziet de oprichting van één eengezinswoning in tweede bouwlijn. Gelet op de ligging, de beperkte schaal van de ontwikkeling en het feit dat geen waardevolle erfgoedstructuren worden gewijzigd of verwijderd, heeft de aanvraag geen negatieve impact op het behoud van de aanwezige bouwkundige erfgoedwaarden in de omgeving.

Aangezien het perceel deel uitmaakt van de beschermde archeologische site, werd overeenkomstig de regelgeving een archeologienota met aktenaam aan de aanvraag toegevoegd. De resultaten hiervan werden meegenomen in de verdere uitwerking van het project.

Daarenboven werd er bijzondere aandacht besteed aan het beperken van de bodemverstoring door een aangepaste funderingswijze. Op die manier wordt rekening gehouden met de aanwezige archeologische context, waaronder de mogelijke aanwezigheid van resten van de historische motte op het rechts aanpalende perceel en de bijhorende grachtstructuur die zich deels op het projectperceel bevindt. Het behoud van eventuele archeologische resten in situ wordt daarbij maximaal nagestreefd.

Vanuit erfgoedkundig en archeologisch oogpunt is de aanvraag verenigbaar met de aanwezige erfgoedwaarden van de site en haar omgeving.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De ontwikkeling sluit aan bij de evolutie van het betrokken bouwblok, waarbij voormalige verharde en/of industriële binnengebieden geleidelijk worden herbestemd. De functiewijziging van een intensief gebruikte parkeerzone naar een woonfunctie voor één eengezinswoning draagt bij aan een vermindering van verkeersbewegingen en een verbetering van de leefkwaliteit binnen het bouwblok.

De geplande ontwikkeling zet in op ontharding en vergroening. Een aanzienlijk deel van de bestaande verharding wordt verwijderd en vervangen door een tuin met infiltrerende materialen en streekeigen beplanting. Hierdoor wordt het aandeel open ruimte substantieel verhoogd en wordt bijgedragen aan de waterhuishouding, de biodiversiteit en de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied. Deze ingreep is in overeenstemming met hedendaagse principes van duurzame stadsontwikkeling en met de doelstellingen van het BPA om de binnengebieden maximaal te vrijwaren van intensieve verharding.

Met de realisatie van slechts één eengezinswoning op het perceel wordt de ruimtelijke draagkracht van dit binnengebied gerespecteerd. De densiteit blijft beperkt en is ruim in verhouding tot de oppervlakte van het perceel en de omliggende context. Hierdoor wordt vermeden dat het binnengebied overmatig wordt belast en blijft voldoende open en groene ruimte behouden.

De inplanting en volumetrie van de woning houden rekening met de ruimtelijke context. De woning wordt ingeplant in aansluiting met de rechtsaanpalende bebouwing en respecteert deze

bestaande bouwlijnen. De gekozen typologie van een halfopen bebouwing met twee bouwlagen en een plat dak resulteert in een schaal die aansluit bij de directe omgeving, waar zich eveneens grotere bouwvolumes bevinden. De afwijking inzake bouwhoogte blijft binnen de marges van wat ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht in de binnenkern en vindt haar verantwoording in hedendaagse bouwtechnische en duurzaamheidsvereisten, waarbij tegelijk wordt ingezet op een beperking van de bebouwde oppervlakte ten gunste van open, onverharde en groene ruimte.

Er wordt in het ontwerp specifiek aandacht besteed aan privacy en woonkwaliteit. De geveluitwerking beperkt inkijk naar aanpalende percelen, onder meer door een gerichte positionering van de raamopeningen. De belangrijkste gevelopeningen worden georiënteerd naar de eigen tuin, wat de interne woonkwaliteit versterkt zonder nadelige impact op de omgeving.

De integratie van een beperkte carport en fietsenstalling wordt op een ondergeschikte wijze vormgegeven. Door de lichte en open structuur en de inplanting blijft het open karakter van het binnengebied behouden. Bovendien beperkt deze ligging de nood aan bijkomende verharding, wat aansluit bij de principes van zuinig ruimtegebruik.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er worden 2 warmtepompen aangevraagd (3,01 kW en 2,1 kW). De geïnstalleerde totale drijfkracht zal niet meer dan 5,11 kW bedragen.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen

(<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (W1) voor het verwarmen van de ééngezinswoning en	5,11 kW

	warmtepomp (W2) voor het verwarmen van het zwembad met een elektrisch vermogen van respectievelijk 3,01 en 2,1 kW. klasse 3 Nieuw	
--	---	--

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_2026030762 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwlijn en het exploiteren van 2 warmtepompen aan Jolein Van Steendam gelegen te Simon de Mirabellostraat thv 7, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20251107-0045 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (W1) voor het verwarmen van de ééngesinswoning en warmtepomp (W2) voor het verwarmen van het zwembad met een elektrisch vermogen van respectievelijk 3,01 en 2,1 kW. Nieuw	5,11 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

Het advies van **Onroerend Erfgoed** (advies van 4 mei 2026) moeten strikt nageleefd worden.

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.

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

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

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

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-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 60cm hart op hart of 40cm 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.

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,00 meter, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan.

Sloop

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.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en 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).

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Indien een hernummering van toepassing zou zijn dient hiervoor een termijn van 2 maanden te worden voorzien.

Warmtepompen

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

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

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

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

Behoud van erfgoedwaarde

De werken blijven onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet. Alle eventuele vondsten dienen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

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 vervalt termijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06486 - OMV_2026030762 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwlijn en het exploiteren van 2 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Simon de Mirabellostraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026030762

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_0_I_B_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	M2KX+O/B8Hc63mgB1rZjzw==
BA_0_I_N_inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	s8QFjIVKt12WqavMLDh1Rg==
BA_0_I_N_rioleringsplan nieuwe toestand.pdf	XDt/aDU40C0Lov/eWPMvmA==
BA_0_L_legende.pdf	O+pwxn7P/YiwueedYPV79g==
BA_0_T_B_terreinprofiel bestaande toestand.pdf	pstWYIPslYJ0MAJLXTqTjQ==
BA_0_T_N_terreinprofiel nieuwe toestand.pdf	bedmd9So2323g8ISN5xxmQ==
BA_carport_C_N_constructietekening carport nieuwe toestand.pdf	aEyPWZVQE4oeofPC7cb2ew==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_G_B_noordgevel bestaande toestand.pdf	vMtV0QzvU/D6yaC7PbBpHg==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_G_B_oostgevel bestaande toestand.pdf	3L/kggwrtUYJ02rhdqaOZQ==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_G_B_zuidgevel bestaande toestand.pdf	S7kh2AZE55WhO+vGfiJ7BQ==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_G_N_noordgevel nieuwe toestand.pdf	37qbFgk9ckv5U+Kw+fe5rA==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_G_N_oostgevel nieuwe toestand.pdf	UgYzfMk8HrD/3TeCeqwjOA==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_G_N_zuidgevel nieuwe toestand.pdf	bjfjC8hzAfBV72JWqRI8sw==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_P_N_dakplan nieuwe toestand.pdf	3rW+C/MHR8599Wv1Xcl1XA==

toestand.pdf	
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_P_N_funderings- en rioleringsplan nieuwe toestand.pdf	CYmigWpq0Oft1wS9W9+ZWw==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_P_N_plan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	0AVkln5U2qQt1b2ouj7XsA==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_P_N_plan verdiepig+1 nieuwe toestand.pdf	jrWkfzJh6X0UIBscsDplrA==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_S_N_snedes 1 nieuwe toestand.pdf	+ROiCSfj5wGFgCbfrMiE2g==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_S_N_snedes 2 nieuwe toestand.pdf	CMRwEgl1CIOQrtyUd2zSVA==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_S_N_snedes 3 nieuwe toestand.pdf	QUFfBBdR7qhWY5Y00zy6Cw==
BA_nieuwbouw ééngezinswoning_S_N_snedes 4 nieuwe toestand.pdf	xJKB2wUnlIFh8SsS8+nFwQ==
BA_watertoets_D_N_principiële detailtekening rwa riolering.pdf	wwX6VEttqxXkxulhFKAFRw==
BA_watertoets_I_N_schema verharde oppervlaktes.pdf	PWDby15XAUUmH97qoM6kRw==
BA_zwembad_C_N_constructietekening zwembad nieuwe toestand.pdf	1shP1+xzTwDYn0ksiO85xg==