



2026_CBS_07665 OMV_2026048168 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Sint-Martensstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

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?

Valerie Dumon met als contactadres Sint-Martensstraat 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026048168) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Sint-Martensstraat 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1003H2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Sint-Martensstraat. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing bestaande uit rijwoningen. Het pand betreft een eengezinswoning bestaande uit een kelder, een gelijkvloerse verdieping, een tussenverdieping, een eerste verdieping, een tweede verdieping en een plat dak. De woning is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarnaast wordt de straatgevel in het BPA Binnenstad – deel Sint-Michiels aangeduid als waardevolle straatwand.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 136648) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt beschreven.

'Historiek

Rijwoning met enkelhuisindeling, te dateren in 1909 naar ontwerp van Van Herreweghe & De Wilde. Een gevelsteen in de plint vermeldt: "Van Herreweghe De Wilde - Architectes et constructeurs - The Leeds Fireclay co Ltd Leeds". Het ontwerp van de gevel en het interieur van het huis worden echter toegeschreven aan Albert Van huffel die vanaf 1903 voor het aannemersbedrijf Van Herreweghe & De Wilde werkte.

Beschrijving

Lijstgevel met atypische vormgeving, bestaande uit twee traveeën op de gelijkvloerse verdieping en één verdiepte travee op de bovenliggende verdiepingen onder een sterk geprononceerd en overkragend hoofdgestel. De penanten op de eerste verdieping worden op de tweede verdieping verlengd in telkens twee balustervormige halfzuilen die het hoofdgestel dragen. Het platte dak wordt verscholen achter een klein lessenaarsdak met koperen leien. De gevel is voorzien van een gevelbekleding van geglaazuurd bouwaardewerk, volgens de gevelsteen in de plint afkomstig van The Leeds Fireclay Company Limited uit Engeland. De plint en de venster- en deuromlijstingen zijn uitgevoerd in bouwkeraamiek ("Engelse terracotta"), met een geometrisch patroon rondom de inkomdeur en florale motieven ter hoogte van het bovenlicht van deze deur. De onderdorpels van de vensteropeningen zijn afgewerkt met opvallende afwateringsgeultjes. De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een drielicht met getoogde bovenlichten. Daarnaast bevindt zich de rondboogvormige inkomdeur met groot bovenlicht. Links onderaan de gevel is een decentraal geplaatst getoogd keldervenster met omlijsting en dievenijzers. De eerste verdieping wordt gemarkeerd door een halfronde erker met drie rechthoekige vensters en flankerend identiek venster. De tweede verdieping bestaat uit vier vensteropeningen, gescheiden door balustervormige halfzuilen. De voorgevel bewaart haar oorspronkelijk schrijnwerk en houten rolluiken. Voor de glas-in-loodramen van de voordeur en de vensters op het gelijkvloers werd gebruik gemaakt van iriserend Amerikaans of Tiffany glas.

Interieur

Gaaf bewaard interieur, vermoedelijk ontworpen door Albert Van huffel. Achter de bijzondere gevel schuilt een klassieke enkelhuisindeling bestaande uit een laterale gang die toegang verschaft tot achter elkaar gelegen ruimtes. De representatieve ruimtes op de gelijkvloerse

verdieping betreffen een salon, een eetkamer en een veranda. De ruimtes zijn met elkaar verbonden en bewaren een doorlopende parketvloer met visgraatmotief. Het salon aan de straatzijde heeft een traditionele neoclassicistische aankleding. Deze vormgeving vindt men terug in de schouwmantel van zwarte marmer, de raam- en deuroplijstingen, lambrisering en lijst- en stucwerk. Bewaarde kachel. De eetkamer heeft een interieurafwerking in een voor Van huffel typerende art-decovormgeving. De deurhoge houten lambrisering bevat een ingebouwde wandkast met ingewerkte glas-in-loodramen naar de achterliggende traphal en gang. De schouwmantel in geaderde okerleurige marmer bewaart een bijzonder vormgegeven haardplaat, vermoedelijk uit gehamerd koper. Aan de tuinzijde bevinden zich bovenlichten met kleurrijke glas-in-loodramen. Beglaasde deuren maken de verbinding naar de eetkamer enerzijds en de veranda anderzijds. De veranda heeft een gelijkaardige afwerking als de eetkamer in art-decovormgeving. De deurhoge houten lambrisering bevat opnieuw ingewerkte wandkasten. Eén kastenwand bevat een kast met lezeaar. De schouwmantel in gelijkaardige geaderde okerleurige marmer met mozaïek-inleg bewaart eveneens haar haardplaat. De kastenwand rondom de schouwmantel bevat een spiegel, legplanken, vitrinekasten en een ingewerkte slingerklok met metalen wijzerplaat (vermoedelijk koper). De veranda geeft uit op de achtertuin via een beglaasde deur met flankerende vensters, beide met kleinere bovenlichten. De keuken bevindt zich in de achterbouw. Deze ruimte werd circa 2010 gemoderniseerd en bewaart nog de oorspronkelijke betegeling. De ruimtes op de verdiepingen bewaren diverse oorspronkelijke elementen zoals binnendeuren met bovenlichten en deurbeslag, lijstwerk, wandkasten en een lavabo op de gang. Eén slaapkamer bewaart een schouwmantel met een voor Van huffel typerende vormgeving. De schouwmantel heeft een centraal cirkelvormig motief (vermoedelijk mozaïekinleg). De schouwboezem is voorzien van een spiegel met legplank op flankerende zuiltjes op bollen. De badkamer bewaart eveneens zijn oorspronkelijke betegeling. De traphal wordt zenitaal verlicht door een groot rechthoekig dakvenster met kleurrijke glas-in-loodramen. Ruime ommuurde stadstuin, aan de achterzijde uitgevend op de restanten van de middeleeuwse stadsomwalling.'

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de bestaande gelijkvloerse achterbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe gelijkvloerse aanbouw over nagenoeg de volledige perceelbreedte. De totale bouwdiepte na verbouwing bedraagt ongeveer 17,70 m. De nieuwe aanbouw heeft een breedte van ongeveer 6,69 m en wordt afgewerkt met een plat dak. De dakrand van de nieuwe aanbouw bevindt zich op ongeveer 3,57 m boven het maaiveld.

Voor de uitvoering van de uitbreiding worden de gemene muren plaatselijk aangepast. Aan de linker perceelsgrens wordt de scheidingsmuur over een afstand van 1,80 m met 1,11 m verlaagd, vervolgens over een afstand van 1,20 m met 0,36 m verhoogd, daarna over een afstand van 1,44 m met 0,54 m verhoogd en tenslotte over een afstand van 2,87 m met 0,27 m verlaagd. De totale aangepaste oppervlakte van de gemene muur bedraagt respectievelijk 2 m², 0,43 m², 0,78 m² en 0,77 m². De scheidingsmuur aan de rechter perceelsgrens wordt eveneens lokaal aangepast overeenkomstig het nieuwe bouwvolume.

De achtergevel van de hoofdwooning wordt voorzien van een buitengevelisolatie bestaande uit 20 cm EPS met een gladde pleisterafwerking, goed voor een totale pakketdikte van ongeveer

21 cm. De bestaande raamopeningen blijven behouden. De nieuwe aanbouw wordt uitgevoerd in een rood-oranje gevelsteen.

Het buitenschrijnwerk, de vensterbanken en de dakranden worden uitgevoerd in donker bronskleurig aluminium. De bestaande platte daken worden bijkomend thermisch geïsoleerd.

Intern wordt de volledige woning heringericht. De kelder blijft ingericht als berg- en technische ruimte. Op het gelijkvloers worden een inkomhal (17,81 m²), leefruimte (16,84 m²), eetplaats (22,12 m²), keuken (15,81 m²), bijkeuken (5,45 m²), fumoir (rookkamer bij de keuken) (7,84 m²), toilet, toegang tot de kelder en een geïntegreerde tuinberging (1,18 m²) ingericht.

Op de tussenverdieping wordt een logeerkamer van 9,97 m² ingericht. De eerste verdieping omvat een hoofdslaapkamer van 21,95 m², een bureauruimte van 17,38 m², een badkamer van 8,30 m², een afzonderlijk toilet, een berging van 5,80 m², een hal en een nachthal. Op de tweede verdieping worden drie slaapkamers ingericht met oppervlakten van respectievelijk 12,65 m², 12,76 m² en 13,16 m², evenals een tweede badkamer van 8,21 m², een linnenkamer van 6,07 m², een berging, een afzonderlijk toilet en een nachthal. Na de verbouwing beschikt de woning over vier slaapkamers en twee badkamers.

Het achtererf wordt volledig heraangelegd. De bestaande inrichting met een verharding van 39,36 m², een graszone van 24,65 m² en plantvakken met een gezamenlijke oppervlakte van 16,12 m² wordt vervangen door een nieuwe tuinaanleg. Na de werken bestaat de buitenruimte uit een terras in beton van 8,28 m², een waterdoorlatende steenslagzone van 13,24 m², een graszone van 27,58 m² en plantvakken met een gezamenlijke oppervlakte van 24,44 m². Ten opzichte van de bestaande toestand wordt de verharde oppervlakte verminderd en deels vervangen door een waterdoorlatende verharding, terwijl de oppervlakte aan groen wordt uitgebreid. Volgens het inplantingsplan bevindt zich binnen de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten 17 m² bebouwing (16,2 %), 31,2 m² verharding (29,8 %) en 56,5 m² onverharde ruimte (54 %).

De totale dakoppervlakte na de verbouwing bedraagt 113,67 m², waarvan 65,84 m² op de hoofdbouw, 23,04 m² op de achterbouw en 7,68 m² plat dak. Daarnaast wordt 17,12 m² bestaande dakoppervlakte gesloopt

De bestaande gemetste regenwaterput blijft behouden. De inhoud ervan is onbekend. Ook de bestaande gemetste septische put blijft behouden; de inhoud ervan is eveneens onbekend. De hemelwater- en afvalwaterafvoer worden aangepast in functie van een gescheiden rioleringsstelsel.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 27/11/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. (OMV_2025069148).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 05/01/1993 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een ontvangstruimte tot een autobergplaats. (1992/635).

* Op 27/04/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hobbyruimte tot een autobergplaats. (1993/136).

* Op 25/08/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning. (2016/08119).

* Op 24/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning. (2016/08168).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in 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 vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van 17 m in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied. In deze zone gelden worden de voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, onverkort overgenomen met dien verstande dat het verbod op meergezinswoningen en/of kamerwoningen niet altijd geldt.

Het project ligt vanaf een bouwdiepte van 17 m (gemeten vanaf de rooilijn) tot aan de achterste perceelsgrens in het BPA BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, in een zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA:

- Artikel 3.3.4.2 Zone voor waardevolle tuinen en open ruimten

Bouwhoogte aanbouwvolume

Afwijking: Conform artikel 3.3.4.2 van het BPA bedraagt de maximale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzone **3,50 m**, gemeten vanaf het maaiveld.

De nieuwe gelijkvloerse achterbouw heeft een bouwhoogte van 3,57 m boven het plaatselijke maaiveld. Overeenkomstig artikel 1.2 van het BPA wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het peil op de rooilijn. Rekening houdend met het hoogteverschil tussen het peil op de rooilijn en het plaatselijke maaiveld bedraagt de bouwhoogte ten opzichte van het rooilijnpeil ongeveer 4,45 m. Hiermee wordt afgeweken van de maximaal toegelaten bouwhoogte van 3,50 m.

Toetsing:

De afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar. De bijkomende hoogte ten opzichte van het plaatselijke maaiveld bedraagt slechts 0,07 m. De nieuwe achterbouw sluit qua schaal

en volumewerking aan bij de bestaande bebouwingsstructuur en leidt niet tot een onevenredige ruimtelijke impact op de aanpalende percelen.

Gelet op de beperkte afwijking en de ruimtelijke inpasbaarheid van het ontwerp kan de afwijking van de maximale bouwhoogte worden aanvaard.

Bebouwingsgraad en onverharde oppervlakte

Binnen de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten bedraagt de bebouwingsgraad in de nieuwe toestand **16,2 %** en de onverharde oppervlakte **54 %**. Hiermee wordt afgeweken van de voorschriften van het BPA, die voorzien in een maximale bebouwingsgraad van 10 % en een minimale onverharde oppervlakte van 70 %. De aanvraag is op dit punt bijgevolg niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

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

- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- *Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 over de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.*
- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.*

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

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve evaluatie**:

Ten opzichte van de vorige aanvraag wordt binnen deze zone meer rekening gehouden met de waterhuishouding en de lokale infiltratiemogelijkheden. Een deel van de verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en langs de zijkanten worden groene bufferzones voorzien, waar hemelwater lokaal kan infiltreren. Ook de zittrap wordt zo aangelegd dat hemelwater naar de groene tuinzone wordt afgevoerd.

Gelet op de verbeteringen ten opzichte van de vorige aanvraag, de verbeterde mogelijkheden voor lokale infiltratie van hemelwater en de kwalitatieve inrichting van het achtererf kan de gevraagde afwijking op de bebouwings- en verhardingsgraad worden aanvaard.

Waardevolle straatwand volgens het BPA

In het BPA Binnenstad – deel Sint-Michiels wordt de straatgevel van het pand op het bestemmingsplan aangeduid als **waardevolle straatwand**. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden als kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden.

In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen hebben onder meer betrekking op de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode, alsook op het kleurengebruik en de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van kroonlijsten en schrijnwerk.

Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van het BPA. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel uitmaken van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Aangezien de bestaande en nieuwe toestand van de straatgevel niet op de plannen is opgenomen, kunnen eventuele wijzigingen aan de straatgevel niet worden beoordeeld.

Eventuele wijzigingen aan de straatgevel maken bijgevolg geen deel uit van deze vergunning.

Vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De rechtsgevolgen van deze opname stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging.

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.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, met uitzondering van de bepalingen inzake de opvang en het hergebruik van hemelwater. (zie waterparagraaf)

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering van het bestaande hoofdvolume, waardoor de gewestelijke hemelwaterverordening van toepassing is.

De totale in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt **113,6 m²**. Hierdoor is een hemelwaterput met een minimale inhoud van **7.500 liter** vereist.

De aanvraag voorziet het behoud van een bestaande gemetste hemelwaterput. Op de plannen wordt aangegeven dat de inhoud van deze hemelwaterput onbekend is. Er wordt geen motivering of technische onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat de bestaande hemelwaterput voldoet aan de vereiste minimale inhoud van 7.500 liter. Evenmin wordt een alternatieve oplossing voorgesteld. Hierdoor kan niet worden vastgesteld dat aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening wordt voldaan.

Toetsing: niet conform.

De aanvraag toont niet aan dat de bestaande hemelwaterput voldoet aan de vereiste minimale inhoud. Bij gebrek aan een gemotiveerde afwijking of een gelijkwaardige technische oplossing kan de aanvraag op dit punt niet gunstig worden beoordeeld. De volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd :

Bijzondere voorwaarde

Voor de aanvang van de werken dient de inhoud van de bestaande hemelwaterput te worden vastgesteld. Indien de inhoud van de bestaande hemelwaterput minder bedraagt dan de overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening vereiste **7.500 liter**, dient een bijkomende hemelwaterput te worden geplaatst zodat de gezamenlijke inhoud minstens **7.500 liter** bedraagt.

De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor minstens de toiletspoeling, de wasmachine, poetswater en een buitenkraan.

De overloop van de hemelwaterput dient te worden aangesloten overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening een bovengrondse infiltratievoorziening verplicht is.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt **75,63 m²**. Overeenkomstig de hemelwaterverordening bedraagt de minimale infiltratieoppervlakte **6,05 m²** en het minimale buffervolume **2.495,79 liter**.

De aanvraag voorziet geen bovengrondse infiltratievoorziening. Hiervoor wordt een gemotiveerde afwijking aangevraagd. De aanvrager motiveert dat de tuinzone waar een infiltratievoorziening kan worden aangelegd ongeveer 70 cm hoger ligt dan het deksel van de bestaande hemelwaterput, waardoor een gravitair werkende overloop naar een infiltratievoorziening technisch niet mogelijk is. Daarnaast wordt aangehaald dat de totale verharde en bebouwde oppervlakte op het perceel met **10,80 m²** afneemt ten opzichte van de bestaande toestand, waardoor de werken een positieve invloed hebben op de waterhuishouding van het perceel. Als alternatief wordt een buffertank van **3.000 liter** met vertraagde afvoer voorzien in de bestaande kelder. Deze buffertank wordt aangesloten op een nieuwe hemelwaterafvoer naar de openbare riolering.

Toetsing:

Gelet op de technische onmogelijkheid om een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen, de afname van de verharde en bebouwde oppervlakte op het perceel en het voorgestelde alternatief met een buffertank van 3.000 liter voorzien van een vertraagde afvoer, kan de gevraagde afwijking op de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening worden aanvaard.

Groendak

Aangezien de woning moet worden aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik, is het overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening niet verplicht het nieuwe platte dak als groendak aan te leggen. De aanvraag voldoet op dit punt aan de verordening.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.
De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.
Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 juni 2026 tot en met 1 juli 2026.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de sloop en heropbouw van de bestaande gelijkvloerse achterbouw, de energetische renovatie van de achtergevel en de heraanleg van de tuin. De verbouwingswerken verbeteren de gebruikskwaliteit van de eengezinswoning door een ruimere en kwalitatief ingerichte leefruimte te creëren met een sterkere relatie tussen de woning en de tuin. Het grote achtergevelraam zorgt voor een goede daglichttoetreding en versterkt het contact met de buitenruimte.

De nieuwe achterbouw sluit qua schaal en volumewerking aan bij de bestaande bebouwingsstructuur van het bouwblok. Hoewel de bouwhoogte beperkt afwijkt van de voorschriften van het BPA, blijft de overschrijding beperkt en is de impact op de aanpalende eigendommen en het binnengebied gering. Rekening houdend met de opgelegde voorwaarden en de beoordeling van de afwijking wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschreden.

De heraanleg van de tuin gaat gepaard met een afname van de verharde oppervlakte en een toename van de groene ruimte, wat een positieve bijdrage levert aan de waterhuishouding en de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en maakt deel uit van een waardevolle straatwand. De erfgoedwaarde situeert zich niet alleen in de bijzonder uitgewerkte straatgevel, maar ook in de historische constructie, het oorspronkelijke materiaalgebruik, het schrijnwerk en diverse authentieke interieurelementen. Bij de beoordeling werd hiermee rekening gehouden.

De voorgestelde sloop en heropbouw van de achterbouw zijn aanvaardbaar, aangezien deze achterbouw een beperktere erfgoedwaarde bezit. Daarbij gaat wel de nog aanwezige oorspronkelijke betegeling van de keuken verloren. Hoewel dit verlies betreurd wordt, weegt dit niet op tegen de globale aanvaardbaarheid van de ingreep. De recuperatie van de oorspronkelijke betegeling is daarbij wenselijk.

Daarnaast wordt de straatgevel, met inbegrip van de oorspronkelijke materialen, het schrijnwerk en de glas-in-loodbeglazing, integraal behouden.

De buitengevelisolatie van de achterbouw is eveneens aanvaardbaar, op voorwaarde dat de aansluiting ter hoogte van het raam in de achtergevel wordt aangepast zodat het oorspronkelijke schrijnwerk, de dagkanten en de metalen ligger zichtbaar en behouden blijven.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2026048168 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Valerie Dumon gelegen te Sint-Martensstraat 14, 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Hemelwaterput

Voor de aanvang van de werken dient de inhoud van de bestaande hemelwaterput te worden vastgesteld. Als de inhoud van de bestaande hemelwaterput minder bedraagt dan de overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening vereiste **7.500 liter**, dient een bijkomende hemelwaterput te worden geplaatst zodat de gezamenlijke inhoud minstens **7.500 liter** bedraagt.

De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor minstens de toiletspoeling, de wasmachine, poetswater en een buitenkraan.

De overloop van de hemelwaterput dient te worden aangesloten overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Erfgoed

Behoud van de straatgevel

De straatgevel dient integraal behouden te blijven, met inbegrip van alle oorspronkelijke materialen en architecturale detailleringen. Dit omvat onder meer de uitzonderlijke gevelbekleding, het oorspronkelijke buitenschrijnwerk en de aanwezige glas-in-loodbeglazing. Aanpassingen aan de straatgevel maken geen deel uit van deze vergunning.

Buitengevelisolatie achterbouw

De buitengevelisolatie van de achterbouw is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat de aansluiting ter hoogte van het raam in de achtergevel wordt aangepast. Het isolatiepakket dient op voldoende afstand van het raam te worden geplaatst zodat minstens de volledige dagkant van het raam zichtbaar blijft. Het oorspronkelijke schrijnwerk en de metalen ligger dienen volledig zichtbaar en behouden te blijven.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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.

Een septische put is verplicht:

- * 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Distributiekabel:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendfgoeddecreet 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_07665 - OMV_2026048168 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Sint-Martensstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026048168

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_00_L_B_01_LEGENDE.pdf	adGJ5OII5WakrhhTg0yyTw==
BA_00_L_N_01_LEGENDE.pdf	qSmXjLFO7xMvNyM4Kd0kcg==
BA_WONING_G_B_01_ACHTERGEVEL.pdf	deliOpFVn8wsAkDAWmiKRQ==
BA_WONING_G_B_02_ZIJGEVEL LINKS.pdf	ajeXNEOi6p7GRvEGZ5Xr+Q==
BA_WONING_G_B_03_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	iGsUyounw+sbHQxTY3VPQ==
BA_WONING_G_N_01_ACHTERGEVEL.pdf	Q85tNNR4YvTOxc1cukxRSw==
BA_WONING_G_N_02_ZIJGEVEL LINKS.pdf	pfiDQUQEjZnw/7anaA2jjg==
BA_WONING_G_N_03_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	8pIO2nChC0uGe/6MTjDR6A==
BA_WONING_I_B_01_INPLANTINGSPLAN .pdf	IQ52wseIUR0fd5RXmxRPaw==
BA_WONING_I_N_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	0YrRfjvUW+ZEYEJ/1OnJiw==
BA_WONING_P_B_01_GRONDPLAN - 1.pdf	NLN0oLxxiw30YUWN0kkcnw==
BA_WONING_P_B_02_GRONDPLAN +0.pdf	XQioeuJTCtedLDyD1DoIVA==
BA_WONING_P_B_03_GRONDPLAN +0.5.pdf	sjCZNil/BI9+8HKuYJPuhg==
BA_WONING_P_B_04_GRONDPLAN +1.pdf	adWMenHBgHJFbUiVJHWbtA==

BA_WONING_P_B_05_GRONDPLAN +2.pdf	375cTNYwB3dPUvQguKqdbQ==
BA_WONING_P_B_06_DAKENPLAN.pdf	F1ZybVvmLUU0VeeSv16b3g==
BA_WONING_P_N_01_GRONDPLAN - 1.pdf	sOQnO2fRWyq+zx9Sqfy6sg==
BA_WONING_P_N_02_GRONDPLAN +0.pdf	9Y8QN95WR0qLtHTgUOTKxA==
BA_WONING_P_N_03_GRONDPLAN +0.5.pdf	z1F8DJ3ewqWBOgsRjCq41A==
BA_WONING_P_N_04_GRONDPLAN +1.pdf	M/0sXQ1YzyGj/ghGlbc2IA==
BA_WONING_P_N_05_GRONDPLAN +2.pdf	grP3kUxlaL/uCNVgbaoIXA==
BA_WONING_P_N_06_DAKENPLAN.pdf	iFSj5jMJGlaRwoITjWPTqQ==
BA_WONING_S_B_01_SNEDE AA.pdf	72rWkgYm9aj8Of+xjVFb1w==
BA_WONING_S_B_02_SNEDE BB.pdf	nN/nmtDq2oB2aPF8soa9vA==
BA_WONING_S_N_01_SNEDE AA.pdf	x6JXQvS/OstqwLFafswC8Q==
BA_WONING_S_N_02_SNEDE BB.pdf	/5OeyAWV64Rct7jf2xZsTg==
BA_WONING_T_B_01_TERREINPROFIEL. pdf	keFDrlzA5LAIk8tMLQ5QMA==
BA_WONING_T_N_01_TERREINPROFIEL. pdf	SltelyJpbWxuFddrIBfajA==