



---

**2025\_CBS\_10364 OMV\_2025069148 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Sint-Martensstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 november 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Valérie Dumon met als contactadres Sint-Martensstraat 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025069148) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden 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 20 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 november 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand*

##### OMGEVING

Voorliggende aanvraag is gelegen langs de Sint-Martensstraat in de wijk Elisabethbegijnhof-Prinsenhof-Papegaaai-Sint-Michiels. Het perceel maakt deel uit van het bouwblok begrensd door de Sint-Martensstraat, de Gebroeders Vandeveldestraat, de Oude Houtlei en de Posteernestraat. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing overwegend bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met platte of hellende dakvlakken. Het betreft residentiële bebouwing waarvan vele panden beschikken over zekere erfgoedwaarden.

##### PLAATS

Het perceel van aan aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 6,68 m. Het perceel beschikt over een maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 36 m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 211,18 m<sup>2</sup>.

##### ERFGOEDWAARDE

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

*"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.*

[...]

*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 geglazuurd 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 bouwkeramiek ("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.*

[...]

*Gaaf bewaard interieur, vermoedelijk ontworpen door Albert Van Huffel. Achter de bijzondere gevel schuilt een klassieke enkelhuisindeling bestaande uit een laterale gang die toegang*

*verschafft 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.*

*[...]*

*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.”*

## MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich aan de straatzijde een perceelsbreed hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het hoofdvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 12,42 m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 10,62 m.

Het pand beschikt langsheen de rechterperceelsgrens over een aanbouwwolume:

- Het eerste deel van het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 17,58 m en beschikt over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 12,22 m.
- Het tweede deel van het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 20,06 m en beschikt over één bouwlaag afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,21 m.
- Het derde deel van het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 24,50 m en beschikt over één bouwlaag afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,72 m.

Het aanbouwwolume beschikt over een maximale breedte (gemeten t.o.v. de scheidingsmuur met de rechteraanpalende) van 3,31 m. Het aanbouwwolume behoudt een minimale afstand van 2,41 m t.o.v. de scheidingsmuur met de linkeraanpalende.

Het pand beschikt langsheen de linkerperceelsgrens en bovenstaand aanbouwwolume over een bijkomend gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 13,23 m en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,03 m.

## PROGRAMMA EN INDELING

Het voorliggende pand betreft een zeer ruime eengezinswoning. Op het gelijkvloers beschikt het pand over een ruimte inkomhal (met aansluitende traphal) aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde bevindt zich een ruime leefruimte met aansluitende speelruimte in het gelijkvloerse aanbouwwolume. In het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens bevindt zich een keuken, bijkeuken en tuinberging. Het volledige pand is onderkelderde.

Op het tussenverdiep bevindt zich een logeerkamer in het aanbouwwolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens. Op het eerste verdiep bevindt zich aan de straatzijde een bergruimte (toegankelijk vanuit de traphal) en een bureauruimte die in verbinding staat met een eerste slaapkamer gelegen aan de achterzijde. In het aanbouwwolume bevindt zich een toilet en badkamer.

Op het tweede verdiep bevinden zich drie bijkomende slaapkamers in het hoofdvolume. In het aanbouwwolume bevindt zich een linnenkamer, toilet en badkamer.

#### BUITENRUIMTE

Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte van 93,93 m<sup>2</sup>. Een eerste zone gelegen achter het hoofdvolume en langsheen de aanbouwwolumes is grotendeels verhard aangelegd en ligt 0,78 m hoger dan het trottoirpeil. Een tweede zone gelegen aan de achterzijde van het perceel ligt 70 cm hoger (1,48 m hoger dan het trottoirpeil) en is grotendeels onverhard aangelegd. Beide zones zijn met elkaar verbonden via een buitentrap langsheen de linker- en rechterscheidingsmuur. In totaal beschikt het pand over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 41 m<sup>2</sup>.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

##### 1/ Sloop en vervanging van het aanbouwwolume:

In voorliggende aanvraag wordt het tweede en derde deel van het aanbouwwolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens gesloopt. In de plaats wordt een nieuw gelijkvloers aanbouwwolume opgericht afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 22,71 m en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,43 m. Het aanbouwwolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de scheidingsmuur met de rechteraanpalende) van 4,63 m. De afstand van het nieuwe aanbouwwolume tot de scheidingsmuur met de linkeraanpalende van minimaal 1,12 m.

De aangereikte terreinprofielen geven onvoldoende duidelijkheid voor wat betreft het wijzigingen van de scheidingsmuur met de rechteraanpalende (nummer 12). De wijzigingen aan de scheidingsmuur zijn evenwel duidelijk door een vergelijk van de rechter zijgeveltekening bestaande en nieuwe toestand. Dit wordt bijkomend verduidelijkt in de beschrijvende nota. De wijzigingen zijn als volgt:

- Vanaf het achtergevelvlak van het aanbouwwolume van de rechteraanpalende tot een diepte van 1,80 m wordt de scheidingsmuur verlaagd met 1,11 m.
- Vanaf een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het achtergevelvlak van het rechteraanpalende aanbouwwolume) van 1,80 m tot 3 m wordt de scheidingsmuur opgetrokken met 0,36 m. De hoogte van de scheidingsmuur bedraagt 3,61 m gemeten t.o.v. het maaiveld en 4,49 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil).
- Vanaf een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het achtergevelvlak van het rechteraanpalende aanbouwwolume) van 3 m tot 4,44 m wordt de scheidingsmuur opgetrokken met 0,54 m. De hoogte van de scheidingsmuur bedraagt 3,79 m gemeten t.o.v. het maaiveld en 4,67 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil.

- Vanaf een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het achtergevelvlak van het rechteraanpalende aanbouwwolume) van 4,44 m tot 7,31 m wordt de scheidingsmuur verlaagd met 0,27 m.

## 2/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

Het nieuwe aanbouwwolume wordt afgewerkt met grote raamvlakken in zwart aluminium buitenschrijnwerk. De achtergevelvlakken van het hoofdvolume en de gevelvlakken van het te behouden deel van het aanbouwwolume worden aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 20 cm) en afgewerkt met een pleisterlaag in lichtbruine kleur. De vensterbanken worden uitbekleed in zwart aluminium.

De dakopstand van het te behouden deel van het aanbouwwolume wordt opgetrokken met 20 cm. Hierdoor verkrijgt het aanbouwwolume een bouwhoogte van 12,42 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Op basis van het aangereikte terreinprofiel blijkt dat de scheidingsmuur met de aanpalende hiervoor wordt opgetrokken met 20 cm.

## Interne aanpassingswerken:

In het nieuwe aanbouwwolume wordt een zeer ruimte keuken ingericht met eethoek. Er worden verder geen interne aanpassingswerken aan het pand aangevraagd.

## Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwwerken beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 83,30 m<sup>2</sup>. De bestaande terrasverharding alsook de trapconstructie die toegang geeft tot het hoger gelegen deel van de tuin wordt gesloopt. In het lageregelegen deel van de tuin wordt nieuwe terrasverharding aangebracht in uitgewassen beton (alsook een beperkte plantzone van circa 3 m<sup>2</sup>). De nieuwe terrasverharding wordt 10 cm hoger aangelegd. De achtergelegen tuinzone wordt volledig onverhard aangelegd. Beide delen worden met elkaar verbonden via een betonnen zitbank. Na de verbouwwerken beschikt het pand over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 50 m<sup>2</sup>.

## **2. HISTORIEK**

Er zijn geen relevante vergunningen gekend op het voorliggende goed.

## **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 Artikel 0: 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 in overeenstemming** met de voorschriften **en wijkt af** op volgende punten:

#### **MEERHOOGTE BESTAANDE AANBOUWVOLUME**

De dakopstand van het bestaande aanbouwvolume, gelegen langsheen de rechterperceelsgrens wordt opgetrokken met 20 cm. Hierdoor verkrijgt het aanbouwvolume een bouwhoogte van 12,42 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Het aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 17,58 m en is daardoor deels gelegen binnen de zone van het RUP en deels gelegen binnen de zone van het BPA. De meerhoogte is zowel in afwijking op de voorschriften van het RUP als de voorschriften van het BPA.

#### **Afwijking:**

1/ Volgens de voorschriften van het RUP (die de voorschriften van het BPA overneemt) bedraagt de maximale bouwhoogte van bijgebouwen (binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen) 3,50 meter.

2/ Volgens de voorschriften het BPA bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken binnen de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten 3,50 meter.

#### **Toetsing:**

#### **Afwijkingen niet toegestaan:**

Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. (voluit het decreet van 17 mei 2024 houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening). In dit decreet wordt de motiveringsplicht door de aanvrager opgenomen als een noodzakelijke voorwaarde voor het kunnen toekennen door de vergunningverlenende overheid van afwijkingen op de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De vergunningverlenende overheid zal slechts toepassing kunnen maken van de afwijkingen als de vergunningsaanvrager dit uitdrukkelijk motiveert in zijn aanvraagdossier.

Door deze motiveringsplicht in te voeren wordt aangesloten bij de rechtspraak die stelt dat de overheid niet systematisch moet onderzoeken of er toepassing kan worden gemaakt van een afwijkingsbepaling. Enkel wanneer de aanvrager zich in de aanvraag zelf gemotiveerd beroept op een afwijkingsmogelijkheid, moet de overheid hier afdoende op antwoorden.

In voorliggende aanvraag worden bovenstaande afwijkingen niet gemotiveerd. De afwijkingen die wel worden gemotiveerd hebben betrekking op andere delen van de aanvraag en/of andere voorschriften van het BPA. Hiervoor wenst men gebruik te maken van artikel 4.4.9/1 van de VCRO. Dit artikel laat evenwel geen afwijkingen toe op de voorschriften van een geldend RUP.

**Bijgevolg werd niet voldaan aan de motiveringsplicht. Bovenstaande afwijkingen kunnen bijgevolg niet worden toegestaan.**

In het kader van een nieuwe vergunningaanvraag moet bijkomend verduidelijkt worden, aan de hand van duidelijke terreinprofielen, in welke mate deze meerhoogte leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur met de aanpalende.

#### **VERHARDINGS- EN BEBOUWINGSGRAAD**

De zone voor waardevolle tuinen en open ruimten vat aan op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 17 m tot aan de achterste perceelsgrens. Het perceel beschikt in deze zone over een oppervlakte van 102,52 m<sup>2</sup>. Na de verbouwwerken beschikt het perceel binnen deze zone over een bebouwingsgraad van 23,86% en een verhardingsgraad van 48,71%.

Afwijking:

Volgens de voorschriften van het BPA (artikel 3.9) mag maximaal 10% van de zone bebouwd worden en moet minimaal 70% van de zone ingericht worden als onverharde tuin.

Toetsing:

**Afwijking niet toegestaan:**

We begrijpen de wens van de aanvrager in het voorzien van bijkomende woonruimte. In het kader van het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement wensen we evenwel dat dit niet ten koste gaat van het aandeel aan onbebouwde en onverharde buitenruimte in het bijzonder in de voorgeschreven zone voor waardevolle tuinen en open ruimten. Deze zone is immers gelegen in het binnengebied van het bouwblok waar we zoveel mogelijk wensen vast te houden aan verluchting en vergroening.

In voorliggende aanvraag wordt het gelijkvloerse aanbouwwolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens gesloopt en vervangen door een nieuw aanbouwwolume. Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume neemt de bebouwingsgraad in de zone toe. Gezien het pand al beschikt over een betrekkelijk bouwwolume (en bebouwingsgraad) kan dit niet worden toegestaan. **De zone moet maximaal gevrijwaard worden van bijkomende bebouwing. De bestaande bebouwing en bijhorende bebouwingsgraad wordt hier maximaal bevonden.**

Ook de afwijking in verhardingsgraad kan niet worden toegestaan. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort maar is ook van nut voor algemene belangen:

- Waterhuishouding

In voorliggende aanvraag wordt een groot deel van het perceel opnieuw verhard aangelegd. Omwille van het feit dat dit deel van het perceel lager gelegen is dan de onverharde tuinzone kan dit bovendien niet op natuurlijke wijze infiltreren in de ondergrond. Dit geeft risico op wateroverlast voor de aanpalenden. Dit risico wordt bijkomend vergroot door het feit dat men niet voorziet in een infiltratievoorziening en aansluit op een hemelwaterput waarvan de inhoud ongekend is (zie Waterparagraaf).

- Biodiversiteit

Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij tot een grotere biodiversiteit in de stad.

- Klimaatadaptatie

Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Gezien de ligging van deze groenzone in het binnengebied van een bouwblok gekenmerkt door een grote dichtheid kan het effect hier niet onderschat worden.

**Er kan niet akkoord gegaan worden met het vergroten van de verhardingsgraad in de zone. Bij het uitbreken en heraanleggen van de verharding moet men voldoen aan de toegelaten maximale verhardingsgraad.**

**HOOGTE NIEUW AANBOUWVOLUME**

Het nieuwe aanbouwwolume beschikt over een over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,43 m.

#### Afwijking:

Volgens de voorschriften van het BPA (artikel 3.9) bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken binnen deze zone 3,50 meter. In algemene bepalingen van het BPA (artikel 1.2-) staat aangegeven dat de hoogte van gebouwen gemeten moet worden vanaf het peil op de rooilijn. Tenzij in het voorschrift expliciet opgenomen staat dat de hoogte gemeten moet worden vanaf het maaiveld moet de meting bijgevolg gebeuren vanaf het peil op de rooilijn. Het nieuwe aanbouwwolume beschikt bijgevolg over een meerhoogte van 0,93 m.

#### Toetsing:

##### **Afwijking niet toegestaan:**

In voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat de bouwhoogte van het nieuw aanbouwwolume afwijkt van de voorschriften. De afwijking wordt evenwel foutief gekwantificeerd (zie boven) en er wordt niet gemotiveerd waarom deze meerhoogte ruimtelijk voldoende inpasbaar is. Deze meerhoogte leidt evenwel tot een ophoging van de scheidsmuur met de aanpalende. Gezien het aanbouwwolume ook leidt tot een onaanvaardbare afwijking op de verhardings- en bebouwingsgraad kan deze afwijking niet worden aanvaard.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

##### **BEPERKEN VAN VERHARDINGEN**

*"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."*

#### Afwijking:

Na verbouwwerken beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 83,30 m<sup>2</sup> waarvan 33,30 m<sup>2</sup> verhard wordt aangelegd. Deze verharding wordt bovendien niet voorzien in waterdoorlatende materialen.

#### Toetsing:

##### **Afwijking niet toegestaan:**

Er wordt geoordeeld dat een te groot aandeel van de buitenruimte wordt verhard. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort maar is ook van nut voor algemene belangen:

- Waterhuishouding

In voorliggende aanvraag wordt een groot deel van het perceel opnieuw verhard aangelegd. Omwille van het feit dat dit deel van het perceel lager gelegen is dan de onverharde tuinzone kan dit bovendien niet op natuurlijke wijze infiltreren in de ondergrond. Dit geeft risico op wateroverlast voor de aanpalenden. Dit risico wordt

bijkomend vergroot door het feit dat men niet voorziet in een infiltratievoorziening en aansluit op een hemelwaterput waarvan de inhoud ongekend is (zie Waterparagraaf).

- Biodiversiteit

Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij tot een grotere biodiversiteit in de stad.

- Klimaatadaptatie

Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Gezien de ligging van deze groenzone in het binnengebied van een bouwblok gekenmerkt door een grote dichtheid kan het effect hier niet onderschat worden.

### **GESCHEIDEN AFVOERSTELSEL**

*“Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een **privaat gescheiden afvoerstelsel** voor afvalwater en hemelwater te voorzien.”*

Afwijking:

Er wordt geen gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater aangelegd.

Toetsing:

**Afwijking niet toegestaan:**

De omvang van de werken zijn voldoende groot om een gescheiden afvoerstelsel op te leggen. Zo wordt een volledig nieuw aanbouwwolume voorzien met nieuwe leidingen voor de nieuwe keuken. Het volledige hoofvolume is bovendien volledig onderkelderd. In het kader van het vermijden van toekomstige aanpassingen wordt dergelijk gescheiden stelsel dan ook opgelegd.

### ***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 - Afdeling 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:

#### Gescheiden afvoerstelsel

Er wordt geen gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater aangelegd. De omvang van de werken zijn voldoende groot om een gescheiden afvoerstelsel op te leggen. Zo wordt een volledig nieuw aanbouwwolume voorzien met nieuwe leidingen voor de nieuwe keuken. Het volledige hoofvolume is bovendien volledig onderkelderd. In het kader van het vermijden van toekomstige aanpassingen wordt dergelijk gescheiden stelsel dan ook opgelegd. Het niet voorzien van dergelijk stelsel wordt ongunstig beoordeeld.

#### Hemelwaterput

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande hemelwaterput waarop de volledige dakoppervlakte (inclusief het nieuwbouwwolume) alsook de nieuwe verhardingen worden aangesloten. Het is evenwel onduidelijk wat de inhoud betreft van de hemelwaterput zodat niet kan worden nagegaan of deze voldoende groot is voor het aansluiten van de bijkomende dakoppervlakte en verhardingen.

#### Verharding

Er wordt geoordeeld dat een te groot aandeel van de buitenruimte wordt verhard. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort maar is ook van nut voor algemene belangen:

- Waterhuishouding

In voorliggende aanvraag wordt een groot deel van het perceel opnieuw verhard aangelegd. Omwille van het feit dat dit deel van het perceel lager gelegen is dan de onverharde tuinzone kan dit bovendien niet op natuurlijke wijze infiltreren in de ondergrond. Dit geeft risico op wateroverlast voor de aanpalenden. Dit risico wordt bijkomend vergroot door het feit dat men niet voorziet in een infiltratievoorziening en aansluit op een hemelwaterput waarvan de inhoud ongekend.

- Biodiversiteit

Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij tot een grotere biodiversiteit in de stad.

- Klimaatadaptatie

Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Gezien de ligging van deze groenzone in het binnengebied van een bouwblok gekenmerkt door een grote dichtheid kan het effect hier niet onderschat worden.

#### Infiltratievoorziening

Men voorziet geen bovengrondse infiltratievoorziening. Het niet voorzien van dergelijke voorziening kan niet worden aanvaard gezien het aandeel aan onbebouwde buitenruimte voldoende groot is alsook het perceel voldoende breed. Bij het niet kunnen voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening moet bijgevolg worden nagegaan of niet kan worden voorzien in een ondergrondse voorziening. Gezien het volledige pand onderkelderd is behoort

dit tot de mogelijkheden. Het niet voorzien van een infiltratievoorziening wordt ongunstig beoordeeld.

#### **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 wordt besloten dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

### **6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:**

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Vlaamse biologische waarderingskaart. De achterzijde van het perceel is opgenomen op de Gentse biologische waarderingskaart als een biologisch zeer waardevolle zone.

### **6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:**

#### **Groen**

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

#### **Stikstof**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

#### **Lozing**

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

### **6.3. 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 niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## 8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 augustus 2025 tot en met 26 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### Erfgoedwaarde

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarde van het pand. Opmerkelijk is dat in de inventaris het interieur uitvoerig werd beschreven. Over de oorspronkelijke architect Albert Van Huffel, het ontwerp van dit pand en zijn uitzonderlijk interieur werd door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg in het verleden al bouwhistorisch onderzoek verricht. Er bestaan ook publicaties waarin de erfgoedwaarden van het pand worden belicht. Deze gegevens worden mee in overweging genomen om een genuanceerde erfgoedafweging van de aanvraag te maken.

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals deze zijn beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

#### Sloop en vervanging van het aanbouwwolume

We begrijpen de wens van de aanvrager in het voorzien van bijkomende woonruimte. In het kader van het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement wensen we evenwel dat dit niet ten koste gaat van het aandeel aan onbebouwde- en onverharde buitenruimte.

De voorkeur wordt dan ook gegeven aan het optoppen van het bestaande hoofdvolume. We merken op dat het hoofdvolume t.o.v. het linker- en rechteraantalende pand niet beschikt over een dakvolume. Het voorzien van dergelijk dakvolume en/of teruggetrokken bouwlaag kan tegemoetkomen aan de wens tot het voorzien van bijkomende woonruimte zonder dat de bebouwingsgraad toeneemt. We zijn ons evenwel bewust dat dit niet overeenkomt met de wens naar het voorzien van bijkomende ruimte op het gelijkvloers.

Het voorzien van een bijkomende bebouwing op het gelijkvloers kan enkel als de totale bebouwingsgraad voldoende beperkt blijft. In voorliggende aanvraag neemt de bebouwingsgraad evenwel toe. Dit vormt ook een onaanvaardbare afwijking op de geldende

voorschriften van het BPA. De bebouwingsgraad neemt bovendien vooral centraal toe op het perceel. Deze centrale zone tot aan de achterste perceelsgrens is gelegen in het binnengebied van het bouwblok. Deze zone wensen we zoveel mogelijk te vrijwaren van bijkomende bebouwing en verharding. Het wordt ook betreurd dat het nieuwe aanbouwvolume leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur met de aanpalende.

Bovendien wordt de inplanting van het nieuwe aanbouwvolume ook weinig kwalitatief bevonden. Tussen het aanbouwvolume en de scheidingsmuur met de linkeraanpalende ontstaat een smalle strook die louter dienst kan doen als verbindingspad. Het nieuwe aanbouwvolume ontnemt ook bijkomende lichtinval en contact met de buitenruimte vanuit de leefruimte.

#### Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken

De voorgestelde buitengevelisolatie op de achterbouw is aanvaardbaar voor zover deze geen impact heeft op de erfgoedwaarde van de hoofdbouw. Het voorstel voorziet echter een betrekkelijk pakket van 21 cm dikte dat tot tegen het schrijnwerk van de achtergevel van de hoofdbouw reikt. De achtergevel heeft een veel eenvoudiger vormgeving en meer bescheiden materiaalgebruik dan de voorgevel, maar de aanwezigheid van het oorspronkelijke schrijnwerk en de details zoals de metalen liggers als latei zijn kenmerkend voor dit ontwerp. De erfgoedwaarde van de achtergevel schuilt in het nog aanwezige oorspronkelijke materiaalgebruik, de vormgeving en de details zoals het schrijnwerk en de metalen liggers met bloemversieringen. De buitengevelisolatie van de achtergevel is bijgevolg vanuit erfgoedoverwegingen niet aanvaardbaar.

De dakopstand van het bestaande aanbouwvolume, gelegen langsheen de rechterperceelsgrens wordt opgetrokken met 20 cm. Hierdoor verkrijgt het aanbouwvolume een bouwhoogte van 12,42 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Het is onduidelijk of dit leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur met de aanpalende. Wel is duidelijk dat deze meerhoogte in afwijking is op de voorschriften van het RUP en het BPA. Deze afwijkingen worden evenwel niet gemotiveerd. Bijgevolg werd niet voldaan aan de motiveringsplicht. Bovenstaande afwijkingen kunnen bijgevolg niet worden toegestaan.

#### Heraanleg van de buitenruimte

Er wordt geoordeeld dat een te groot aandeel van de buitenruimte wordt verhard. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort maar is ook van nut voor algemene belangen:

- Waterhuishouding

In voorliggende aanvraag wordt een groot deel van het perceel opnieuw verhard aangelegd. Omwille van het feit dat dit deel van het perceel lager gelegen is dan de onverharde tuinzone kan dit bovendien niet op natuurlijke wijze infiltreren in de ondergrond. Dit geeft risico op wateroverlast voor de aanpalenden. Dit risico wordt bijkomend vergroot door het feit dat men niet voorziet in een infiltratievoorziening en aansluit op een hemelwaterput waarvan de inhoud ongekend.

- Biodiversiteit

Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij tot een grotere biodiversiteit in de stad.

- Klimaatadaptatie

Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Gezien de ligging van deze groenzone in het

binnengebied van een bouwblok gekenmerkt door een grote dichtheid kan het effect hier niet onderschat worden.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Onaanvaardbare afwijkingen op het algemeen bouwreglementHet niet voorzien van een gescheiden afvoerstelsel, het voorzien van een te groot aandeel aan verharding.
- Niet gemotiveerde afwijkingen op het geldend RUP en BPA  
Inzake de meerhoogte van de dakopstand
- Onaanvaardbare afwijkingen op het geldend RUP en BPA  
Verhardingsgraad, bebouwingsgraad en bouwhoogte
- Ongunstige watertoets  
Het niet voorzien van een gescheiden afvoerstelsel, het voorzien van een te groot aandeel aan verharding en het niet voorzien van een infiltratievoorziening.
- Negatieve impact op erfgoedwaarde  
Negatieve impact van gevelafwerking op de achtergevel van het hoofdvolume
- Ongunstige omgevingstoets  
Te grote bebouwings- en verhardingsgraad ten gevolge van het nieuwe aanbouwvolume.

## **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.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan Valérie Dumon gelegen te Sint-Martensstraat 14, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindienaar;
- 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:  
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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar, 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar is.

### **Mededeling**

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

2025\_CBS\_10364 - OMV\_2025069148 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Sint-Martensstraat, 9000 Gent - Weigering