



2025_CBS_09662 OMV_2025095778 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een poolhouse en zwembad, het plaatsen van PV-panelen en terreinaanlegwerken - zonder openbaar onderzoek - Zandvoordestraat, 9052 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Damuco BV met als contactadres Halewijnstationstraat 34, 9031 Gent, David Mussche - Mayte Martens met als contactadres Halewijnstationstraat 34, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025095778) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een poolhouse en zwembad, het plaatsen van PV-panelen en terreinaanlegwerken
- Adres: Zandvoordestraat 150, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie C nrs. 394R, 394P, 394W en 394S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een eengezinswoning met poolhouse en zwembad en het plaatsen van PV-panelen en terreinaanlegwerken in de tuinzone. De zone waarop de nieuwe eengezinswoning voorzien wordt, is gelegen in tweede bouworde langs de Zandvoordestraat. Het perceel wordt ontsloten via zijdelingse bouwvrije strook van woning Zandvoordestraat 150 via een (nieuwe) oprit in karrensporen.

Het perceel waarop de woning voorzien wordt heeft een oppervlakte van ca. 870 m². De nieuwe woning wordt centraal op het perceel voorzien en houdt (nagenoeg) ten opzichte van alle perceelsgrenzen een afstand van 10 meter afstand. De woning wordt opgebouwd uit maximaal 2 bouwlagen, afgewerkt met hellende daken. De woning heeft een footprint van ca. 230 m² (inclusief dakoverstekten). Rondom de woning worden bijkomend allerlei constructies mee aangevraagd: een oprit (ca. 145 m²) in een niet-waterdoorlatende verharding, een zwembad (40 m²) met terrassen rondom in een niet-waterdoorlatend materiaal (120 m²), een poolhouse (33,70 m²) met klein terras ervoor en een zone voor 20 zonnepanelen die op paaltjes met gras eronder (op een hoogte van 60 cm) worden voorzien. Op het inplantingsplan van de bestaande toestand is er sprake van 7 bomen (stamomtrek 50 cm of meer) waarvan niet expliciet wordt aangegeven of deze worden gerooid of gekapt. Op het inplantingsplan van de nieuwe toestand rest evenwel nog maar één boom.

Om het karrenspoor aan te leggen, dat het perceel zal ontsluiten, wordt een deel van de bijgebouwen van woning nr 150 afgebroken. De verharding in de voor-, zij- en achtertuin bij deze woning wordt verwijderd en vervangen door een karrenspoor dat zich opsplijt naar enerzijds de garage in de achtertuin van woning nr 150 en de nieuwe woning anderzijds.

In de beschrijvende nota toegevoegd aan de aanvraag wordt gesteld dat het aangevraagd in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en dat het ontwerp afgestemd zou zijn met de Stad. Er moet evenwel vastgesteld worden dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de geldende verkaveling. Voor het perceel werd in 1970 een verkaveling afgeleverd (zie rubriek 'HISTORIEK') waarbij het betreffende perceel is aangeduid als tuinzone bij lot 4 (woning nr 150). Een latere bijstelling, waarbij het betreffende perceel als bijkomend lot werd afgesplitst voor het bouwen van een eengezinswoning, werd geweigerd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 28/12/1976 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen woning en verbouwen stal. (1976 ZW 1545)

* Op 24/11/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overdekt terras. (KW Z-31-80)

Verkavelingsvergunningen:

* Op 03/03/1970 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1970 ZW 240/00)

* Op 14/11/1990 werd een weigering afgeleverd voor wijziging van lot 4 van een bestaande verkaveling. (1989 ZW 240/01/W)

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 woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, deels vervallen verkaveling (ref. nr. 1970 ZW 240/00 van 3 maart 1970). De aanvraag heeft betrekking op lot 4. De verkaveling is vervallen voor lot 1. Volgens deze verkaveling wordt de eengezinswoning ingeplant in de tuinzone van lot 4.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie rubriek "OMGEVINGSTOETS"). Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

In de beschrijvende nota werd aangegeven dat het aangevraagde in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. Op basis daarvan doorliep voorliggende aanvraag de vereenvoudigde

procedure (zonder openbaar onderzoek). Evenwel geeft het afwijken van verkavelingsvoorschriften (al dan niet ouder dan 15 jaar) aanleiding tot het organiseren van een openbaar onderzoek en dus het doorlopen van de gewone procedure. **Enkel al omwille van deze reden komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.**

Conform artikel 4.2.15. VCRO mag niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Er moet vastgesteld worden dat er voor het opsplitsen van lot 4, met het oog op het creëren van een perceel bestemd voor woningbouw, géén geldige verkaveling(sbijstelling) werd goedgekeurd. **Omwille van deze reden komt voorliggende aanvraag ook niet aanmerking voor vergunning.**

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, het wijkt af op volgende punten:

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

Toetsing: Voorliggende aanvraag voorziet een ruime eengezinswoning op een relatief ruim perceel. Daarbij worden allerhande constructies voorzien zoals een oprit, terrassen, bijgebouw, een zwembad en zelf PV-panelen op 60 cm boven het maaiveld. De verhardingen die voorzien worden zijn buitensporig en staan niet in verhouding tot de functie, zijnde een eengezinswoning. De aangegeven strikt noodzakelijke toegang is véél ruimer bemaat dan wat werkelijk als strikt noodzakelijk dient beschouwd te worden. De combinatie van woning, bijgebouw en andere constructies resulteert in een te hoge bezettingsgraad van het perceel en de inspanningen die geleverd worden door (een deel) van de oprit te voorzien karrensporen worden tenietgedaan door de overige constructies en verhardingen. Er kan onmogelijk gesteld worden dat voorliggende aanvraag uitgaat van het beperken van verhardingen. Dat er bij de eengezinswoning een aantal constructies en verhardingen worden voorzien is principieel aanvaardbaar, maar deze dienen wel correct(er) in verhouding te staan tot het perceel en de woning. Het voorzien van zonnepanelen als aparte constructies is, gelet op de beschikbare dakoppervlakte, niet te verantwoorden.

Op basis van de vaststellingen onder rubriek '4.2. Vergunde verkavelingen' komt voorliggende aanvraag al niet aanmerking voor vergunning. Bovenstaande overwegingen dragen daar verder toe bij.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Het dak van de nieuwbouwwoning en bijgebouw hebben gezamenlijk een oppervlakte van 244,65 m², er moet een hemelwaterput met een (totale) inhoud van 24500 liter geplaatst worden. Er worden twee hemelwaterputten met een inhoud van elk 10000 liter voorzien. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De inhoud van de hemelwaterput werd niet correct ingegeven in de aanstijpt hemelwater en is daardoor niet correct bemaat. Ter remediëring zou als bijzondere voorwaarde een hemelwaterput met een inhoud van 24500 liter opgelegd kunnen worden.

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Het buffervolume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening werden niet correct ingegeven in de aanstijpt hemelwater en zijn daardoor niet correct bemaat. Ter remediëring zou als bijzondere voorwaarde een infiltratievoorziening met een buffervolume van 7095 liter en een infiltratieoppervlakte van 17,20 m² opgelegd kunnen worden.

GROENDAK

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

VERHARDINGEN

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Onder de rubriek '4.3. Verordeningen' werd geoordeeld dat de verharde oppervlakte voorzien bij de eengezinswoning niet aanvaardbaar is. Ter remediëring hiervan zouden een aantal oppervlaktes of niet-overdekte constructies uitgesloten kunnen worden uit de aanvraag.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het perceel is ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets zou kunnen doorstaan. **Evenwel komt op basis van de vaststellingen onder de rubrieken '4.2. Vergunde verkavelingen' en '4.3. Verordeningen' voorliggende aanvraag al niet aanmerking voor vergunning. Bovenstaande elementen dragen daar verder toe bij.**

6. NATUURTOETS

In de beschrijvende nota werd opgegeven dat voor 6 bomen een kapping wordt aangevraagd, terwijl op het inplantingplan nieuwe toestand 1 boom werd behouden. De aanvraag tot kapping van bomen werd niet gemotiveerd en werd niet aangevraagd als stedenbouwkundige handeling.

Het kappen van 3 bomen voor het plaatsen van zonnepanelen (op een hoogte van 60 cm) is principieel niet aanvaardbaar en bijkomend ook niet omwille van de aanwezigheid van een groenmassief met hoogstammige bomen achter de bestaande bijgebouwen. Met het vellen van twee kastanjes zou akkoord kunnen worden gegaan indien er ter compensatie minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw worden geplant.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets zou kunnen doorstaan mits het uitsluiten van het vellen van 3 bomen en de heraanplant van minstens 2 hoogstammige bomen. **Evenwel komt op basis van de vaststellingen onder de rubrieken '4.2. Vergunde verkavelingen', '4.3. Verordeningen' en '5. WATERPARAGRAAF' voorliggende aanvraag al niet aanmerking voor vergunning. Bovenstaande elementen dragen daar opnieuw verder toe bij.**

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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouworde.

Allereerst moet opgemerkt worden dat voorliggende aanvraag omwille van procedurele redenen niet in aanmerking komt voor vergunning. Het aangevraagde is niet in overeenstemming met de geldende verkaveling en hiertoe werd (in de beschrijvende nota) geen afwijkingen voor aangegeven of aangevraagd. Op basis van de beschrijvende nota doorliep de aanvraag bijgevolg de vereenvoudigde procedure (zonder openbaar onderzoek). Evenwel geeft het afwijken van verkavelingsvoorschriften (al dan niet ouder dan 15 jaar) aanleiding tot het organiseren van een openbaar onderzoek en dus het doorlopen van de gewone procedure. Enkel al omwille van deze reden komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning. Vermoedelijk werd de geweigerde verkavelingsbijstelling d.d. 1990 foutief aangenomen als vergund.

Verder mag, conform artikel 4.2.15. VCRO, niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Er moet vastgesteld worden dat er voor het opsplitsen van lot 4 cfr verkaveling 1970 ZW 240/00, met het oog op het creëren van een perceel bestemd voor woningbouw, géén geldige verkaveling(sbijstelling) werd goedgekeurd. Omwille van deze reden komt voorliggende aanvraag ook niet in aanmerking voor vergunning. Er wordt vastgesteld dat het lot 4 vroeger één perceel was dat in 2016 kadastraal werd opgesplitst. Het is verder te onderzoeken waarom dit destijds zonder een verkavelingsbijstelling van lot 4 is gebeurd en of dit alsnog nodig zou zijn. Desgevallend moet de bouwzone en bereikbaarheid opnieuw beoordeeld worden, rekening houdend met hedendaagse normen.

Los van de procedurele belemmeringen zijn er ook inhoudelijk bezwaren tegen het voorliggende ontwerp. Voorliggende aanvraag voorziet een ruime eengezinswoning op een relatief ruim perceel. Daarbij worden allerhande constructies voorzien zoals een oprit, terrassen, bijgebouw, een zwembad én PV-panelen op 60 cm boven het maaiveld. De verhardingen die voorzien worden zijn buitensporig en staan niet in verhouding tot de functie, zijnde een eengezinswoning. De aangegeven strikt noodzakelijke toegang is véél ruimer bemaat dan wat werkelijk als strikt noodzakelijk dient beschouwd te worden. De combinatie van woning, bijgebouw en andere constructies resulteert in een te hoge bezettingsgraad van het perceel en de inspanningen die geleverd worden door (een deel) van de oprit te voorzien karrensporen worden tenietgedaan door de overige constructies en verhardingen. Er kan onmogelijk gesteld worden dat voorliggende aanvraag uitgaat van het beperken van verhardingen. Dat er bij de eengezinswoning een aantal constructies en verhardingen worden voorzien is principieel aanvaardbaar, maar deze dienen wel correct(er) in verhouding te staan tot het perceel en de woning. Het voorzien van zonnepanelen als aparte constructies is, gelet op de beschikbare dakoppervlakte, niet te verantwoorden. Verder gaat het plaatsen van de zonnepanelen ook ten koste van 3 bomen. Een andere reden (zoals ziekte) voor het vellen van de bomen wordt niet opgegeven, dus wordt aangenomen dat dit ook niet van toepassing is. Het kappen van 3 bomen voor het plaatsen van zonnepanelen (op een hoogte van 60 cm) is principieel niet aanvaardbaar en bijkomend ook niet omwille van de aanwezigheid van een groenmassief met hoogstammige bomen achter de bestaande bijgebouwen.

Tot slot doorstaat voorliggende aanvraag ook niet de waterparagraaf en de natuurtoets en wordt nog opgemerkt dat de verhardingen rondom woning nr 150 in de bestaande toestand overmatig zijn en niet vergund werden. De vergunde toestand hiervan dient ook in beeld te worden gebracht zodat deze als grondslag kan dienen bij een gewijzigd ontwerp.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, noch verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een poolhouse en zwembad, het plaatsen van PV-panelen en terreinaanlegwerken aan Damuco bv (O.N.:0790194167), David Mussche -Mayte Martens gelegen te Zandvoordestraat 150, 9052 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 onontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van

25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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.

2025_CBS_09662 - OMV_2025095778 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een poolhouse en zwembad, het plaatsen van PV-panelen en terreinaanlegwerken - zonder openbaar onderzoek - Zandvoordestraat, 9052 Gent - Weigering