



2026_CBS_01179 OMV_2025154237 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een garage bij een woning tot woning, het wijzigen van de gevel - zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen;
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, 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?

Garage Den Haese BV met als contactadres Brusselsesteenweg 543, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025154237) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een garage bij een woning tot woning, het wijzigen van de gevel
- Adres: Brusselsesteenweg 543, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 204S12

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Brusselsesteenweg in Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt door de steenweg met diverse commerciële zaken. Aan de overzijde van de steenweg bevindt zich de Arsenaalsite. De steenweg bestaat uit 4 rijstroken, parkeerstroken en een aparte bedding voor de tram. De bebouwing aan dezelfde zijde van de steenweg is gesloten, residentieel op verdieping en veelal een commerciële functie in de plint.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het omvormen van een autogarage bij een woning tot woning en hierdoor het wijzigen van de voorgevel.

Op de site bevond zich een voormalige autogarage. Deze functie werd stopgezet. Het gelijkvloers wordt daarom omgevormd naar de functie 'wonen'. De meeste delen van de garage zullen worden gebruikt als hobbyruimte voor het stallen van oldtimers. De hobbyruimte hoort dan bij de bovenliggende woning, eigenaar van de voormalige garage.

Vooraan wordt een deel van de toonzaal omgevormd naar hobbyruimte. Hierbij worden ook de gevelopeningen aangepast. De raamopeningen worden kleiner in functie van meer privacy richting de Brusselsesteenweg.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/04/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het heropbouwen van woning. (1962 GB 85/31)
- Op 18/06/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een voorgevel. (1973 GB 85/114)
- Op 09/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande garage. (1976 GB 85/138)
- Op 28/04/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande garage (regularisatie). (KW B-41-77 (1976 GB 85/140))
- Op 20/11/1978 werd een vergunning afgeleverd voor onderhoudswerken: vernieuwing platform en plaatsen van badkamer in een reeds overdekte ruimte. (KW B-63-78 (1978 GB 85/154))
- Op 14/11/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een nieuw raam en deur in de bestaande opening in de voorgevel; maken van een raamopening (2001/20193)
- Op 27/09/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 rijwoningen waaronder een horecafunctie op het gelijkvloers en het bouwen van

een gebouw met 3 appartementen en een winkel op het gelijkvloers.
(2007/20105)

- Op 11/12/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van een hoogstammige boom. (2008/20285)
- Op 03/06/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een buitenunit op plat dak voor koelen van een gelijkvloerse winkelruimte (bloemenwinkel). (2010/20074)
- Op 02/08/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van gevelmateriaal aan de voorgevel. (2012/20116)
- Op 06/12/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (2012/20240)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 9 januari 2026 onder ref. TPW-OL-2026368537:

Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.

Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft.

Als bijlage op het Omgevingsloket vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.

Als u nog vragen hebt, aarzel niet contact op te nemen met onze medewerker, Stijn de Hemptinne op 02/234.47.17.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 21 januari 2026 onder ref. AV/411/2026/00042:

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 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, het wijkt af op volgend artikel:

Artikel 2.5 Contact met de straat:

Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Toetsing: **niet conform.** In de nieuwe toestand wordt er wel een raam voorzien. Maar door de hoogte van het raam is er geen 'regelmatig contact mogelijk tussen de gebruikers van het gebouw en de straat'. Het raam start op een hoogte van 1,80 m vanaf het peil van het trottoir. Zo is er weinig tot geen interactie mogelijk. Het bestaande raam aan de rechterzijde zorgt ook niet voor het gewenste contact met de straat aangezien de achterliggende functie 'magazijn' is. Door de aanpassingen aan de gevel wordt deze volledige gevel een 'dode' gevel. Dit is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 doorstaat.

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

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

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

In deze aanvraag wordt gevraagd om het gelijkvloers van een voormalige autogarage om te vormen naar een woonfunctie. De bestaande structuur van het gebouw blijft behouden. De vroegere garage zou gebruikt worden voor het stallen van een privécollectie oldtimers en de voormalige toonzaal wordt ingericht als hobbyruimte, met bijhorende aanpassingen aan de gevel. Op plan zijn dit de enige wijzigingen.

Toch rijzen er vragen bij de voorgestelde functiewijziging. Het pand ligt in een buurtwinkelgebied, waar een commerciële plint niet verplicht is en een wijziging van handel naar wonen in principe kan. Tegelijk ligt het gebouw op stedelijk knooppunt S09, wat het een commercieel interessante locatie maakt, zeker met de toekomstige ontwikkeling van de Arsenaalsite. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk om op deze plek een economische invulling op het gelijkvloers te behouden. Door de vorm en structuur van het pand leent het zich daar ook beter toe dan tot een woonfunctie.

In het voorliggend voorstel wordt wel een omvorming naar woonfunctie gevraagd maar op dat vlak mist de aanvraag inspanningen. Het perceel is, op twee kleine tuintjes na, volledig verhard en bebouwd. Dat past bij de vroegere garage-activiteit, maar niet bij wonen. Er is geen enkel onderzoek gebeurd naar mogelijk ontpitten of ontharden.

Ook is er onduidelijkheid over de relatie tussen de gelijkvloerse ingrepen en de bovenliggende woonentiteiten. De nota vermeldt dat de hobbyruimte hoort bij de woning van de eigenaar, maar op plan staat 'inkom naar de meergezinswoning'. De plannen van de verdieping ontbreken, terwijl vermoedelijk minstens twee appartementen aanwezig zijn. Als men kiest voor een functiewijziging naar wonen, moet eerst bekeken worden hoe de woonkwaliteit van de bovenliggende appartementen kan verbeteren. Denk aan een gemeenschappelijke fietsenberging op het gelijkvloers of een beter gedefinieerde private buitenruimte. De aangeduide 'tuinzones' zijn momenteel onduidelijk en hun relatie tot de woningen is niet af te leiden.

Daarnaast blijft het onduidelijk waarvoor het magazijn aan de rechterzijde in de nieuwe toestand gebruikt zal worden.

Positief is wel dat de oude publiciteitsinrichtingen van de autogarage verwijderd worden. Ze hebben geen functie meer en hebben een negatieve impact op het straatbeeld. Hun verwijdering kan zonder vergunning gebeuren.

Conclusie

De ingediende plannen zijn onvoldoende duidelijk en volledig. De voorkeur gaat uit naar een nieuwe economische invulling voor deze voormalige autogarage, aangezien dit beter aansluit bij de omgeving en bij de locatie op een stedelijk knooppunt. Indien toch gekozen wordt voor een

woonfunctie, missen de plannen kansen om de bovenliggende woningen meer kwaliteit te geven, bijvoorbeeld via een fietsenberging of verbeterde buitenruimte. Ten slotte blijft de impact van de woonfunctie op het gelijkvloers te groot, doordat er niet ontpit of onthard wordt. De huidige inrichting is afgestemd op de vroegere garage-activiteit en past onvoldoende bij de gewenste woonbestemming.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies. De nieuwe woonfunctie heeft omwille van de bestaande infrastructuur en aanhorigheden een te grote impact op de ruimte. Er werd niet gezocht naar een kwaliteitsverhoging voor de bestaande woonentiteiten. De morfologie en vanuit de bestaande context is het ruimtelijk meer wenselijk om hier een economische activiteit te behouden.

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 omvormen van een garage bij een woning tot woning, het wijzigen van de gevel aan Garage Den Haese bv (O.N.:0415395273) gelegen te Brusselsesteenweg 543, 9050 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 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_01179 - OMV_2025154237 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een garage bij een woning tot woning, het wijzigen van de gevel - zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Weigering