



---

**2026\_CBS\_01343 OMV\_2025015270 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van gebouwen - met openbaar onderzoek - Juliaan Braekeleirsstraat, 9030 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

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

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

MACTO BV met als contactadres Juliaan Braekeleirsstraat 36, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025015270) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van gebouwen
- Adres: Juliaan Braekeleirsstraat 36-36B/40, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 746A2, 746X4, 755R en 756S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 februari 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag situeert zich ter hoogte van het binnengebied van het bouwblok dat wordt omsloten door de Juliaan Braekeleirstraat, de Sint-Corneliusstraat, de Brugsesteenweg en de André De Bruynestraat. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1.875 m<sup>2</sup> en wordt uitsluitend ontsloten via de Juliaan Braekeleirstraat.

Het straatbeeld in de Juliaan Braekeleirstraat heeft een residentieel karakter, voornamelijk opgebouwd uit rijwoningen van twee tot drie bouwlagen, al dan niet onder een hellend dak. Aan de zijde van de Brugsesteenweg bevinden zich een grootwarenhuis, een sportgebouw en bijkomende parkeervoorzieningen. Dit draagt bij tot een relatief dense en verharde ruimtelijke context.

Op het projectgebied staan verschillende gebouwen:

1. Garageboxen (totaal 15 stuks): Deze zijn ondergebracht in twee gescheiden volumes:
  - Achterste volume (ca. 210 m<sup>2</sup>): Gelegen tegen de hoge bakstenen scheidingsmuur van het achterliggende pand (Brugsesteenweg 589).
  - Rechter volume (ca. 124 m<sup>2</sup>): Een grotendeels vrijstaand volume, op circa 3 m afstand van de hoge bakstenen muur van het naastgelegen perceel. Een deel van dit gebouw was gedeeltelijk ingestort.
2. Woning in 2de bouwvleugel: Het betreft een woning van 2 bouwlagen onder een hellend dak. Aansluitend bevindt zich een aanbouw van één bouwlaag met hellend dak, waarin een dubbele garage is ondergebracht.
3. Magazijn aan de linkerkant: Dit betreft een oude loods met sheddak, aangevuld met enkele aanbouvvolumes met plat dak.

Al deze gebouwen/functies worden ontsloten via één toegang in de Juliaan Braekeleirstraat. De ruimte tussen de constructies is volledig verhard, hoofdzakelijk met grindverharding. De bezettingsgraad van het perceel bedraagt 100 %, er is geen onverharde of open ruimte aanwezig.

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

Voorliggende aanvraag heeft tot doel om de volgende zaken te regulariseren:

#### 1. Verbouwen van een magazijn

Het oorspronkelijke sheddak van het magazijn werd verwijderd en vervangen door een plat dak met een dakrandhoogte van ca. 4,4 m. Binnenin werden diverse aanpassingen uitgevoerd aan muren en poorten. Het uitkragende volume in het dak bleef behouden.

#### 2. Herbouwen en uitbreiden van de garageboxen

De gevels en het dak van beide garageboxvolumes werden volledig gesloopt en vervangen door één nieuw, aaneengesloten bouwvolume dat tevens aansluit op de eerdergenoemde verbouwde loods. Bij deze werken werden de tussenliggende inhammen volledig dichtgebouwd

en werd de gevel van het volume langs de rechterperceelsgrens meer naar voren geplaatst, waardoor de bouwdiepte vergroot van 8,8 naar 9,3 m.

De herbouwde volumes en de uitbreidingen werden afgewerkt met een plat dak. Bij de garageboxen langs de achterste ligt de hoogte van de dakrand op 3,5 m, gemeten vanaf het omliggende maaiveld. Dit is ongeveer 1 m hoger dan de oorspronkelijke dakrandhoogte. Bij de uitbreiding tussen ligt de dakrandhoogte op ca 4,4 m, gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld, aansluitend op de hoogte van het vernieuwde dak van de loods.

De sloop en herbouw leidt tot

- (1) een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met ca. 95,5 m<sup>2</sup> ten opzichte van de vergund geachte toestand en
- (2) in een herconfiguratie van 6 garageboxen/opslagruimte: de 6 bestaande boxen ter hoogte van de voormalige inhammen werden vervangen door 4 ruimere garageboxen/opslagruimtes in de nieuwe volumes.

### 3. Verbouwen van de woning

De aanvrager geeft in de beschrijvende nota aan dat de aanpalende garage bij de woning in tweede bouworde niet werd omgevormd tot een afzonderlijke woonentiteit, in tegenstelling tot wat in het Proces Verbaal van 5/12/2024 werd opgenomen (zie historiek). Er zouden volgens de aanvrager enkel interne verbouwingen binnen hetzelfde bouwvolume. In dit kader werden aan de rechtergevel van de voormalige garage gevelwerken uitgevoerd: de garagepoorten werden deels dichtgemaakt en vervangen door ramen en een raamdeur. Daarnaast werd de bestaande interne doorgang tussen de voormalige garage en de woning dichtgemaakt. De garage doet inmiddels dienst als bureauruimte.

Aan de rechterzijde van de bureauruimte zal een rechthoekige zone van 46,2 m<sup>2</sup> onthard worden in functie van de aanleg van een wadi.

## **2. HISTORIEK**

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend.

### Er zijn stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld:

De aanleiding voor deze aanvraag is een proces-verbaal dat werd opgesteld op 5/12/2024 voor:

- het slopen van de garageboxen en het een magazijn: gaat om het slopen van volumes met een totale footprint van ongeveer 725 m<sup>2</sup>
- Het oprichten van één groot volume met een plat dak en met een hoogte van 255 cm en footprint van ongeveer 870 m<sup>2</sup> (garages en stockageruimtes)
- Het integraal vervangen van de bestaande kiezelverharding door nieuwe kiezelverharding.
- Het verbouwen van een garage tot zelfstandige woning met footprint van ongeveer 50 m<sup>2</sup>.

Noot van de omgevingsambtenaar: Enkele van deze elementen worden tegengesproken in de verklarende nota en de plannen. Contradicties bestaan omtrent onder meer de volgende zaken

- Het creëren van een bijkomende woonentiteit: de aanvrager beweert dat er geen 2<sup>de</sup> woonentiteit werd gecreëerd en vraagt hiervoor ook geen regularisatie aan.
- De aanvrager geeft aan dat enkel de toplaag van de kiezelverharding werd hernieuwd.
- De aanvrager geeft aan dat het magazijn niet werd gesloopt, maar dat enkel het sheddak werd verwijderd en vervangen door een plat dak.

- Op basis van de plannen hebben de nieuwe garageboxen een hoogte van 3,5 m in plaats van 2,55 m.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 december 2025 onder ref. 076598-001/MLE/2025:

*Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

### **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**. Dit wordt verder beoordeeld in de omgevingstoets (punt 9 in dit verslag).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) ,maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van bovenstaande ruimtelijke uitvoeringsplannen.

#### **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 volgende punten:

### **Artikel 2.9 - Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied**

Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg. De maximale breedte van de oprit bij dit projectgebied bedraagt 3 m.

*Toetsing:* De breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn bedraagt 5 m. De aanvraag wijkt bijgevolg af van artikel 2.9 uit het algemeen Bouwreglement. Deze oprit moet worden ingeperkt.

### **Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden.

*Toetsing:* Het binnengebied is volledig verhard, waardoor niet voldaan wordt aan de verplichting om verharding tot het minimum te beperken. De herbouw van garageboxen is in strijd met de parkeerrichtlijnen van stad gent en voldoen niet aan de watertoets (zie verder), waardoor deze niet voor regularisatie in aanmerking komen. De verharding die hiernaartoe leidt is bijgevolg ook overbodig. De verharding moet beperkt worden tot het minimum, zijnde 1 oprit van 3 m breed naar woning, en de verbouwde loods en een toegangspad (voetpad) naar de inkom woning. Het overige deel van het project moet groen worden ingericht.

### **Artikel 3.8 - Groendak**

Bij nieuwbouw, herbouw en verbouwingen (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m<sup>2</sup> en met een hellingsgraad tot 15° worden uitgevoerd als groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 l/ m<sup>2</sup>.

Voor gebouwen of constructies die geen woonfunctie hebben, geldt deze verplichting enkel voor zover er geen mogelijkheid is tot nuttig hergebruik van hemelwater. Dakdelen die instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater zijn vrijgesteld.

Daarnaast geldt voor dakoppervlakken die ontstaan door louter verticale uitbreidingen een vrijstelling van de groendakplicht.

#### **Toetsing:**

Gezien het ontbreken van hergebruiksmogelijkheden of een motivatie waarom hergebruik technisch niet mogelijk is dienen de nieuwe platte daken uitgevoerd te worden als extensief groendak. Minimaal de 236 m<sup>2</sup> uitbreiding moet als groendak worden aangelegd, bij voorkeur wordt dit toegepast op de volledige 856 m<sup>2</sup> platte daken.

### **Artikel 4.19 - Private buitenruimte**

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

*Toetsing:* De bestaande woning beschikt niet over een kwalitatieve private buitenruimte. De wadi aan de voorzijde van het perceel kan niet als private buitenruimte worden beschouwd, aangezien deze functioneel en ruimtelijk geen privaat karakter heeft en bovendien onderdeel vormt van de waterhuishoudkundige inrichting. De woning moet worden voorzien van een volwaardige private buitenruimte. Aangezien zich in het binnengebied meerdere functies bevinden, is het noodzakelijk om deze buitenruimte duidelijk te afscheiden van de overige functies, bijvoorbeeld door middel van een groene perceelsafschieding zoals een haag of een begroeide draadafsluiting.

### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.  
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein 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 aanvraag voorziet in de aanleg van nieuwe platte daken met een totale oppervlakte van 856 m<sup>2</sup> (magazijn en garageboxen). Hiervan betreft 236 m<sup>2</sup> dakoppervlakte nieuwe constructies (uitbreiding en herbouw rechter garagevolume) en 620 m<sup>2</sup> vervanging van bestaande daken. De 236 m<sup>2</sup> vormt een effectieve uitbreiding van het bebouwd oppervlak.

#### Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden (zie supra). Het binnengebied is volledig verhard, waardoor niet voldaan wordt aan de verplichting om verharding tot het minimum te beperken.

#### Hemelwaterput/groendak

Gezien het ontbreken van hergebruikmogelijkheden of een motivatie waarom hergebruik technisch niet mogelijk is dienen de nieuwe platte daken uitgevoerd te worden als extensief groendak, conform artikel 3.8 uit het algemeen bouwreglement. Minimaal de 236 m<sup>2</sup> uitbreiding moet als groendak worden aangelegd, bij voorkeur wordt dit toegepast op de volledige 856 m<sup>2</sup> platte daken.

#### Infiltratievoorziening

Het hemelwater moet lokaal worden verwerkt via infiltratie of buffering. Voor dit project betekent dit dat een infiltratievoorziening moet worden voorzien voor de volledige nieuwe dakoppervlakte van 856 m<sup>2</sup>.

- Infiltratievolume:  $856 \text{ m}^2 \times 33 \text{ L/m}^2 = \pm 28,3 \text{ m}^3$
- Minimale infiltratie-oppervlakte:  $856 \text{ m}^2 \times 8 \% = \pm 68,5 \text{ m}^2$

Indien de daken als groendak worden uitgevoerd kan het benodigde infiltratievolume en -oppervlakte worden gereduceerd met ca. de helft. Indien infiltratie technisch niet mogelijk is, dient een buffervoorziening met vertraagde afvoer te worden voorzien. Alle keuzes en beperkingen moeten technisch gemotiveerd worden.

De aanvrager stelt een wadi met een horizontale oppervlakte van ca. 45 m<sup>2</sup> voor, wat niet voldoet aan de minimale vereisten. Bovendien wordt de wadi wordt tot tegen de woning ingepland. Dit roept vragen op over de technische haalbaarheid, gelet op stabiliteit, drooglegging en mogelijke impact op de funderingen. Uit de ingediende plannen blijkt niet duidelijk welk deel van de wadi effectief kan worden beschouwd als bruikbare infiltratieoppervlakte.

#### **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 **niet** doorstaat.

Het project voldoet in de huidige vorm niet volledig aan de GSV Hemelwater en het ABR.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 december 2025 tot en met 6 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

#### Garageboxen

De sloop en herbouw van de garageboxen, gecombineerd met een uitbreiding, zijn niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het project verhoogt de bebouwde oppervlakte in een binnengebied dat vandaag al volledig ingenomen is met bebouwing en verharding. Hierdoor neemt de ruimtelijke druk verder toe, terwijl dit bouwblok net nood heeft aan open ruimte, ontharding en vergroening.

Daarnaast zijn individueel afsluitbare garageboxen niet in lijn met de geldende parkeerrichtlijnen. In de praktijk worden deze boxen vaak gebruikt als opslagruimte, waardoor voertuigen alsnog op straat worden geparkeerd, en ze bieden geen enkele mogelijkheid tot dubbelgebruik. De typologie veroorzaakt bovendien extra verharding, bijkomende verkeersbewegingen en een logistiek karakter dat niet thuishoort in een binnengebied dat in de eerste plaats rust, woonkwaliteit en groen moet bieden.

De regularisatie van deze garageboxen is daarom ruimtelijk niet aanvaardbaar en kan niet worden vergund.

#### Magazijn

Het vernieuwen van het dak van het magazijn heeft slechts een beperkte impact. Dit onderdeel kan in principe worden opgenomen in een herwerkt voorstel.

#### Eengezinswoning

De interne verbouwingen aan de woning zijn beperkt van schaal en ruimtelijk aanvaardbaar. Hoewel het bestendigen van een woning in tweede bouworde in een zeer denses binnengebied niet ideaal is, kan dit, gezien de vergund geachte toestand en het ontbreken van uitbreidingen, worden toegelaten in functie van het gebruiksgenot van de eigenaar, mits ook tegemoet wordt gekomen aan de minimale vereisten met betrekking tot een private buitenruimte. Er is op heden, en ook in het nieuwe ontwerp, geen kwalitatieve private buitenruimte met groen karakter aanwezig, terwijl dit essentieel is voor woning met een aanvaardbare woonkwaliteit. In deze lijn is het ook belangrijk dat er een duidelijke groene erfafscheiding (bijv. haag of begroeide draad) wordt voorzien tussen de woning en de andere functie(s) op het perceel, om de buitenruimte voldoende kwaliteitsgaranties te bieden.

#### Ontharden, vergroenen, ontpitten, verluchten

Ontharding, ontpitting, vergroening en verluchting zijn in dit binnengebied absoluut noodzakelijk. De voorziene wadi van ca. 45 m<sup>2</sup> is een positieve eerste stap, maar blijft ruim onvoldoende in verhouding tot de totale verharding en de bijkomende bebouwing. Bovendien wordt de wadi ingepland tot tegen de funderingen van de woning, wat technisch ongunstig is omwille van stabiliteitsrisico's en een sterk beperkte infiltratiecapaciteit. De haalbaarheid en effectiviteit van deze wadi worden dan ook in vraag gesteld.



Daarnaast is substantiële bijkomende ontharding, ontpitting en vergroening noodzakelijk. Er kan slechts één oprit worden behouden, met een maximale breedte van 3 m, voor de gezamenlijke ontsluiting van magazijn en woning. Vanuit deze oprit kan één toegangspad naar de woning worden voorzien. Alle overige zones moeten maximaal worden onthard en vergroend, zodat het binnengebied opnieuw ademruimte krijgt en de ecologische waarde en klimatologische adaptiviteit wordt verhoogd.

Het project moet in zijn geheel grondig worden herwerkt. De dienst *Begeleiden en Beoordelen* van de afdeling Stedenbouw van Stad Gent is bereid om de aanvrager hierin te ondersteunen. Bij de opmaak van een nieuw voorstel moet rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De herbouwde garageboxen zijn niet regulariseerbaar en moeten worden geschrapt.  
Het verwijderen van deze volumes biedt kansen voor groen, infiltratie, waterbuffering en klimaatrobuuste inrichting, aspecten waar dit bouwblok dringend behoefte aan heeft.
- Een herwerkt ontwerp moet resoluut inzetten op ontharding, vergroening en het ontpitten van het binnengebied, gecombineerd met het voorzien van een kwalitatieve private buitenruimte bij de woning.
- De dakvernieuwing van het magazijn (zonder volumetoename) en de interne verbouwingen aan de woning kunnen in een herwerkt dossier behouden blijven, op voorwaarde dat wordt tegemoetgekomen aan de hierboven beschreven randvoorwaarden en bezwaren.
- Het is essentieel dat het nieuwe dossier inhoudelijk correct, volledig en consistent wordt opgesteld. De huidige aanvraag bevat tegenstrijdigheden ten opzichte van het proces-verbaal, wat in een herwerkt voorstel dient rechtgezet te worden.

## CONCLUSIE

**Ongunstig**, de aanvraag wijkt af op verschillende artikels uit het algemeen bouwreglement en is niet verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

## 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 regulariseren van gebouwen aan MACTO bv (O.N.:0791757847) gelegen te Juliaan Braekeleirsstraat 36-36B/40, 9030 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 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:
  - 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 beroepsindieners 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\_01343 - OMV\_2025015270 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van gebouwen - met openbaar onderzoek - Juliaan Braekeleirsstraat, 9030 Gent - Weigering