



2026_CBS_01497 OMV_2025134782 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers naar een appartement - met openbaar onderzoek - Brandstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

CITYRES BV met als contactadres Coupure 170, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025134782) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers naar een appartement
- Adres: Brandstraat 26A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1749A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Brandstraat in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers verdieping naar een appartement.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 109 m², heeft een totale diepte van 13,18 m bij een breedte van 8,05 m. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een plat dak en een beperkt hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +11,3 m en +11,63 m aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hellende dak wordt verwijderd in functie van een integraal plat dak te voorzien. Zowel op de eerste, tweede en derde verdieping wordt er ter hoogte van de achtergevel een uitpandig terras voorzien. Al deze terrassen zijn voorzien op 1 m van de rechter perceelsgrens en 2,5 m van de achterste perceelsgrens. Verder blijft het volume van het hoofdgebouw behouden en worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Op de gelijkvloerse verdieping is perceelsbreed en tot op de achterste perceelsgrens een aanbouw aanwezig. Links wordt er een zone van 3,9 m breed en 3,1 m diep gesloopt in functie van een buitenruimte.

Indeling

De gelijkvloerse verdieping bestaat in vergunde toestand integraal uit een autobergplaats, dat zonder voorafgaande vergunning werd omgevormd tot 1-slaapkamerappartement van 44,8 m² NVO en een buitenruimte van 12,4 m². Aan de voorzijde werd er een fietsenstalling ingericht van 24 m² waarbinnen er 12 fietsstalplaatsen worden voorzien. De eerste, tweede en derde verdieping zijn telkens voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 64,5 m² NVO en een uitpandig terras van 2,4 m². De gemiddelde vloeroppervlakte in vergunde toestand bedraagt 64,5 m² NVO. De omvorming van de gelijkvloerse verdieping tot bijkomende woonentiteit zorgt voor een afname van het gemiddelde vloeroppervlakte naar 59,6 m² NVO.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/08/1965 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 3 appartementen. (Litt. B-14-65).
- Op 24/01/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met drie appartementen en een gemeenschappelijke autobergplaats, na het slopen van een woonhuis. (Litt. B-29-65).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 december 2025 onder ref. 076709-001//2025:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 7 januari 2026 onder ref. 5000118496:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 9 januari 2026 onder ref. AD-26-001:

Drinkwater

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de regularisatie van de omvorming van het gelijkvloers van het gebouw.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- * bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- * bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²);*
- * bouwdossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;*
- * verkavelingsdossiers met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt, advies verleend worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 in het bijzonder plan van aanleg 'BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen.

3.4. Bijzondere bebouwingsvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen;

De niet bebouwde buitenruimte in zone A voor woningen en tuinen moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Het aantal woongelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woning een netto vloeroppervlakte (NVO) hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

Toetsing: Het pand uit de aanvraag betreft een vergunde meergezinswoning met 3 entiteiten die elk niet voldoen aan de opgelegde 100 m² NVO. Gezien deze toestand vergund is kan deze behouden blijven. Echter gaat de aanvraag uit van het verhogen van het aantal entiteiten waarbij er wel aan dit artikel moet worden voldaan. De aanvraag motiveert een afwijking op dit artikel. **De afwijking op dit artikel wordt niet toegestaan** daar dat er een verhoging van het aantal entiteiten wordt bekomen die op meerdere vlakken strijdig is met de geldende regelgeving.

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.

Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen;

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

Toetsing: **niet conform:**

De aanvraag gaat uit van het verhogen van het aantal entiteiten binnen een meergezinswoning van 3 naar 4 entiteiten. Bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen wel verhoogt, moet de mix nagestreefd worden. Een toename van het aantal woningen kan dus slechts als daarmee tegelijk ook de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen verhoogt. Huidig voorstel komt hier niet aan tegemoet. Ook al kan de mix als 'aanvaardbaar' beschouwd worden, is er een verlaging van de gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) en wordt er geen verhoging van de woonkwaliteit bekomen.

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

1/ Woonkamer

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning /

schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer.

Toetsing: **niet conform:**

Het gelijkvloerse appartement beschikt over een woonkamer met geïntegreerde keuken van 25 m², waar dat deze minimum 28 m² zou moeten bedragen. De uitzondering is enkel van toepassing voor eengezinswoningen.

2/ Slaapkamer

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m².

Toetsing: **niet conform:**

Er wordt op het aangeleverde plan een vermelding gemaakt dat de slaapkamer 11 m² is, echter bij verdere nameting blijkt deze slechts maximaal 10,6 m² te bedragen. Dergelijke onduidelijkheden op de plannen maken een ten gronde beoordeling van de aanvraag niet mogelijk. Gezien er geen duidelijkheid is over de oppervlakte van de slaapkamer wordt deze een bijkomende weigeringsgrond.

3/ berging

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m².

Toetsing: **niet conform:** Er wordt slechts een berging van 1,8 m² voorzien op de plannen zonder bijkomende aanduiding dat aan deze 3 m² wordt voldaan.

Al de bovenstaande elementen zorgen voor het ongunstig beoordelen van deze aanvraag. De regularisatie van de omvorming van de gelijkvloerse verdieping tot bijkomende woonentiteit komt niet voor vergunning in aanmerking.

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 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 de bebouwde en 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. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. 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 23 december 2025 tot en met 21 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in het omvormen van de gelijkvloerse garage tot een bijkomende woonentiteit binnen een vergunde meergezinswoning met 3 entiteiten. Deze omvorming wordt **ongunstig** beoordeeld om volgende redenen:

- Er wordt een bijkomend 1-slaapkamerappartement voorzien die op verschillende vlakken strijdig is met de geldende regelgeving. Zo beschikt deze niet over een primaire slaapkamer van 11 m², geen volwaardige berging alsook een onvoldoende grote woonkamer met geïntegreerde keuken. Hierbij kan geconcludeerd worden dat de algehele woonkwaliteit van deze entiteit ondermaats is en niet voor vergunning in aanmerking komt. De gelijkvloerse verdieping kan hierbij wel instaan als uitbreiding van de entiteit op de eerste verdieping, zodat er een ruimere entiteit met 3 slaapkamers kan worden bekomen.
- Er worden op de verdiepingen uitpandige terrassen voorzien. Op zich is dit positief gezien dit zorgt voor een verhoging van de woonkwaliteit van de vergunde entiteiten, die nu niet over een buitenruimte beschikken. Echter worden deze terrassen op slechts 1 m van de rechter perceelsgrens voorzien zonder enige zichtschermen, waardoor de impact op de aanpalende burens te groot is. Verder is dit strijdig met het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten'. Uitpandige terrassen dienen steeds met de nodige voorzichtigheid en op een doordachte manier voorzien te worden. Huidig voorstel getuigt hier niet van en heeft een te grote negatieve impact op de omgeving.
- Er wordt een ongunstig brandweeraadvies afgeleverd doordat de het project niet voldoet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Al deze elementen zorgen tot het ongunstig beoordelen van de regularisatie. Er zal een doordacht ontwerp moeten voorgelegd worden, waarbij er wordt teruggekeerd naar de oorspronkelijk vergunde toestand met 3 entiteiten en waarbij de gelijkvloerse verdieping kan instaan als uitbreiding van de entiteit op de eerste verdieping. Het verhogen van het aantal entiteiten binnen deze meergezinswoning is niet mogelijk binnen huidige regelgeving en komt dus niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (Algemeen Bouwreglement), niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (impact op de burens) en voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

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 de omvorming van het gelijkvloers naar een appartement aan CITYRES bv (O.N.:0439171656) gelegen te Brandstraat 26A, 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 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_01497 - OMV_2025134782 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers naar een appartement - met openbaar onderzoek - Brandstraat, 9000 Gent - Weigering

