



---

**2026\_CBS\_02592 OMV\_2025158381 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Raf Verhaeststraat, 9050 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 maart 2026

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteuw, schepenen  
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?**

Lieselot Cauwelier - Laurids Van Lancker met als contactadres Raf Verhaeststraat 33, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2025158381) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Raf Verhaeststraat 33, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 138H6 en 138L4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Raf Verhaeststraat in Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten, residentiële bebouwing bestaande uit 2-3 bouwlagen. De woningen staan een beetje verder ingeplant achter de rooilijn waardoor er kleine, ondiepe voortuinen aanwezig zijn. Het pand van de aanvraag betreft een grondgebonden eengezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het betreft de meest linkse woning van een ensemble van 3 woningen.

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

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning. Het dak van de bestaande achterbouw wordt aangepast. Hierbij verandert de dakvorm: het lessenaarsdak wordt een plat dak. Hiervoor wordt de scheidingsmuur met de linkeraanpalende 45 cm opgehoogd. De kroonlijsthoogte van 3,85 m wordt opgehoogd naar 5,70 m. De functie blijft ongewijzigd. Op het gelijkvloers blijft de keuken met berging aanwezig. Op de verdieping wordt dit deel als berging ingericht.

Er worden geen wijzigingen aan het rioleringsstelsel uitgevoerd.

### **2. HISTORIEK**

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

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/08/1965 werd een vergunning afgeleverd voor de verandering van de voorgevel (1965 GB 012 (kw)).
- Op 29/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een rijwoning (2010/20040).

## **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 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### **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 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 de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen bijkomende lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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 de voorliggende aanvraag corresponderen de plannen niet helemaal met de schriftelijke tekst. In de nota staat dat het bouwvolume niet wordt uitgebreid aangezien de footprint behouden blijft. Op basis van de grondplannen in het dossier blijft de footprint behouden. Maar door het optrekken van de kroonlijsthoogte van 3,85 m naar 5,70 m neemt het bouwvolume wel toe. Ook ter hoogte van de rechteraanpalende wordt de scheidingsmuur met 0,45 m

opgehoogd. Er wordt geconcludeerd dat het dossier moet beoordeeld worden als een volume-uitbreiding van de bestaande aanbouwen.

Op basis van de grondplannen van de bestaande toestand reikt de bouwdiepte op het gelijkvloers tot ca. 21,7 m. In de nieuwe toestand blijft de bouwdiepte behouden. Door het recht trekken en ophogen van het dak van de aanbouw zou een volwaardige 2<sup>e</sup> bouwlaag ontstaan waardoor de bouwdiepte op de verdieping ook tot 21,2 m zal reiken. Dit is ruimtelijk geen wenselijke situatie. In de bestaande toestand is de bouwdiepte ook dieper dan ruimtelijk gangbaar is. Op dergelijke percelen wordt gangbaar op het gelijkvloers een bouwdiepte van 15 m – 18 m toegestaan afhankelijk van de overige tuinruimte. Dit perceel heeft nog een grote, resterende tuinzone, waardoor een bouwdiepte van 18 m ruimtelijke te verantwoorden is. Op de verdieping wordt gangbaar een bouwdiepte tot 2 m verder dan de achtergevel van het hoofdgebouw van de minst diep aanpalende buur met een maximum van 12 m gehanteerd. Op die manier kunnen achterliggende ruimtes nog steeds van voldoende daglicht voorzien worden zonder veel bijkomende schaduw hinder te veroorzaken bij aanpalende percelen.

In de bestaande toestand bevinden zich op het perceel en aanpalende percelen verschillende diepere uitbouwen. Door het verbouwen van de bestaande achterbouw met het ophogen van het dak tot 2 volwaardige bouwlagen toe te staan, wordt deze situatie bestendigd. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en is dit geen voorbeeld van compact bouwen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijker om de bestaande aanbouwen te verwijderen en een nieuwe, meer compacte en perceelsbrede aanbouw te voorzien. Het voorzien van twee volwaardige bouwlagen tot een bouwdiepte van meer dan 21 m in functie van een berging is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Tot slot bleek het dossier toch niet volledig te zijn en is het niet eenduidig opgesteld.

- Op basis van de snede van de nieuwe toestand lijkt het alsof de veranda ook wordt gesloopt en er een nieuw, perceelsbreed volume wordt opgetrokken. Op basis van de grondplannen blijft de veranda behouden. Toch lijkt het dat de linker scheidingsmuur wordt gesloopt en er een nieuwe, hogere muur (tot 3,15 m) wordt opgetrokken op enkele centimeters van de linkerperceelsgrens.
- Op basis van de aangeleverde snede lijkt er vandaag geen verdieping te zijn in de bestaande achterbouw en wordt er in de nieuwe toestand wel een vloerplaat voorzien. Nochtans op de plannen van de bestaande toestand van de tussenverdieping staat wel een berging. Het lijkt erop dat er dus vandaag ook al horizontale opdeling aanwezig is. Dit is niet helemaal te verifiëren aangezien de aanduiding van de locatie van de snede niet op het grondplan werd getekend.
- Enkel afgaand op de snede lijkt het alsof de zijgevel van de aanbouw volledig wordt gesloopt inclusief het dak. Zodat enkel de rechter zijgevel (de perceelsmuur met de rechteraanpalende) behouden blijft. Nadien wordt perceelsbreed een nieuwe aanbouw met plat dak voorzien (geen veranda meer) en wordt de bestaande achterbouw opgetrokken tot 5,70 m, 2 bouwlagen en afgewerkt met een plat dak. Tekstueel wordt enkel beschreven dat het hellend dak wordt rechtgetrokken.
- Schriftelijk werd niet opgemerkt dat de scheidingsmuren wijzigen. Op basis van de snede blijkt toch dat de scheidingsmuur rechts met 45 cm wordt opgehoogd en is het onduidelijk wat er exact op de linkerperceelsgrens zal gebeuren. De aanpalenden hadden moeten worden aangeschreven, dit is niet gebeurd in het voorliggende dossier.

## **CONCLUSIE**

**Ongunstig stedenbouw advies** omdat het ruimtelijk niet gewenst is om een volwaardige tweede bouwlaag te voorzien tot op een bouwdiepte van meer dan 21 m.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

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

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

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Lieselot Cauwelier - Laurids Van Lancker gelegen te Raf Verhaeststraat 33, 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:

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\_02592 - OMV\_2025158381 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Raf Verhaeststraat, 9050 Gent - Weigering