



2026_CBS_03278 OMV_2026009497 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren en uitbreiden van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Halvemaanstraat, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen;
Bram Van Braeckevelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

Uruqi, Xhemal met als contactadres Kammerstraat 27 bus 0201, 9000 Gent en Xhemal Uruqi met als contactadres Kammerstraat 27, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026009497) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren en uitbreiden van een rijwoning
- Adres: Halvemaanstraat 63, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie A nr. 296H3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Halvemaanstraat in Sint-Amandsberg, regio Campo Santo. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een gesloten eengezinswoning (2,5 bouwlagen en een zadeldak).

De afbraakwerken werden reeds aangevat, zo werden er binnenin reeds tussenvloeren verwijderd en werd het bestaande aanbouwwolume reeds gesloopt.

Met deze aanvraag worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1/ regularisatie van de sloop van de bestaande aanbouw en het voorzien van een nieuwe

De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 17,55m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 4,05m (t.o.v. het trottoirpeil). Hiervoor moeten de scheidingsmuren beperkt opgehoogd worden (over een lengte van 8,40m wordt een maximale ophoging voorzien van 100cm (rechts) en 72cm (links)). Het dak wordt als een plat dak aangelegd. De nieuwe dakopstand, met de rechteraanpaler wordt voorbij de perceelsgrens ingeplant.

2/ aanpassingswerken aan het dak

Het bestaande zadeldak wordt langs de buitenzijde geïsoleerd, waardoor de nokhoogte met 15cm wordt verhoogd en er aanpassingen nodig zijn aan de scheimuren. Aan de achterzijde van het hellende dakvlak wordt een dakkapel voorzien, die in het verlengde van de structuur van de achtergevel wordt geplaatst. De dakkapel heeft een totale hoogte van 2,22m (bovenop de bestaande dakgoothoogte) en een breedte van 2,80m en wordt ingeplant op 80cm en 68cm afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.

3/ het isoleren van de voorgevel

De aanvraag voorziet in het isoleren van de voorgevel, die wordt afgewerkt met een steenrode gevelpleister. De plint met een hoogte van 53cm wordt afgewerkt als een volkernplaat, waarvan de kleur niet werd gespecificeerd. De isolatie heeft een dikte van 14cm en de afwerking 2cm, waardoor de gevel in totaal 16cm uitspringt ten opzichte van de rooilijn of de bestaande voorgevel. In de nieuwe toestand zal de stoep een breedte hebben van 1,84m.

4/ het aanpassen van de tuinberging

Het ontwerp voorziet in de aanpassing/sloop van het dak en de voorgevel van de bestaande tuinberging, waarbij enkel de bestaande scheimuren behouden blijven. De bestaande vloerplaat blijft behouden, maar het geheel wordt beschouwd als een nieuwe constructie en dus als nieuwbouw. Binnen dezelfde footprint wordt een nieuw gebouw opgericht met een plat dak en een kroonlijsthoogte van 2,70m ten opzichte van het maaiveldniveau. Deze aanpassing situeert zich volledig binnen de bestaande scheimuren. In de tuinberging worden een afvallokaal en een schouw met oven voorzien.

5/ de heraanleg van de tuin

In de bestaande toestand beschikte het pand over een buitenruimte met een oppervlakte van 23,22m². Deze wordt verminderd tot een oppervlakte van 15,33m², waarvan circa 6m² wordt

voorzien als onverharde groenzone. Achter de woning en voor het tuinhuis wordt verharding aangelegd, die onderling wordt verbonden door stapstenen.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 07/09/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1993/60132)

Handhaving

Volgende stedenbouwkundige misdrijven werden vastgesteld; *het slopen van de bestaande aanbouw en het gedeeltelijk optrekken van muren in snelbouwsteen ter hoogte van de scheidingsmuren.*

Op 18 september 2025 werd aangemaand om een regularisatiedossier in te dienen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningbesluit 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 het 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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CAMPO SANTO, goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing (eerste 18m) en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met onderstaande voorschriften:

1/ Bouwhoogte (kolom 22-23); een bouwlaag heeft een minimumhoogte van 2,70m en een maximumhoogte van 3,20m.

Toetsing: Het ontwerp voorziet een aanbouwvolume met een hoogte van circa 4m.

2/ Uitbouwen (kolom 27); de gezamenlijke breedte is beperkt tot $\frac{2}{3}$ ^e van de gevelbreedte. De afstand van de constructie en de zijgevel moet min. 80cm bedragen. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m, kroonlijsten inclusief, gemeten op 0,60m achter het gevelvlak. *Toetsing*: Het ontwerp voorziet een dakuitbouw aan de achtergevel in het verlengde van de bestaande achtergevel. Daarnaast houdt deze maar 68cm afstand tot de linkse perceelsgrens.

3/ Maximale terreinbezetting (kolom 19); de maximale terreinbezetting voor de zone van koeren en tuinen bedraagt 20%.

Toetsing: De zone voor koeren en tuinen heeft een oppervlakte van circa 25,50m², hiervan mag maximum 5m² bezet worden. Het ontwerp voorziet een bezetting van circa 19m².

De gevraagde afwijkingen op het BPA worden ongunstig beoordeeld omwille van volgende argumenten:

1/ De gevraagde bouwhoogte voorziet een doortrekking van de bestaande vrije hoogte van het hoofdgebouw, waardoor een dergelijke vrije hoogte in een aanbouwwolume op zich te begrijpen is. In de voorliggende aanvraag is het aanbouwwolume echter meer dan 8m lang, wat resulteert in een aanzienlijke bijkomende impact voor beide aanpalers, zowel in hoogte als in lengte. Daarnaast wordt binnenin een vrije hoogte van 3m voorzien, terwijl deze kan worden gereduceerd tot 2,50m, waardoor de ruimtelijke impact op de aanpalers beperkter zou blijven. Verder wordt vastgesteld dat het ingetekende dak niet in overeenstemming is met het Algemeen Bouwreglement, onder meer doordat de dakopstand lager is dan 20cm. Bovendien wordt een nieuwe scheimuur voorzien voorbij de perceelsgrens, dus niet op het perceel van de aanvrager, wat niet wenselijk is. Het ontwerp dient op deze punten te worden aangepast.

2/ De uitbouw in het dakvolume is ruimtelijk mogelijk en inpasbaar, aangezien het toegelaten gabarit in deze omgeving bestaat uit drie bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De voorgestelde uitvoering (als een dakuibouw) is echter niet wenselijk omdat er afstand wordt gehouden tot de scheimuren. Deze afstand is bovendien onvoldoende volgens de voorschriften van het BPA. Dit leidt ertoe dat er geen uitbreidingsmogelijkheden ontstaan voor de aanpalers en dat er een smalle reststrook in het dakvolume overblijft. Dit wordt ruimtelijk en toekomstgericht als onwenselijk beschouwd; een volwaardige derde bouwlaag is hier aangewezen.

3/ In de bestaande toestand is er een onverharde zone van 23,22m² aanwezig. In de nieuwe toestand wordt deze oppervlakte gereduceerd tot 6,30m². Deze vermindering is het gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden van het gelijkvloerse aanbouwwolume, evenals van bijkomende verharding en het herbouwen van de tuinberging. De resulterende bezettingsgraad wordt niet aanvaardbaar geacht. Er dient meer onverharde groenzone te worden voorzien, met inachtneming van de percentages zoals vastgelegd in het BPA, met een richtwaarde van circa 20,50m².

Om bovenstaande redenen wordt de omgevingsaanvraag ongunstig geadviseerd.

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 2.17 Scheidingsmuren; *de scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20cm boven het hoogste dakvlak uitsteken.*

Toetsing: niet conform: De dakopstand bedraagt circa 13cm.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg; *dit artikel laat een uitkraging van het volledige gevelvlak toe, voor zover het in overeenstemming is met artikel 4.3.8,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 4.3.8,§1 bepaalt dat de rooilijn met ten hoogste 14 cm mag overschreden worden (isolatie inclusief afwerking).*

Toetsing: niet conform: De aanvraag voorziet in een totale dikte van 16cm (isolatie en afwerking) voorbij de rooilijn. De aanvraag is bijgevolg in strijd met de decretale bepalingen (artikel 4.3.8,§1) en daardoor ook strijdig met artikel 2.7 van het 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).
- de straat is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Hemelwater

De bestaande woning wordt uitgebreid, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 83m², wat resulteert in een vereiste minimale inhoud van 7.500 liter voor de hemelwaterput.

Het ontwerp voorziet momenteel in een hemelwaterput van 2.000 liter; in de beschrijvende nota wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een put van 3.000 liter.

Deze afwijking is moeilijk te beoordelen, aangezien de buitenruimte in de huidige opzet ook onvoldoende groot is. Indien de voorschriften van het BPA worden toegepast en er minder bebouwing of verharding wordt toegestaan in de tuinzone, kan het mogelijk zijn om een grotere hemelwaterput te voorzien.

Daarnaast is het ook een optie om de platte daken als groendak uit te voeren, waarbij deze dakoppervlakken niet aangesloten moeten worden op de hemelwaterput.

De hemelwaterput dient uitgerust te zijn met een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, de wasmachine en buitengebruik.

Aangezien het perceel kleiner is dan 120m², is het aanleggen van een infiltratievoorziening niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

De straat is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

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

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** 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 de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 februari 2026 tot en met 6 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Ophoging scheimuur

De geplande ophoging van de scheimuur zal ertoe leiden dat er minder daglicht binnenvalt in zowel de woning als de buitenruimte van de bezwaarschrijver. Daarnaast vormt deze ophoging een afwijking van het geldende BPA, wat een nadelig effect heeft op de woonkwaliteit van de bezwaarschrijver.

2/ Bouwmisdrijf

De werken werden reeds gedeeltelijk uitgevoerd, met name de afbraak en heropbouw van scheimuren, zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning werd verkregen.

3/ Schade

Bij de reeds uitgevoerde werken zonder vergunning werd schade veroorzaakt aan de woning van de bezwaarschrijver. Deze schade werd vastgesteld en aangegeven bij de verzekeraar.

4/ Openbaar onderzoek

Bij het indienen van het bezwaarschrift werd vastgesteld dat de verplichte aanplakking niet was gebeurd. Het openbaar onderzoek loopt van 5 februari tot en met 6 maart. Het bezwaarschrift werd ingediend op 11 februari, en dus tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek.

5/ Tuinberging

Het dak van de bestaande tuinberging bestaat uit asbesthoudend materiaal. In het ontwerp wordt voorzien in een nieuw dak. De bezwaarschrijver stelt zich vragen bij de wijze waarop de afbraak van het bestaande dak zal gebeuren.

6/ Kabel nutsvoorziening

Langs de gevel van de woning van de bezwaarschrijver loopt een groene kabel van een nutsvoorziening, die verder op de grond en het trottoir ligt. Deze situatie wordt als onveilig ervaren.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Ophoging scheimuur

De argumentatie dat de ophoging van de scheimuur een te grote impact heeft op de aanpalende percelen wordt gevolgd. Door de aanzienlijke lengte van het aanbouwwolume is een dergelijke ophoging ruimtelijk niet wenselijk, aangezien dit een negatieve invloed heeft op de lichtinval en de beleving van de aanpalende woningen en buitenruimtes.

Daarnaast kan binnen het uitbreidingsvolume een lagere vrije hoogte worden gerealiseerd, zonder dat dit leidt tot een verlies aan woonkwaliteit.

2/ Bouwmisdrijf

Hiervan was de stad reeds op de hoogte. Er werd op 18 september 2025 reeds een aanmaning gestuurd vanuit de stad naar de eigenaar.

3/ Schade

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

4/ Openbaar onderzoek

Het is correct dat de aanplakking niet tijdig werd uitgevoerd. Op 12 februari werd de aanplakking echter gemeld in het omgevingsloket. Op basis hiervan kan worden geoordeeld dat de aanplakking voldoende correct is gebeurd om het openbaar onderzoek rechtsgeldig te laten plaatsvinden.

5/ Tuinberging

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer.

6/ Kabel nutsvoorziening

De kabel betreft een wachtkabel van de nutsvoorzieningen. Bij het verder aanvatten van de werken (afwerking gevel) zal deze kabel opnieuw tegen de gevel worden bevestigd. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet worden opgelegd via een omgevingsvergunning en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ regularisatie van de sloop van de bestaande aanbouw en het voorzien van een nieuwe

Een nieuwe aanbouw is principieel mogelijk en de voorziene bouwdiepte is conform het BPA.

Het aanvragen van deze bouwdiepte heeft echter belangrijke ruimtelijke gevolgen, met name de

ophoging van scheimuren over een aanzienlijke diepte en een sterke verkleining van de bestaande buitenruimte.

Het vooropgestelde aanbouwwolume wordt niet aanvaardbaar geacht. Door de aanzienlijke lengte van het aanbouwwolume is de voorziene ophoging ruimtelijk niet wenselijk, aangezien dit een negatieve invloed heeft op de lichtinval en de beleving van de aanpalende woningen en buitenruimtes. Daarnaast kan binnen het uitbreidingsvolume een lagere vrije hoogte worden gerealiseerd zonder verlies aan woonkwaliteit, waardoor de impact op de aanpalers beperkt kan blijven.

2/ aanpassingswerken aan het dak

De uitbouw in het dakvolume is ruimtelijk mogelijk en inpasbaar, aangezien het toegelaten gabarit in deze omgeving bestaat uit drie bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De voorgestelde uitvoering (als een dakuibouw) is echter niet wenselijk omdat er afstand wordt gehouden tot de scheimuren. Deze afstand is bovendien onvoldoende volgens de voorschriften van het BPA. Dit leidt ertoe dat er geen uitbreidingsmogelijkheden ontstaan voor de aanpalers en dat er een smalle reststrook in het dakvolume overblijft. Dit wordt ruimtelijk en toekomstgericht als onwenselijk beschouwd; een volwaardige derde bouwlaag is hier aangewezen.

3/ het isoleren van de voorgevel

De aanvraag voorziet in een totale dikte van 16cm (isolatie en afwerking) voorbij de rooilijn. De aanvraag is bijgevolg in strijd met de decretale bepalingen (artikel 4.3.8,§1) en daardoor ook strijdig met artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement.

4/ het aanpassen van de tuinberging én 5/ de heraanleg van de tuin

In de bestaande toestand is er een onverharde zone van 23,22m² aanwezig. In de nieuwe toestand wordt deze oppervlakte gereduceerd tot 6,30m². Deze vermindering is het gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden van het gelijkvloerse aanbouwwolume, evenals van bijkomende verharding en het herbouwen van de tuinberging. De resulterende bezettingsgraad wordt niet aanvaardbaar geacht. Er dient meer onverharde groenzone te worden voorzien, met inachtneming van de percentages zoals vastgelegd in het BPA, met een richtwaarde van circa 20,50m².

CONCLUSIE

Ongunstig, wegens niet inpasbaar in de omgeving (te grote impact op de aanpalers), strijdig met het Algemeen Bouwreglement en ongunstige watertoets.

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 en uitbreiden van een rijwoning aan Uruqi, Xhemal (O.N.:0746660468) en Xhemal Uruqi gelegen te Halvemaanstraat 63, 9040 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 dossierkosten;
- 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_03278 - OMV_2026009497 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren en uitbreiden van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Halvemaanstraat, 9040 Gent - Weigering