



2026_CBS_04899 OMV_2026033313 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning, het afbreken van niet vergunde constructies, het slopen van de gevelsteen, het aanbrengen van isolatie en een nieuwe gevelsteen, het aanpassen van verhardingen, het oprichten van een nieuwe aanbouw t.h.v. de bestaande garages met functiewijziging naar opslagruimte voor aannemersmateriaal en het plaatsen van 2 verplaatsbare containers - zonder openbaar onderzoek - Karel Bauwensstraat, 9042 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juni 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 Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteuw, schepenen; Christophe Peeters, 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?

Teodora Varbanova met als contactadres Hundelgemsesteenweg 527, 9820 Merelbeke-Melle heeft een aanvraag (OMV_2026033313) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- **Onderwerp:** het verbouwen van een woning, het afbreken van niet vergunde constructies, het slopen van de gevelsteen, het aanbrengen van isolatie en een nieuwe gevelsteen, het aanpassen van verhardingen, het oprichten van een nieuwe aanbouw t.h.v. de bestaande garages met functiewijziging naar opslagruimte voor aannemersmateriaal en het plaatsen van 2 verplaatsbare containers

- Adres: Karel Bauwensstraat 4A, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie C nr. 439F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 mei 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Karel Bauwensstraat, in de deelgemeente Sint-Kruis-Winkel. De ruimere omgeving kenmerkt zich door de John F. Kennedylaan (R4) ten westen, met daar voorbij het staalverwerkingsbedrijf Arcelor Mittal, Sint-Kruis-Winkeldorp in de buurt en voornamelijk agrarisch gebied verder ten oosten. De nabije omgeving kenmerkt zich door een aantal woonlinten tussen agrarisch gebied. De woontypologie betreft voornamelijk eengezinswoningen met voortuinen, zowel gekoppeld als vrijstaand en afgewerkt met 1 à 2 bouwlagen en een hellend dak.

Op het perceel van de aanvraag (ca. 1245 m²), bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning (1 bouwlaag, hellend dak), ingeplant op ca. 6 m achter de rooilijn. In de tuinzone daarachter bevindt zich nog een vrijstaand bijgebouw (garage). De vergunde oppervlakte bedraagt ca. 106 m². Naar en voor deze garage is een strook vergund geachte verharding aanwezig. Tussen de oorspronkelijke bouwvergunning en nu zijn meerdere onvergunde constructies gebouwd – zie hieronder Dienst Toezicht. Een deel daarvan werd reeds verwijderd, een deel wil men regulariseren.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft:

- het verbouwen van de woning;
- het afbreken van niet vergunde constructies;
- het aanpassen van verhardingen;
- het oprichten van een nieuwe aanbouw t.h.v. de bestaande garages met functiewijziging naar opslagruimte voor aannemersmateriaal;
- het plaatsen van 2 verplaatsbare containers;
- het regulariseren van een afsluiting.

De woning wordt uitgebreid langs de linker/ achterzijde. De maximale breedte van 10 m en de maximale diepte van 15 m blijft behouden. De woning wordt eveneens opgehoogd, naar 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De dakrand komt op ca. 5,8 m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt eveneens 15 m. Aan de achtergevel van de woning wordt een balkon voorzien op een hoogte van ca. 2,3 m, komend tot een bouwdiepte van 16 m (gemeten vanaf de voorgevel). De woning wordt afgewerkt met een witte gevelsteen.

Het bijgebouw in de achtertuin (vergund als garage) wordt verbouwd en uitgebreid, en van bestemming gewijzigd. Het gebouw wordt met zo'n 5 m naar voren (richting de woning) uitgebreid, over de volledige breedte (ca. 9 m). De nieuwe oppervlakte bedraagt ca. 153 m². Het volledige volume wordt opgehoogd van 3 m naar 6 m. Aan de achterzijde wordt een

aangebouwd afdak verwijderd. De garage wordt een opslagruimte voor aannemersmateriaal. Links en rechts van het bijgebouw wordt telkens een verplaatsbare container geplaatst (l 6 m x b 2,45 m x h 1,5 m), indicatief ingetekend op 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Omgevingsaanleg

De verharding die loopt naar en tot aan het bijgebouw wordt aangepast, de oppervlakte (ca. 230 m²) blijft ongeveer hetzelfde. Achter de woning werd een terras aangelegd, dit wordt verder uitgebreid tot ca. 28 m². Voor en rechts naast de woning wordt verharding aangelegd in functie van een aantal parkeerplaatsen (ca. 55 m²). Er wordt een tweede oprit aan de rechterzijde van de voortuin aangelegd om de parkeerplaatsen te bereiken.

Er werd ook een houten afsluiting geplaatst rondom het achterste gedeelte van de tuinzone (hoogte 2 m), het is niet duidelijk of deze afsluiting behouden blijft.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 26/04/1984 werd een vergunning afgeleverd voor vellen van hoogstammige bomen. (1984/415(37/84 OO))

* Op 07/06/1984 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning en garage. (1984/659(52/84 OO))

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

Op 07/08/2025 werden tijdens een plaatsbezoek volgende stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld:

1. In de tuinzone achteraan de loods: er zijn 2 containers voor bouwafval gestald, ongeveer 7 m³ bouw materiaal, werktuigen, recup bouwmaterialen en banden gestapeld;
2. De tuinzone opzij rechts en achter de loods is volledig verhard met kiezelstenen en voorzien van kunststoffen rijplaten;
3. In de tuinzone tussen woning en atelier zijn 2 bestelwagens (waarvan 1 in afbraak), 1 afvalcontainer en ± 10m³ recup bouwmaterialen/afval gestald/gestapeld;
4. In de tuinzone links naast de loods is een gesloten container gestald en zijn 20 m³ materialen (bouwstellingen, isolatiemateriaal, en andere ..) gestapeld;
5. Naast de woning rechts en linksachter is 1 open container + bouwstellingen en allerlei recup bouwmaterialen gestapeld;
6. In de voortuinzone en berm (openbaar domein) zijn ± 7 m³ aan bouwmaterialen, hoofdzakelijk betonklinkers gestapeld. Er zijn ook een 10-tal metalen rijplaten aanwezig (verharding).
7. In de zone + 50 m voorbij de rooilijn (agrarisch gebied) is een luifel /overkapping geplaatst van 9.00 x 5.00 m of 45 m² (bouwjaar ± 2000).
8. in de zone + 50 m voorbij de rooilijn is op alle perceelsgrenzen een gesloten afsluiting in hout tussen betonnen palen geplaatst (volgens luchtfoto's sinds 2024)
9. De bij de woning vergunde garage (functie wonen) is in gebruik als overslag en stalplaats door Power Construct, bedrijf gespecialiseerd in het plaatsen van isolatie in en om woningen (functie industrie en bedrijvigheid), actief op dit perceel sinds 2019 (Geopunt-Digitaal Vlaanderen)

18/08/2025: Aanmaning aanpassingswerken (vrijmaken van het terrein), verwijderen van de afsluiting (zone + 50 m agrarisch gebied) , indienen regularisatie omgevingsvergunning voor de bestemming, gebruik van de loods als industrie en bedrijvigheid)

20/01/2026: volgende aanpassingswerken werden uitgevoerd:
De voortuinzone is volledig vrijgemaakt, auto's, rijplaten en alle gestapelde materialen zijn verwijderd;
Berm aan de straat (openbaar domein), nekel bestelwagen en auto met nummerplaat;
De zijtuinzone rechts van de woning is vrij van materialen, wel drietal werktuigen waaronder minigravers en toebehoren gestald:
Alle verharding in beide zijtuinzones werd verwijderd (behalve oprit en circulatiezone naar vergunde garage ;
De zones naast de garage/machinestelplaats werden ontruimd en onthard;
Agrarische zone voorbij de vergunde loods: Werd ontruimd en onthard. De aangebouwde berging aan de garage is nog aanwezig. (Onderwerp van huidige omgevingsaanvraag OMV_2025155135 dd; 17 december 2025: nog niet beslist, uiterlijk 14 april 2026)
De gesloten afsluiting op alle perceelsgrenzen in de agrarische zone is nog aanwezig.

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 perceel ligt in **woongebied met landelijk karakter** en **agrarische gebieden** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De aangevraagde werken liggen specifiek in woongebied met landelijk karakter.

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 woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, en wijkt af op:

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.

Met deze aanvraag wordt een tweede oprit voorzien in functie van het bereiken van autostaanplaatsen. Een tweede oprit kan niet aanvaard worden en is een weigeringsgrond.

Artikel 3.2 beperken van verhardingen

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De aanvraag voorziet ca. 56 m² bijkomende verharding in de voortuinstrook, voornamelijk in functie van het aanleggen van autostaanplaatsen. Daarnaast wordt ook het terras achter de woning uitgebreid tot ca. 28 m². Er is reeds heel wat (vergund geachte) verharding aanwezig op het terrein in functie van circulatie en het bereiken van het bijgebouw achteraan. De extra verharding die in de voortuin wordt aangelegd is functioneel niet noodzakelijk bij deze eengezinswoning en is bijgevolg niet aanvaardbaar. Dit is een weigeringsgrond.

Artikel 3.8 Groendak

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Voor gebouwen en constructies andere dan woongebouwen geldt de verplichting tot plaatsing van een groendak slechts in verhouding tot de mogelijkheden van hergebruik van hemelwater. Dakgedeelten waarvoor aangetoond wordt dat ze instaan voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater, zijn vrijgesteld van de verplichting tot aanleg van een groendak.

Het bijgebouw achteraan wordt uitgebreid en opgehoogd, het dak wordt als een plat dak afgewerkt. Er wordt geen groendak voorzien, wel een hemelwaterput. Er is echter geen groendakformulier of hemelwaternota toegevoegd aan het dossier. Er wordt ook **niet** aangetoond wat het nuttig hergebruik is voor deze loods. Nieuwe platte dakoppervlakte, waarvoor niet aangetoond wordt dat ze instaat voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater, moet aangelegd worden als groendak, met een bufferende werking van minimaal 35 l/m²

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 Polder Moervaart en Zuidlede. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein 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.

Woning

De totale afwaterende dakoppervlakte bedraagt ca. 148 m².

Er wordt een hemelwaterput van 20.000 l geplaatst. Dit is ruimschoots voldoende gedimensioneerd.

Bijgebouw

De nieuwe afwaterende dakoppervlakte bedraagt ca. 153 m².

Er wordt een hemelwaterput van 10.000 l geplaatst. Dit is onvoldoende ruim gedimensioneerd. Het is echter ook niet duidelijk waarvoor dit opvangen hemelwater zal dienen. Nieuwe platte dakoppervlakte, waarvoor niet aangetoond wordt dat ze instaat voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater, moet aangelegd worden als groendak, met een bufferende werking van minimaal 35 l/m² (zie ook hierboven '4.3 Verordeningen').

Daarnaast wordt de overloop van de hemelwaterput rechtstreeks aangesloten op de straatriolering, dit is niet toegestaan.

Uitbreiding verharding

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-

waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

De aanleg van ondergrondse constructies mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

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. 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

Woning

De woning wordt opgehoogd en uitgebreid. Een bouwdiepte van 15 m op de verdieping is dieper dan gangbaar wordt toegestaan, maar gezien de beperkte bouwdiepte op het gelijkvloers, en gelet op de voldoende ruime afstanden tot de perceelsgrenzen, kan deze bouwdiepte aanvaard worden. Het dossier komt echter niet voor vergunning in aanmerking omwille van de hierna opgesomde redenen. Bijkomstig is het vreemd dat de woning wordt voorzien van 5 slaapkamers met telkens een eigen badkamer. Dit geeft een vermoeden dat er een kamerwoning wordt beoogd, wat niet toegelaten is.

Bijgebouw(en)

In het bijgebouw in de tuinzone wordt (werd) een aannemersbedrijf ingericht, waarbij het gebouw vooral zal dienen als opslagplaats. In functie van deze activiteit wordt het bijgebouw bovendien aanzienlijk uitgebreid en opgehoogd tot ca. 6 m, en dit op een beperkte afstand (< 4 m) van de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit zal qua volume een te grote impact creëren op de aanpalende percelen en is niet aanvaardbaar. Het bijgebouw heeft reeds een ruime oppervlakte (> 100 m²), wat al veel groter is dan gangbaar wordt toegestaan bij een eengezinswoning, de

footprint verder uitbreiden is niet mogelijk. Een beperkte ophoging kan, maar dan dient minstens de 45°-regel vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden te worden.

De schaal van zowel de constructie als de activiteit is niet in verhouding tot de grootte en draagkracht van het perceel en overschrijdt het ondergeschikt karakter van de nevenfunctie bij de woning. De combinatie van bebouwing, opslag (waaronder twee losstaande containers) en bedrijfsactiviteiten leidt tot een te intensief gebruik van de tuinzone, met een storende dynamiek door bijkomende verkeersbewegingen, visuele verstoring en een verhoogde kans op hinder voor de omgeving. Dit is niet verenigbaar met het landelijk karakter van de omgeving. Daarnaast resulteert dit in een aanzienlijke inname van de tuinzone, waardoor deze haar functie als kwalitatieve, groene buitenruimte bij de woning verliest en herleid wordt tot een functionele bedrijfsruimte. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel wordt hierdoor sterk aangetast. Dit is niet aanvaardbaar.

Anderzijds wordt het onvergonde afdak bij het bijgebouw verwijderd, wat positief is aangezien dit bijdraagt aan het beperken van de bebouwing in de tuinzone.

Verharding

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het algemeen nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Vanuit de klimaatdoelstellingen is het belangrijk dat het hemelwater maximaal in de grond kan infiltreren.

In de voortuinstrook wordt er heel wat verharding aangelegd in functie van autostaanplaatsen. Er is reeds een vergunde oprit naast de woning. Bijgevolg betreffen de autostaanplaatsen niet-strict noodzakelijke verharding in de voortuin, wat niet wordt toegestaan in een voortuin.

Voortuinen zijn een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. De voortuinstrook moet zijn open en groen karakter behouden. Bijgevolg kan, net zoals in de vergunde toestand, enkel de verharding van de strict noodzakelijke toegang en oprit naast de woning worden toegelaten.

Er wordt ook een tweede oprit aangelegd, wat strijdig is met het ABR (zie '4.3 Verordeningen') en niet voor vergunning in aanmerking komt.

Conclusie

Voorliggende aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking, er zijn diverse strijdigheden met het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent, en het ontwerp is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De voorziene constructies en activiteiten overstijgen de draagkracht van het perceel, en zijn niet verenigbaar met de omgeving. Het dossier dient grondig herwerkt te worden.

10. PLANTECHNISCHE OPMERKINGEN

De kwaliteit van de plannen kan beter. Er zijn stukken tekst onleesbaar, en op de inplantingsplannen is het onduidelijk waar er juist verharding ligt door een wirwar aan lijnen. Ook zijn de rioleringsplannen opgesplitst en onduidelijk, waardoor geen integraal beeld op het afwateringssysteem kan getoond worden. Het is uit de plannen ook niet duidelijk af te leiden of de houten afsluiting achteraan het perceel behouden blijft of verdwijnt.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met artikels 2.9, 3.2 en 3.8 van het Algemeen Bouwreglement en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omwille van de schaal van het bedrijf en de omvang van het bijgebouw.

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 woning, het afbreken van niet vergunde constructies, het slopen van de gevelsteen, het aanbrengen van isolatie en een nieuwe gevelsteen, het aanpassen van verhardingen, het oprichten van een nieuwe aanbouw t.h.v. de bestaande garages met functiewijziging naar opslagruimte voor aannemersmateriaal en het plaatsen van 2 verplaatsbare containers aan Teodora Varbanova gelegen te Karel Bauwensstraat 4A, 9042 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:
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 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 opragen 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_04899 - OMV_2026033313 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning, het afbreken van niet vergunde constructies, het slopen van de gevelsteen, het aanbrengen van isolatie en een nieuwe gevelsteen, het aanpassen van verhardingen, het oprichten van een nieuwe aanbouw t.h.v. de bestaande garages met functiewijziging naar opslagruimte voor aannemersmateriaal en het plaatsen van 2 verplaatsbare containers - zonder openbaar onderzoek - Karel Bauwensstraat, 9042 Gent - Weigering