



2026_CBS_06058 OMV_2026058171 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van reeds uitgevoerde werken aan de eengezinswoning, het slopen van bijgebouwen en een gedeeltelijke ontharding van het perceel - zonder openbaar onderzoek - Rechtstraat, 9042 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Carine Simoens met als contactadres Wilgenpark 45, 9290 Berlare en Claudine Simoens met als contactadres Voordestraat 50, 9080 Lochristi hebben een aanvraag (OMV_2026058171) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van reeds uitgevoerde werken aan de eengezinswoning, het slopen van bijgebouwen en een gedeeltelijke ontharding van het perceel
- Adres: Rechtstraat 9, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie A nrs. 685P2 en 685S2

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 juni 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 Rechtstraat in de wijk 'Gentse Kanaaldorpen en -zone', ten noorden van Oostakker. De omgeving bestaat uit een sterk gedifferentieerd straatbeeld, met hoofdzakelijk woningen. De woningen kennen verschillende inplantingswijzen en verschijningsvormen. Het pand uit voorliggende aanvraag betreft een open eengezinswoning opgebouwd uit één bouwlaag met hellend dak. De woning staat diep ingeplant ten opzichte van de straat, op ca. 23 m.

Voorliggende aanvraag strekt tot het regulariseren van werken aan de eengezinswoning, het slopen van bijgebouwen en een gedeeltelijke ontharding van het perceel.

De open eengezinswoning werd verbouwd en uitgebreid:

- De veranda aan de achterzijde werd uitgebreid tot de volledig breedte van de woning. Het dak wordt deels uitgevoerd in glas, maar ook deels met dakpannen. De kroonlijst bedraagt 2,80 m (gemeten ten opzichte van de nulpas), de nok op 4,10 m.
- Het standvenster in het achterste dakvlak werd uitgebreid tot een dakkapel.
- De 'polyvalente ruimte' aan de linker zijgevel werd uitgebreid in de hoogte. Het kleine zadeldakje werd opgehoogd waardoor op de eerste verdieping ook ruimte ontstaat. Het volume werd vervolgens afgewerkt met een asymmetrisch zadeldak met de kroonlijst op 3,11 en 5,27 m, en de nok op 5,86 m.

In de voortuin werd de oprit verlegd naar rechts. De initiële oprit werd, ter hoogte van de straatzijde, behouden als haakse parkeerplaatsen. Rondom de bestaande boom, en onder diens kruin, wordt een waterdoorlatende verharding voorzien.

Rondom de woning wordt langs alle zijden verharding voorzien, al dan niet waterdoorlatend.

De garage in de achtertuin werd uitgebreid van 39 naar 58 m². Zowel links, rechts als voor de garage wordt verharding voorzien. Vandaar vertrekt ook een pad naar een verharding dieper in de achtertuin, waar het uitmondt in een grotere verharding, deels ommuurd.

Aan de achterzijde van de woning wordt een vijver voorzien. Een deel van de vijver, aansluitend aan de achtergevel, wordt afgedekt door houten planken en kan zo als terras gebruikt worden.

Ten opzichte van de bestaande toestand wordt enkele (niet-vergunde) constructies afgebroken: twee luifels aan de garage, een stalen metaalconstructie en een luifel (voor een camion) in de achtertuin.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen is gekend voor het betrokken goed:

* Op 22 augustus 1996 verleende het College van Burgemeester en Schepenen de bouwaanvraag nr. 1996/50063 voor het verbouwen van een eengezinswoning, het bijbouwen van een

hobbyruimte en veranda, het oprichten van een afzonderlijke garage, het plaatsen van een metalen hekken.

Voor het perceel werd volgend bouwkundig misdrijf vastgesteld:

* Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10030 opgemaakt 15/03/1990 voor het uitvoeren van verbouwingswerken en uitbreidingswerken aan de woning.

* Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10111/90 opgemaakt 04/12/1990 voor het uitvoeren van verbouwingswerken en uitbreidingswerken aan vervallen woning.

Op 04/12/1990 werd een stakingsbevel opgelegd.

Op 22 augustus 1996 verleende het College van Burgemeester en Schepenen de bouwaanvraag nr. 1996/50063 voor het verbouwen van een eengezinswoning, het bijbouwen van een hobbyruimte en veranda, het oprichten van een afzonderlijke garage, het plaatsen van een metalen hekken.

Volgens de beschikbare luchtfoto's blijkt dat volgende handelingen zijn uitgevoerd die niet in overeenstemming zijn met de goedgekeurde bouwvergunning 1996/50063:

- De hobbyruimte tegen de linkergevel van het hoofdgebouw is als volume anders uitgevoerd (andere dakvorm, hoogte)
- Uitbouw "veranda" is over de volledige breedte van de woning uitgevoerd
- De afzonderlijke garage is groter uitgevoerd
- Oprit en metalen hekwerk bevinden zich op een andere locatie
- Het plaatsen van verschillende constructies in de tuinzone
- Het lessenaarsdak van de uitbouw hoofdvolume is verbouwd tot een plat dak.

Deze bovenvermelde bouwmisdrijven zijn ondertussen strafrechtelijk verjaard en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Bij de beoordeling een omgevingsvergunningsaanvraag door het college van burgemeester en schepenen wordt enkel de laatst vergunde toestand in aanmerking genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 28 mei 2026. Op 30 juni 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 17 juni 2026:

Geen advies

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het voorste gedeelte van de site (685P2) ligt in woongebieden met landelijk karakter en agrarische gebieden 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 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.

Het achterste gedeelte van de site (685S2) Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent en Zone voor landbouw.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften.

Toetsing: Dit gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Binnen deze zone wordt een verharding met muurtjes rondom voorzien. Hoewel niet concreet gemotiveerd, kan verondersteld worden dat deze elementen louter in functie staan van het gebruik van het agrarisch gebied. Er kan niet gesteld worden dat deze elementen in functie staan van landbouw of dat ze nuttig of nodig zijn voor de instandhouding, ontwikkeling of herstel van de natuur, noch dat ze gericht zijn op natuureducatie of recreatief medegebruik. Ze staan evenmin in teken van waterbeheersing.

Deze elementen komen bijgevolg **niet aanmerking voor vergunning**.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1985 OO 299/00 van 31 oktober 1985) en gewijzigd op 23 december 1991 (ref nr. 1991 OO 299/01). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor 'open bebouwing'.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de verkavelingsvoorschriften. Het wijkt af inzake de dakvorm van de woning, de inrichting van de voortuinstrook en de oppervlakte van bijgebouwen in de zone voor koeren en tuinen.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie rubriek "OMGEVINGSTOETS"). Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve evaluatie**.

Omdat in de beschrijvende nota de overeenstemming en de verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context, en in het bijzonder de overeenstemming met bovenvermelde verkavelingsvoorschriften, onvoldoende werd onderzocht, doorliep voorliggende aanvraag de vereenvoudigde procedure. Aanvragen die afwijken van de voorschriften van een niet-vervallen verkaveling, ongeacht de ouderdom van deze verkavelingsvoorschriften, dienen de gewone procedure (met openbaar onderzoek) te doorlopen. Enkel al omwille van deze vaststelling komt voorliggende aanvraag **niet aanmerking voor vergunning**.

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 3.2 Beperken van verhardingen stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Op het volledige terrein is een hoge verhardingsgraad op te merken.

In de voortuin werd de oude oprit behouden en omgevormd naar parkeerplaatsen.

Rechts ervan werd een nieuwe oprit aangelegd. De gewijzigde inplanting maakt niet alleen dat er meer verharding noodzakelijk is om de garage te bereiken, maar ook dat er meer een versnippering van de voortuin ontstaat. Deze versnippering is kennelijk aangereikt om verder te gaan verharden: de zone rondom de boom, achter de oude oprit, werd ook verhard. Uit (lucht)foto's blijkt dat deze zone verder wordt benut als parkeerplaats. De verharding beperkt zich overigens niet tot het eigen terrein, maar ook de openbare groene bermen werden onrechtmatig verhard. Deze verharding zal verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de aanvrager; het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit of halfverharding op openbaar domein te verwijderen.

De nieuwe oprit loopt vervolgens verder door naar de garage. Daarbij wordt een forse breedte aangehouden, meer dan wat strikt noodzakelijk zou zijn. Voor en rond de garage werd vervolgens nog meer verharding voorzien. De functie ervan wordt niet benoemd. Hetzelfde geldt voor de verhardingen voor en rechts van de woning. Rekening houdend met de positie van de voordeur en andere gevelopeningen zijn deze verhardingen ook maar moeilijk te motiveren.

Tot slot is er dan nog het pad en de verharding zelf, gelegen dieper in de achtertuin. Deze verharding situeert zich in een zone voor landbouw en staat daar kennelijk niet in functie van, noch van natuurbehoud, landschapszorg, recreatief medegebruik of waterbeheersing.

In het algemeen kan alleen maar vastgesteld worden dat er zich op het terrein een overdaad aan verhardingen bevindt, veelal zonder duidelijke functie. Hoewel in de beschrijvende nota sprake is van een 'gedeeltelijke ontharding', is er geen vermindering van de verharde oppervlakte op te merken. De inspanningen die worden voorgesteld zijn ruim onvoldoende. Er dient een grondige(re) evaluatie te gebeuren van alle aanwezige verhardingen.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de 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).
- ter hoogte van de weenis gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- ter hoogte van de weenis gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: Polder Moervaart en Zuidlede. Zij brachten geen (tijdig) advies uit (zie rubriek "EXTERNE ADVIEZEN").

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*.

HEMELWATERPUT

In het de aanstiplijst van de verordening hemelwater werd aangeduid dat de bestaande woning wordt uitgebreid en er werken gebeuren aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume. Daardoor is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 270 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 27 000 liter (100 liter per 1 m²). Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 10 000 liter voorzien, waarbij het hemelwater kan hergebruikt worden voor de toiletten, de wasmachine(s) en de buitenkraan. Er wordt een afwijking gevraagd voor het voorzien van een kleinere hemelwaterput (27 000 liter versus 10 000 liter). De vereiste capaciteit zou disproportioneel in verhouding staan tot het hergebruik van de woning. Het hemelwater zal uitsluitend gebruikt worden voor de achtertuin; hergebruik binnen de woning is moeilijk realiseerbaar, aangezien er op het gelijkvloers geen aanpassingen aan de bestaande vloerconstructie worden uitgevoerd.

De afwijking kan niet toegestaan worden omdat het dossier niet ten gronde beoordeeld kan worden omdat er zich tegenstrijdigheden bevinden in het dossier, namelijk tussen de beschrijvende nota en wat digitaal werd ingevuld in het omgevingsloket:

- Enerzijds wordt aangeduid dat er werken zijn gebeurd aan de afwatering van het hoofdvolume. Anderzijds wordt gesteld dat hergebruik in de woning moeilijk te realiseren is omdat er op het gelijkvloers geen aanpassingen worden uitgevoerd.
- Enerzijds wordt aangeduid dat er hergebruik wordt voorzien voor de toiletten, de wasmachine(s) en de buitenkraan. Anderzijds wordt aangegeven dat dit hoofdzakelijk voor de tuin zal gebruikt worden.

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

Bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elk nieuw dakoppervlak groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Er worden nieuwe platte en licht hellende daken (< 15 graden) aangelegd en de hemelwaterput is niet gedimensioneerd op de volledige dakoppervlak (slechts 100 m² van 270 m²) waardoor het verplicht is de overige dakdelen aan te leggen als groendak. Dit zou als **bijzondere voorwaarde** opgelegd kunnen worden indien er akkoord kan worden gegaan met het voorzien van een kleinere hemelwaterput. Echter, deze afwijking kan niet worden toegestaan (zie hierboven).

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie 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

Het perceel is ter hoogte van wegenis gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). 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 de watertoets **niet doorstaat**.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd naar aanleiding van deze regularisatieaanvraag.

De elementen in het agrarisch gebied werken vertuining in de hand en zijn daarom niet wenselijk. Deze elementen zijn bovendien strijdig met de voorschriften en komen ook om die reden niet in aanmerking voor vergunning.

Onder de rubriek “TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN – 4.3 Verordeningen – Algemeen Bouwreglement” werd reeds gemotiveerd waarom het regulariseren van alle verhardingen niet in aanmerking komt. Er wordt nog aangevuld dat het verwijderen van de verharding rond de boom in de voortuin omzichtig dient te gebeuren zodat wortels van de aanwezige boom niet beschadigd worden.

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 natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets **niet 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.

Omdat in de beschrijvende nota de overeenstemming en de verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context, en in het bijzonder de overeenstemming met bovenvermelde verkavelingsvoorschriften, onvoldoende werd onderzocht, doorliep voorliggende aanvraag de vereenvoudigde procedure. Aanvragen die afwijken van de voorschriften van een niet-vervallen verkaveling, ongeacht de ouderdom van deze verkavelingsvoorschriften, dienen de gewone procedure (met openbaar onderzoek) te doorlopen. Omdat voorliggende aanvraag niet in overeenstemming is met de (verkavelings)voorschriften, komt voorliggende aanvraag **niet aanmerking voor vergunning**.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag komt omwille van meerdere redenen niet in aanmerking voor vergunning.

In eerste instantie omdat de aanvraag de foutieve procedure doorliep: het organiseren van een openbaar onderzoek, en dus het doorlopen van de gewone procedure, was noodzakelijk gelet op de afwijkingen ten opzichte van de (verkavelings)voorschriften.

Verder kan er wel, ondergeschikt, meegegeven dat er louter vanuit ruimtelijk oogpunt principieel geen bezwaar is tegen de wederrechtelijke uitgevoerde werken aan de woning en het vergroten van het bijgebouw (als enige resterende vrijstaand bijgebouw). Om in aanmerking te komen moet wel het waterverhaal uitgeklaard en correct opgelost worden (d.w.z. in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater en het algemeen bouwreglement van Stad Gent).

De te regulariseren verhardingen daarentegen komen niet in aanmerking. Zoals afdoende gemotiveerd onder de rubriek "TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN – 4.3 Verordeningen – Algemeen Bouwreglement" wordt vastgesteld dat er zich op het terrein een overdaad aan verhardingen bevindt, veelal zonder duidelijke functie. Hoewel in de beschrijvende nota sprake is van een 'gedeeltelijke ontharding', is er geen vermindering van de verharde oppervlakte op te merken. De inspanningen die worden voorgesteld zijn ruim onvoldoende. Er dient een grondige(re) evaluatie te gebeuren van alle aanwezige verhardingen.

De elementen in het agrarisch gebied ('monumenten') en de verharding ernaartoe komen principieel niet in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, noch verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 reeds uitgevoerde werken aan de eengezinswoning, het slopen van bijgebouwen en een gedeeltelijke ontharding van het perceel aan Carine Simoens en Claudine Simoens gelegen te Rechtstraat 9, 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:
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 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_06058 - OMV_2026058171 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van reeds uitgevoerde werken aan de eengezinswoning, het slopen van bijgebouwen en een gedeeltelijke ontharding van het perceel - zonder openbaar onderzoek - Rechtstraat, 9042 Gent - Weigering