



2026_CBS_06081 OMV_2026026271 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand en het creëren van 2 woonegelegenheden - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9030 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?

Yunus Kiling met als contactadres brugsesteenweg 308, 9030 gent heeft een aanvraag (OMV_2026026271) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand en het creëren van 2 woonegelegenheden
- Adres: Brugsesteenweg 528-530, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 625H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 mei 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen langs de Brugsesteenweg ter hoogte van het Maurice Claeyssplein. Oorspronkelijk ging het om twee afzonderlijke panden, die in de loop der tijd functioneel met elkaar zijn verweven. Vandaag staat het volledige bouwvolume kadastraal geregistreerd als één handelswoning.

De omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerd straatbeeld, met een mix van handelszaken, eengezinswoningen en grootschaligere meergezinswoningen. De gangbare bouwhoogte varieert tussen twee en drie bouwlagen, met een diversiteit aan dakvormen.

Voor het perceel werd in 2016 een vergunning verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een handelspand met meergezinswoning. Deze vergunning werd echter niet uitgevoerd.

Het bestaande pand betreft dus nog steeds een handelswoning die zich weliswaar uitstrekt over twee percelen. Het hoofdvolume bestaat uit twee bouwlagen onder een hellend dak. Aan de achterzijde is het linker gedeelte beperkter in omvang en omvat dit anderhalve bouwlaag onder hellend dak.

Op het gelijkvloers zijn beide percelen niet langer duidelijk afleesbaar. Door de handelsfunctie en de historiek zijn de volumes functioneel met elkaar verweven. De publiek toegankelijke handelsruimte bevindt zich in de plint. De woonfunctie situeert zich momenteel achteraan op het gelijkvloers. Op de verdiepingen bevinden zich kamers en berguimtes (stockage en zolder). Er is geen afzonderlijke toegang tot het woongedeelte.

De bouwdiepte bedraagt ca. 20,54m op het gelijkvloers en ongeveer 8m op de verdieping. De achtergevel is aan de rechterzijde ongeveer een halve bouwlaag hoger dan aan de linkerzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met voorliggende aanvraag beoogt de aanvrager een gedeeltelijke functiewijziging van het gelijkvloers, gecombineerd met het creëren van een bijkomende woonentiteit. De bestaande woonfunctie op het gelijkvloers wordt volledig opgeheven, met uitzondering van de toegangen tot de nieuwe woonentiteiten op de bovenliggende woningen.

In de voorgestelde toestand worden op de verdiepingen twee afzonderlijke woonentiteiten ingericht, elk met een eigen toegang vanaf het straatniveau. Het gelijkvloers wordt ingevuld met zowel een handelsruimte als een reca-functie (restaurant).

De aanvraag gaat gepaard met ingrijpende verbouwingswerken, inclusief een uitbreiding van het bouwvolume en aanpassingen aan de riolering (RWA + DWA) op eigen terrein. Er wordt géén zaakgebonden publiciteit aangevraagd bij de nieuwe reca- en handelszaak.

Gelijkvloers

Het nieuwe restaurant heeft een netto vloeroppervlakte van ca. 96m², waarvan ongeveer 66m² publiek toegankelijk is. De verbruiksruimte heeft een oppervlakte van ca. 56m² en voorziet in 46 zitplaatsen.

Achteraan wordt een uitbreiding gerealiseerd van ca. 10,6m² voor de inrichting van sanitair (2 toiletten) bij de nieuwe recazaak. Dit volume omvat één bouwlaag met een plat dak en een dakrandhoogte van 3,22m ten opzichte van het trottoirpeil. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers neemt hierdoor toe tot ca. 24m.

Aanvullend op de verbruiksruimte worden een open en gesloten keuken, een toog en een inpandige afvalberging voorzien. Achteraan bevindt zich een verhard terras van ca. 13,95m², dat wordt ingericht als bijkomende verbruiksruimte. Het niveau van de restaurantvloer wordt achteraan ca. 35cm verlaagd ten opzichte van de bestaande toestand. Om hierop aan te sluiten wordt het terrein ter hoogte van het terras ongeveer 50cm afgegraven. Rond het terras worden keermuurtjes voorzien. Aansluitend bij dit terras bevindt zich nog een tuinzone van ca. 163m².

Links van het restaurant blijft een handelsruimte behouden. Deze casco-ruimte heeft een oppervlakte van ca. 53m² en wordt aangevuld met een berging, personeelsruimte en sanitair. De totale netto vloeroppervlakte van de handelsfunctie is ongeveer 63,1m².

Aan de achterzijde wordt nog een deel van de buitenruimte toegewezen aan de handelszaak. Het gaat om een zone van 12,3m², die wordt ommuurd.

Zowel het restaurant als de handelszaak hebben een afzonderlijke toegang aan de straatzijde.

Verdiepingen

Ter hoogte van de eerste verdieping wordt de achtergevel gesloopt en vervangen door een verder naar achter geplaatste en verhoogde nieuwe achtergevel. Ook de voorgevel wordt verhoogd. Het nieuwe bouwvolume bestaat uit drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag zich inpast in een hellend dakvolume.

Enkele delen van het bestaande dak blijven behouden, meer bepaald:

- drie stroken van het voordakvlak (twee verticale stroken langs de perceelsgrenzen en één horizontale strook onder de nok);
- twee stroken van het rechter achterdakvlak (één verticale strook langs de perceelsgrens en één horizontale strook onder de nok).

Het linker achterdakvlak wordt volledig gesloopt en vervangen door een nieuw hellend dak. Dit nieuwe dak sluit qua hellingsgraad en kroonlijsthoogte aan bij het rechter dakvlak en bij de aanpalende bebouwing.

De bouwdiepte van het hoofdvolume op de verdiepingen varieert van ca. 9m aan de linkerkant tot ca. 10m aan de rechterkant. Deze variatie is het gevolg van een knik in de rooilijn en de voorgevellijn.

Op de eerste verdieping wordt achter het hoofdvolume bijkomend twee uitbouwvolumes voorzien, één langs elke perceelsgrens. Deze uitbreidingen vergroten de maximale bouwdiepte op de eerste verdieping tot ca. 11m. De toegevoegde volumes worden afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van ca. 7,6m ten opzichte van het trottoirpeil. Deze uitbreidingen langs beide perceelsgrenzen gaan gepaard met een verhoging van de scheidingsmuren, met name:

- rechts: een verhoging van 3,88m over een diepte van 1,88m;
- links: een verhoging van 4m over een diepte van ca. 2,07m.

De derde bouwlaag springt ongeveer 34cm voorbij de voorgevel van de onderliggende verdiepingen.

De twee nieuwe woonentiteiten worden ingericht op de verdiepingen. Beide entiteiten bestaan uit 2 bouwlagen, beschikken over een eigen inkom op het gelijkvloers, hebben elk twee slaapkamers en elk een privaat terras bovenop het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw.

De linker woonentiteit heeft een netto vloeroppervlakte van ca. 63m² en een terras van ca. 5,77m². De rechter woonentiteit heeft een netto vloeroppervlakte van ca. 71m² en een terras van ca. 7,32m². Deze oppervlaktes zijn berekend exclusief de trappen en de inkomzone op het gelijkvloers.

De terrassen bevinden zich in een insnijding in de achtergevel en worden onderling gescheiden door een scherm met een hoogte van 2m. Dit zichtscherm brengt de effectieve maximale bouwdiepte op de verdieping op 12,32m. De woonentiteiten hebben geen rechtstreekse toegang tot de tuinzone achter het pand.

Op deze manier ontstaan twee afzonderlijke woongebouwen. Het linker volume betreft een eengezinswoning met een handelsfunctie als nevenbestemming. Het rechter volume is een gebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen (hoofdfunctie = reca), met op de verdiepingen een duplexappartement als ondergeschikte woonfunctie.

Beide woonentiteiten delen een gemeenschappelijke hemelwaterput, een bovengrondse infiltratievoorziening en een septische put. Ter hoogte van de rooilijn worden echter twee afzonderlijke aansluitpunten voor droogweerafvoer (DWA) op de riolering voorzien.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 13/11/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen tot een meergezinswoning met horecaruimte. (OMV_2025088020)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 25/07/1989 werd een **vergunning** afgeleverd voor het aanpassen van een vitrine, het plaatsen van een nieuwe inkomdeur. (1989/873)

* Op 19/05/2005 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van de leegstaande verdieping tot 2 studio's. (2005/40043)

* Op 16/06/2005 werd een **vergunning** afgeleverd voor de verbouwing van een leegstaande verdieping tot 2 studio's. (2005/40137) ? de studio's zijn niet gerealiseerd

* Op 27/10/2016 werd een **vergunning** afgeleverd voor het slopen van een handelspand met woonst en het oprichten van een handelspand met meergezinswoning. (2016/06149) ? de studio's zijn niet gerealiseerd

Er is geen stedenbouwkundig misdrijf gekend.

Kadastraal is dit pand gekend als handelshuis met 1 woongelegenheden.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Brandweerzone Centrum

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 juni 2026 onder ref. 007920-004/PV/2026: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen - gewijzigd bij de Koninklijke besluiten van 18/12/1996, 19/12/1997, 04/04/2003, 13/06/2007, 01/03/2009, 12/07/2012, 07/12/2016 en 23/6/2022- is van toepassing op dit bouwdoossier. Het aangehaalde KB kadert in de wet van 30 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 mei 1990.

De conventionele hoogte van het gebouw, zijnde de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen omheen het gebouw, bedraagt ca. 7m. Het gebouw behoort dus tot het type "Lage Gebouwen" en moet bijgevolg voldoen aan alle voorschriften uit de bijlagen 1, 2/1 en 5/1 en 7 van dit KB.

Doordat de woonentiteiten deels gestapeld zijn en dus niet structureel onafhankelijk, kunnen ze niet als ééngezinswoningen beschouwd worden en is de basisnorm van toepassing

Het betreffende bouwproject wordt negatief geadviseerd om de volgende redenen:

- ***Strijdig met art.4.4.1.1 in compartimenten met nachtbezetting bedraagt de maximum loopafstand tot de uitgang 20m.***

Aanmerking: in de triplex-woonentiteiten bedraagt de loopafstand van het uiterste punt op de +2 tot de uitgang op het gelijkvloers ca. 26 lm (W2) en ca. 39 lm (W1).

(noot: bij de berekening van de loopafstand dient het te overbruggen niveauverschil met een factor 2,5 dient vermenigvuldigd te worden)

-> De aanvraag komt door deze strijdigheid **niet** voor vergunning in aanmerking.

Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 juni 2026 onder ref. 5000130037: zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor specifieke voorschriften zijn opgesteld.

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. Het wijkt af op de volgende punten:

Artikel 3.4 - Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater

Voorschrift: Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Toetsing: Hoewel voor het project als geheel een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater wordt voorzien, voldoet de aanvraag niet volledig aan het voorschrift dat dit stelsel privaat moet zijn. De hemelwaterput wordt immers gedeeld, waardoor geen sprake is van afzonderlijke private voorzieningen per entiteit.

Aangezien het pand wordt opgesplitst in een eengezinswoning en een tweede entiteit met als hoofdfunctie reca, dient elke entiteit te beschikken over een eigen hemelwaterput.

De infiltratievoorziening waarop de hemelwaterputten aansluiten, kan daarentegen eventueel wel gemeenschappelijk worden voorzien.

Artikel 4.18 – samenstelling en afmetingen van een appartement en een eengezinswoning

Voorschrift: Zowel appartementen als eengezinswoningen moeten een individuele functionele **berging** binnen de woning hebben van **minimum 3m²**. Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlaktenorm wordt voldaan. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid.

Toetsing: De linker woonentiteit beschikt over een berging met een oppervlakte van 2,2m² en de rechter woonentiteit over een berging van 2,9m². Beide bergruimtes voldoen daarmee niet aan de minimale oppervlaktenorm van 3m² zoals voorgeschreven.

Daarnaast zijn deze bergruimtes gesitueerd onder een hellend dak, waardoor de effectieve bruikbare en functionele oppervlakte nog beperkter is dan de aangegeven vloeroppervlakte. Hierdoor kan niet worden aangetoond dat de bergingen functioneel voldoen aan de vereiste normen.

Artikel 4.19 - Private buitenruimte

Voorschrift: Zowel appartementen als eengezinswoningen moeten beschikken over een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: De woonentiteiten beschikken elk over een krap terras op het dak van de gelijkvloerse aanbouw. Deze terrassen kunnen door hun beperkte omvang (5,77m² en 7,32m²) en amper zicht op groen (voornamelijk zicht op dakbedekking van een ruime aanbouw) echter niet worden beschouwd als kwalitatieve private buitenruimte.

Doordat de woonentiteiten volledig op de verdiepingen zijn ingericht, bestaat er geen rechtstreekse relatie met de tuinzone. In het voorliggende voorstel is de volledige tuinzone bovendien toegewezen aan de reca-zaak. Dit is zowel vanuit gebruiksoogpunt – met mogelijke hinder voor de bewoners – als vanuit woonkwaliteit, door het ontbreken van volwaardige private buitenruimte, ongunstig.

Een betere ruimtelijke oplossing zou erin bestaan de woonfunctie (deels) op het gelijkvloers te organiseren, zodat een directe en duurzame relatie met de tuinzone behouden blijft.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingen als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De toegangen voldoen niet aan **artikel 19** van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening. Dit artikel bepaalt dat bij niveauverschillen tussen 10 en 25cm een maximaal hellingspercentage van 8,3% moet worden gerespecteerd. Tussen het trottoirpeil en het binnenvloerpeil is er sprake van een niveauverschil van 12cm, waarbij bijkomend een opstand van maximaal 2cm kan voorkomen. Dit impliceert dat de helling een minimale lengte van 1,2m moet hebben om aan het voorgeschreven hellingspercentage te voldoen.

In het voorliggende ontwerp bedraagt de lengte van de helling echter slechts 0,22m, waardoor niet aan de verordening wordt voldaan. Aangezien het vloerpeil op het gelijkvloers op verschillende plaatsen wordt aangepast, kan niet worden gesteld dat het realiseren van een conforme toegang constructief niet in verhouding zou staan tot de aangevraagde werken. Hierdoor blijft de verplichting tot naleving van de toegankelijkheidsnormen onverkort van toepassing.

Gewestelijke verordening publiciteit

Er wordt in de aanvraag geen zaakgebonden publiciteit voorzien voor de nieuwe reca- en handelszaak.

Ter informatie: voor het aanbrengen van zaakgebonden publiciteit is een omgevingsvergunning vereist wanneer deze:

- uitkraagt voorbij de rooilijn;
- en/of een oppervlakte heeft van meer dan 4m²;
- en/of verlicht is.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het 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 worden. 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

Het bestaande pand wordt uitgebreid en opgedeeld in een woongebouw (met hoofdfunctie reca) en een eengezinswoning met nevenfunctie handel. Daarnaast werden ook werken uitgevoerd aan de afwatering van het hoofdvolume, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Overeenkomstig het Algemeen Bouwreglement (zie ook hoger vermelde toetsing) dient een privaat gescheiden stelsel te worden voorzien. Dit impliceert dat voor elke entiteit waarin een woonfunctie is ondergebracht, een afzonderlijke hemelwaterput moet worden geplaatst.

De dimensionering van de hemelwaterput gebeurt op basis van de afwaterende dakoppervlakte. Het linker gebouw heeft een horizontale dakoppervlakte van 86,8m², waarvoor een hemelwaterput met een minimale inhoud van 7.500 liter vereist is. Het rechter gebouw heeft een dakoppervlakte van 124,6m², waarvoor een minimale inhoud van 10.000 liter noodzakelijk is.

De aanvraag voldoet hier niet aan. Hoewel de voorziene hemelwaterput met een inhoud van 20.000 liter globaal voldoende capaciteit heeft, wordt deze niet opgesplitst per entiteit. Bijgevolg worden geen afzonderlijke private gescheiden stelsels gerealiseerd, wat strijdig is met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement.

Deze hemelwaterputten moeten ook uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine, gebruik buiten.

Bovengrondse infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Wanneer een voldoende ruime hemelwaterput met hergebruik wordt voorzien, bedraagt de totale in rekening te brengen dakoppervlakte nog 181,4m² (er kan dan 30m² van de dakoppervlakte in mindering worden gebracht). Voor deze in rekening te brengen oppervlakte moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden gerealiseerd met een minimaal infiltratieoppervlak van 14,51m² en een minimaal buffervolume van 5.986,2 liter.

In de aanvraag wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een infiltratieoppervlakte van 11,63m² en een volume van 4796,22 liter, wat niet voldoet aan de vooropgestelde minimumdimensies.

Groendak

Wanneer de daken worden aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit

besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaarschriften kunnen als volgt worden samengevat:

1. Onduidelijkheden en onzekerheden

- Onduidelijkheid over de wijze waarop de gemeenschappelijke muren en dakovergangen zullen worden aangepast, in het bijzonder bij de verhoging van scheidingswanden.
- Onzekerheid over de toekomstige situatie, waardoor geplande investeringen zoals de plaatsing van zonnepanelen uitgesteld worden.

2. Risico's en inhoudelijke bezorgdheden

- Aanwezigheid van een gemeenschappelijk regenwaterreservoir en bijhorende leidingen, die gevrijwaard moeten blijven van schade.
- Er ontstaat een onduidelijke situatie over de ligging van de rooilijn/perceelsgrens ten gevolge van werken in de tuin.
- Onzekerheid over mogelijke wijzigingen van grondpeilen en de risico's op waterinsijpeling.

3. Reeds uitgevoerde en lopende werken

- De werken zouden reeds zijn aangevat zonder voorafgaande plaatsbeschrijving van de gemeenschappelijke delen en (naar zeggen van de bezwaarindieners) zonder vergunning.
- Het aanbrengen van constructieve elementen (zoals dwarsbalken) in de gemene muur zou mogelijk de stabiliteit en integriteit van het aanpalende gebouw in het gedrang brengen.
- Er wordt melding gemaakt van reeds opgetreden fysieke schade aan aanpalende eigendommen.
- De aanvrager/eigenaar zou geen overleg voeren, geen plannen delen en geen wettelijk verplichte aanplakking hebben voorzien, waardoor de burens onvoldoende geïnformeerd zijn over de aard en impact van de werken.

4. Werfsituatie en gedrag

- Gebrek aan werfsignalisatie en afscherming.
- Aanwezigheid van minderjarigen op de werf.
- Twijfels omtrent de werk- en verblijfsvergunningen van de arbeiders en een vermoeden van niet-geregistreerde arbeid.
- Geluidshinder en algemene overlast ten gevolge van de werken.
- Meldingen van intimiderend gedrag door de eigenaar.

De bezwaarschriften worden als volgt behandeld:

1. Onduidelijkheden en onzekerheden

De ingediende plannen geven via terreinprofielen reeds een duidelijk beeld van de geplande aanpassingen aan de gemeenschappelijke muren en de aansluiting van de dakvolumes. De meer gedetailleerde technische uitwerking zoals materiaalkeuze, uitvoeringsdetails en technieken maakt geen deel uit van de stedenbouwkundige beoordeling. Deze elementen hoeven dan ook niet opgenomen te worden in een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Er is een erkend architect betrokken bij het ontwerp. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het 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.

2. Risico's en inhoudelijke bezorgdheden

De bouwheer is verantwoordelijk voor het correct uitzetten van de bouwlijn en het bepalen van de perceelsgrenzen. Indien hierover onduidelijkheid bestaat, kan een landmeter worden aangesteld om deze grenzen nauwkeurig vast te leggen. Dit valt echter buiten de beoordeling van de omgevingsvergunning.

Om discussies over eventuele schade te vermijden, is het bovendien sterk aanbevolen om vóór de start van de werken een plaatsbeschrijving op te maken van de aanpalende eigendommen en de gemeenschappelijke delen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de bouwheer, de architect en de aannemer. Zij dienen de werken uit te voeren volgens de regels van goed vakmanschap en met de nodige zorg voor de omliggende eigendommen. Dergelijke verplichtingen kunnen evenwel niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd.

Een omgevingsvergunning wordt in elk geval steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit betekent dat geschillen over eigendom, het gebruik van gemeenschappelijke constructies of erfdienstbaarheden niet binnen deze procedure worden beoordeeld, maar behoren tot het burgerlijk recht. Dit geldt ook voor ingrepen aan gemene muren: hoewel het ophogen ervan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar kan zijn, blijft de toestemming om dergelijke aanpassingen uit te voeren afhankelijk van de rechten en plichten zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek.

Tot slot blijkt uit de plannen dat het grondpeil ter hoogte van het terras wordt verlaagd. Om mogelijke hinder, zoals waterinsijpeling naar aanpalende percelen, te voorkomen, is het belangrijk dat voldoende afstand wordt gerespecteerd en dat de nodige technische maatregelen

worden genomen. Deze bezorgdheid wordt als terecht beschouwd, maar de concrete invulling ervan behoort tot de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de uitvoerders.

3. Reeds uitgevoerde en lopende werken

Op basis van de beschikbare gegevens lijkt het erop dat de reeds uitgevoerde werken beperkt bleven tot inpassende ingrepen die onder het vrijstellingsbesluit vallen. Voor zover kan worden vastgesteld, werden geen vergunningsplichtige werken uitgevoerd. In dat geval is ook de verplichting tot het aanbrengen van een gele affiche niet van toepassing, aangezien deze enkel geldt voor vergunningplichtige handelingen.

Voor de eventuele inname van het openbaar domein, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een container, stelling of het inrichten van een werfzone, is wel een afzonderlijke toelating vereist. Dit betreft echter geen stedenbouwkundige vergunning, maar een aparte administratieve toestemming voor het innemen van het openbaar domein.

Wat betreft mogelijke schade aan aanpalende eigendommen of discussies rond stabiliteit, geldt dat deze onder de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid vallen van de bouwheer en de uitvoerders. Dergelijke aspecten maken geen deel uit van de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag. Hoewel een voorafgaande plaatsbeschrijving niet verplicht is, wordt zij wel sterk aanbevolen om latere geschillen te voorkomen. Ook open communicatie met de bureaus is wenselijk, maar kan niet via de omgevingsvergunning worden opgelegd.

Tot slot is enige hinder, zoals geluidsoverlast, eigen aan een bouwterrein en in zekere mate onvermijdelijk. Het voorliggende project is niet van die aard dat een specifieke mer-screening vereist was. De bouwheer dient er wel over te waken dat de hinder tot een minimum wordt beperkt en moet daarbij steeds aan andere wetgevendende kaders blijven voldoen zoals de geldende milieuwetgeving en het politiereglement naleven. De concrete invulling hiervan kan echter niet via de omgevingsvergunning worden opgelegd.

4. Werfsituatie en gedrag

De aangehaalde bezorgdheden over de situatie op de werf (zoals ontbrekende signalisatie, arbeidsomstandigheden, aanwezigheid van minderjarigen, vermoedens van illegale arbeid, hinder en vermeend intimiderend gedrag) hebben geen stedenbouwkundig karakter.

Deze aspecten vallen onder andere bevoegdheden, zoals arbeidstoezicht, sociale inspectie, politie en openbare orde, en maken daarom geen deel uit van de beoordeling van de omgevingsvergunning.

Indien zich problemen voordoen, kunnen de bezwaarindieners zich wenden tot de bevoegde instanties, zoals:

- de lokale politie bij overlast of intimidatie,
- de sociale inspectiediensten bij vermoedens van illegale arbeid,
- de Dienst Bouwtoezicht bij mogelijke bouwvoertredingen of onrechtmatige inname van het openbaar domein.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande handelswoning omgevormd tot twee

afzonderlijke gebouwen, met name een handelswoning en een gebouw met als hoofdfunctie reca, met op de verdiepingen een duplexappartement als ondergeschikte woonfunctie. Deze ingreep gaat gepaard met een wijziging van het bouwvolume, inclusief een uitbreiding op het gelijkvloers.

De bestaande panden zijn historisch met elkaar verweven geraakt en worden kadastraal als één handelswoning beschouwd. Het huidige bouwvolume wordt gekenmerkt door een weinig logische indeling en een beperkte ruimtelijke kwaliteit, waardoor een herwerking en optimalisatie van het geheel op zich aangewezen zijn.

De aanvraag komt echter niet in aanmerking voor vergunning omwille van de vastgestelde knelpunten inzake brandveiligheid, zoals opgenomen in het advies van de brandweer. De onderstaande beoordeling wordt niettemin meegegeven, zodat deze aandachtspunten kunnen worden meegenomen bij een eventuele herwerking van het ontwerp.

De toevoeging van een bijkomende woonentiteit binnen het bestaande volume is op deze locatie in principe aanvaardbaar. Het betreft een ruim pand, waardoor een beperkte verdichting mogelijk is. Ook de voorgestelde functies in de plint sluiten aan bij de Visienota Detailhandel en Horeca en kunnen, gelet op de ligging binnen het kernwinkelgebied, principieel gunstig worden beoordeeld.

Het totale programma is echter te omvangrijk voor het pand. De combinatie van een bijkomende reca-functie én een bijkomende woonentiteit leidt tot ruimtes met een beperkte oppervlakte en een verminderde gebruikskwaliteit. Daarnaast veroorzaakt de gekozen indeling verschillende ruimtelijke knelpunten, onder meer op het vlak van woonkwaliteit, de relatie met de buitenruimte en de mogelijke hinder voor de omgeving. De concrete uitwerking is daardoor onvoldoende verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Door het bestaande pand op te splitsen in twee afzonderlijke entiteiten ontstaan relatief smalle panden. Aangezien zowel elke woonentiteit als de functies op het gelijkvloers een eigen toegang vereisen, wordt een aanzienlijk deel van de voorzijde van het gelijkvloers ingenomen door circulatieruimte, wat de bruikbaarheid van de nevenfuncties naar beneden haalt. De toegangen tot beide woningen zijn smal, waardoor bewoners zich, bijvoorbeeld met de fiets, moeilijk kunnen verplaatsen.

De woonentiteiten zijn onvoldoende kwalitatief en weinig gezinsvriendelijk opgevat. De woonentiteiten voldoen bovendien niet aan alle bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. Een belangrijk knelpunt betreft de organisatie van de woonfunctie. De woonentiteiten worden volledig op de verdiepingen ingericht en verliezen daardoor elke rechtstreekse relatie met de tuinzone. Hierdoor gaat een wezenlijk kwaliteitsaspect van deze woontypologie, met name de connectie met een private buitenruimte op maaiveldniveau, verloren. De voorziene terrassen op het dak van de gelijkvloerse aanbouw zijn beperkt in oppervlakte en kunnen niet worden beschouwd als volwaardige, kwalitatieve private buitenruimte, wat nefast is voor de woonkwaliteit van de entiteiten. In het licht van de doelstellingen uit de structuurvisie *Ruimte voor Gent* is het aangewezen om minstens één volwaardige, gezinsgerichte woonentiteit te voorzien, bij voorkeur met een directe relatie tot de tuin.

Het voorzien van een rechtstreekse relatie tussen de woonfunctie en de tuinzone kan bovendien een bijkomend knelpunt verhelpen. Het volledig toewijzen van de buitenruimte aan de reca-functie vergroot immers het risico op overlast, aangezien deze rechtstreeks grenst aan de tuinen van de naast- en achterliggende woonpercelen. Dit kan de woonkwaliteit in de omgeving aanzienlijk onder druk zetten. Wanneer daarentegen wordt gekozen om de tuinzone te koppelen aan de woonfunctie, kan deze overlast worden beperkt. Om de residentiële functie van de tuinzone te behouden moet directe en volwaardige connectie blijven tussen de woonfunctie en de tuin.

Wat betreft het bouwvolume is de voorgestelde bouwhoogte van drie bouwlagen is op deze locatie principieel aanvaardbaar en sluit aan bij de basisschaal van de stad en de gemengde context langs de Brugsesteenweg. Ook de bouwdiepte op de verdiepingen kan worden aanvaard, aangezien deze niet buitensporig is ten opzichte van de aanpalende bebouwing. De beperkte verhoging van de scheidingsmuren veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder.

De bijkomende uitbreiding op het gelijkvloers is daarentegen niet aangewezen. De bestaande bouwdiepte is reeds aanzienlijk en ondersteunende functies zoals sanitair moeten binnen het bestaande bouwvolume worden opgevangen. Een verdere inname van de open ruimte is ruimtelijk niet wenselijk.

Tot slot zijn er nog enkele aandachtspunten te maken bij het voorgestelde dakvolume. Het behoud van 'reststroken' van het bestaande hellende dak langs de perceelsgrenzen is ruimtelijk niet wenselijk, aangezien dit een kwaliteitsvolle toekomstige ontwikkeling van de aanpalende panden kan bemoeilijken. Indien de aangrenzende panden op termijn eveneens zouden worden opgetrokken tot drie bouwlagen, kunnen deze 'reststroken' leiden tot een versnipperd en weinig coherent dakenpatroon. Het is daarom aangewezen om een duidelijke volumetrische keuze te maken. Ofwel wordt gekozen voor een hellend dak waarbij het hellende dakvlak de dominante dakvorm blijft en eventuele dakuitbouwen beperkt blijven tot maximaal twee derde van de gevelbreedte. Ofwel wordt het volume over de volledige breedte opgetrokken tot drie bouwlagen, zonder behoud van dergelijke 'reststroken' van het (bestaande) hellende dak.

Hoewel de functiewijziging naar reca en het behoud van de commerciële plint principieel aanvaardbaar zijn, is de aanvraag in haar huidige vorm ruimtelijk onvoldoende kwalitatief. Vooral de loskoppeling van de woningen van de tuinzone, het gebruik van de volledige tuin in functie van reca, de beperkte woonkwaliteit, de bijkomende bouwdiepte op het gelijkvloers en het versnipperde dakvolume vormen belangrijke knelpunten. Een grondige herwerking van het ontwerp is noodzakelijk. Voorafgaand overleg met dienst stedenbouw wordt aanbevolen. Je kan vooroverleg aanvragen door een e-mail te sturen naar bouwen@stad.gent.

Afvalwater horeca

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de keuken van de pita zaak kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken van de horeca zaak moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur horeca

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid horeca

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L_{Amax,slow} 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is niet in overeenstemming verschillende punten uit het Algemeen Bouwreglement, heeft een negatieve watertoets, voldoet niet aan de vereisten met betrekking tot brandveiligheid en is niet 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 verbouwen van een handelspand en het creëren van 2 woonegelegenheden aan Yunus Kiling gelegen te Brugsesteenweg 528-530, 9030 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 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_06081 - OMV_2026026271 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand en het creëren van 2 woongelegenheden - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9030 Gent - Weigering