



2026_CBS_06496 OMV_2026073189 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een eengezinswoning met een gelijkvloerse commerciële ruimte - zonder openbaar onderzoek - Jozef II-sstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

Bayram Kutlu met als contactadres Jozef II-sstraat 17, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026073189) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herbouwen van een eengezinswoning met een gelijkvloerse commerciële ruimte
- Adres: Jozef II-sstraat 21, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 66Z9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 juni 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De woning bevindt zich langs de Jozef II- straat in de wijk Rabot- Blaisantvest. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2,5 bouwlagen en een hellend dak).

Het perceel heeft een breedte van 4,04 m en een diepte van 14,47 m (57,66 m²).

Het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van 8,91 m. Tegen de rechterperceelsgrens bevindt zich op het gelijkvloers een aangebouwd volume van één bouwlaag onder een plat dak. Deze aanbouw heeft een breedte van 2 m en strekt zich uit over een diepte van 5,55 m tot aan de achterste perceelsgrens.

Links van deze aanbouw bevindt zich een onbebouwde koer met een oppervlakte van circa 8,19 m², die fungeert als private buitenruimte voor de woning.

De woning is georganiseerd over drie bouwlagen. Op het gelijkvloers bevinden zich de leefruimtes van de woning, met name de woonkamer, de keuken en de badkamer. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers ondergebracht. Ook op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers.

De woning beschikt dus in de bestaande toestand over vier slaapkamers en een private buitenruimte in de vorm van een koer achteraan het perceel. Het bestaande bouwvolume wordt afgewerkt met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de sloop van de bestaande woning en de oprichting van een nieuw gebouw met een handelsgelijkvloers en een eengezinswoning.

Het nieuwe gebouw wordt opgericht binnen het bestaande perceel en heeft een gevelbreedte van 4,04 m. Op het gelijkvloers wordt het perceel volledig bebouwd tot een bouwdiepte van 14,47 m. Op de eerste en tweede verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 10,92 m.

Op het gelijkvloers wordt achteraan in de open handelsruimte een interne verbinding voorzien met het bestaande handelspand gelegen aan de Wondelgemstraat.

Uit de beschrijvende nota blijkt dat het gelijkvloers van voorliggend pand niet zal functioneren als een zelfstandige handelsruimte, maar zal worden ingericht als opslag- en bergruimte ten dienste van een bestaande handelszaak in de Wondelgemstraat. De aangevraagde ruimte vormt aldus een uitbreiding van een bestaande handelsfunctie, waarbij op deze locatie zelf geen zelfstandige handelsactiviteiten zullen plaatsvinden. Het bestaande handelspand in de Wondelgemstraat waarvoor deze uitbreiding wordt voorzien, wordt in het voorliggende dossier evenwel niet in kaart gebracht.

Naast de opslagruimte met apart toilet wordt op het gelijkvloers een inkomhal voorzien die toegang verleent tot de bovenliggende woning.

De eengezinswoning wordt verder georganiseerd op de eerste en tweede verdieping van het nieuwe gebouw.

Op de eerste verdieping worden de leefruimtes ondergebracht, bestaande uit een woonkamer en een keuken. Aansluitend wordt een inpandig terras met een oppervlakte van circa 3,8 m² voorzien.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer met toilet.

Het nieuwe gebouw wordt afgewerkt met een hellend dak. Zowel de kroonlijsthoogte als de nokhoogte blijven behouden op het niveau van de bestaande toestand. De kroonlijst bevindt zich op 8,80 m en de nok op 12,79 m ten opzichte van het trottoirpeil. Hierdoor sluit het voorgestelde bouwvolume qua hoogte aan bij de bestaande bebouwingsstructuur.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 juni 2026 onder ref. 076353-002/PV/2026:

Besluit:

NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

- **Artikel 4.18** stelt dat elke woning ten minste moet bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een berging. Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2de slaapkamer of het terras). Een minimum van 3 m² is noodzakelijk. Deze berging situeert zich binnen de woning. Een berging in de kelder wordt niet meegerekend in deze oppervlakte

Toetsing

Er wordt in de herschikte woonenetiteit geen aparte berging voorzien.

- **Artikel 4.19** stelt dat bij elke woning een kwalitatieve private buitenruimte hoort. Een private buitenruimte is een grote meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woning. Een buitenruimte kan een tuin zijn, maar ook een koer, of een terras op de verdiepingen. Richtinggevend wordt min. 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20.

Toetsing

De woning beschikt momenteel over een private buitenruimte van ongeveer 8 m². In de nieuwe toestand wordt deze herleid tot een ondiep terras (1 m) van circa 3,8 m². Rekening houdend met de netto vloeroppervlakte van de woning van ongeveer 75 m², kan worden gesteld dat een kwalitatieve private buitenruimte idealiter minstens 10% van de woonoppervlakte bedraagt, zijnde ongeveer 7,5 m². Het voorgestelde terras voldoet hier niet aan en biedt onvoldoende gebruikskwaliteit voor een woning van deze omvang.

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023).

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

De aanvraag omvat een perceel met een totale oppervlakte van 57,66 m². De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 51,61 m².

Overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5000 liter voorzien. Het opvangen hemelwater zal worden hergebruikt voor de dienstkraan, de wasmachine en de toiletten, waardoor een voldoende duurzaam hergebruik van hemelwater wordt gegarandeerd. De voorziene hemelwaterput voldoet daarmee aan de doelstellingen van de verordening inzake het bufferen en hergebruiken van hemelwater.

Er wordt geen infiltratievoorziening aangelegd. Gelet op de beperkte perceelsoppervlakte van 57,66 m² en de quasi volledige bebouwing van het perceel, kan redelijkerwijze worden aangenomen dat er onvoldoende ruimte aanwezig is om een infiltratievoorziening van voldoende omvang te realiseren.

Bijgevolg kan worden vastgesteld dat de aanvraag, voor wat betreft de opvang en het hergebruik van hemelwater, in overeenstemming is met de principes van de gewestelijke hemelwaterverordening. Het ontbreken van een infiltratievoorziening is in dit geval aanvaardbaar gelet op de zeer beperkte perceelsoppervlakte en de ruimtelijke context van het perceel.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarex minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht 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 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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

Groen

Er is wordt waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof uitstoot

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

Lozing

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

Conclusie

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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren 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 **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag komt in haar huidige vorm niet voor vergunning in aanmerking. De brandweer verleende immers een ongunstig advies, waardoor niet kan worden vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de vereisten inzake brandveiligheid. Los daarvan worden ook vanuit ruimtelijk oogpunt een aantal belangrijke aandachtspunten en bezwaren vastgesteld die een grondige herwerking van het ontwerp noodzakelijk maken.

Uit het dossier blijkt dat het aangevraagde handelsgelijkvloers niet zal functioneren als een zelfstandige handelsruimte, maar als opslag- en bergruimte ten dienste van een reeds bestaande handelszaak in de Wondelgemstraat. Daarbij wordt ook vastgesteld dat ook het gelijkvloers van de links aanpalende woning (nr. 19), dat kadastraal één geheel vormt met het handelspand in de Wondelgemstraat, reeds als opslagruimte voor deze handelsfunctie wordt gebruikt.

Het dossier brengt echter onvoldoende in beeld wat de volledige omvang van deze handelsfunctie en haar uitbreidingen precies is. Voor een correcte ruimtelijke beoordeling dient de volledige handelszaak met de aangevraagde uitbreiding in kaart te worden gebracht, inclusief alle ruimtes die functioneel deel uitmaken van de exploitatie. Pas op basis hiervan kan worden nagegaan welke stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing zijn, onder meer in functie van de totale oppervlakte van de handelszaak en de eventuele gevolgen hiervan voor de vergunningstoestand. Daarnaast dienen ook de parkeerrichtlijnen van de Stad opnieuw te worden geëvalueerd in functie van de effectieve omvang van de handelsfunctie.

Los van deze functionele beoordeling rijzen er ook ruimtelijke bezwaren met betrekking tot de voorgestelde invulling van het gelijkvloers. Door het gelijkvloers van de aanvraag louter als opslagruimte in te richten, ontstaat in combinatie met het reeds als berging gebruikte gelijkvloers van nr. 19 een situatie waarbij twee opeenvolgende panden in deze woonstraat worden gekenmerkt door een gesloten en weinig actieve plint. Een dergelijke invulling draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit, de levendigheid of de sociale controle in het straatbeeld en heeft bijgevolg een negatieve impact op de woonomgeving. Het voorzien van bijkomende opslagruimten op het gelijkvloers in deze woonstraat wordt vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook niet wenselijk geacht.

Wat de woonfunctie betreft, wordt de bestaande woning heringericht van een vier- naar een tweeslaapkamerwoning. Deze functiewijziging en schaalverkleining zijn ruimtelijk op zich aanvaardbaar. De aangevraagde ingrepen leiden echter tot een vermindering van de woonkwaliteit, meer bepaald op het vlak van de private buitenruimte.

De woning beschikt momenteel over een private buitenruimte van ongeveer 8 m². In de nieuwe toestand wordt deze herleid tot een ondiep terras van circa 3,8 m². Rekening houdend met de

netto vloeroppervlakte van de woning van ongeveer 75 m², kan worden gesteld dat een kwalitatieve private buitenruimte idealiter minstens 10% van de woonoppervlakte bedraagt, zijnde ongeveer 7,5 m². Het voorgestelde terras voldoet hier niet aan en biedt onvoldoende gebruikskwaliteit voor een woning van deze omvang.

Ten slotte impliceert het ongunstige brandweeraadvies dat de bestaande trapconfiguratie grondig dient te worden herwerkt. Deze noodzakelijke herinrichting biedt tegelijk kansen om de interne circulatie van het gebouw kwalitatief te verbeteren. In dat kader kan de voorgestelde inkomhal ruimtelijk worden geoptimaliseerd, zodat onder meer een volwaardige en voldoende ruime fietsparkeerplaats kan worden geïntegreerd zonder de doorgang naar de verschillende functies te hinderen.

Gelet op het ongunstige brandweeraadvies en bovenstaande ruimtelijke bezwaren kan momenteel niet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Een fundamenteel herwerkt en verduidelijkt ontwerp is noodzakelijk, waarbij zowel de brandveiligheid, de omvang van de handelsfunctie, de impact op het straatbeeld als de woonkwaliteit afdoende worden aangepakt.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake minimale eisen brandveiligheid en 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 herbouwen van een eengezinswoning met een gelijkvloerse commerciële ruimte aan Bayram Kutlu gelegen te Jozef II-sstraat 21, 9000 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_06496 - OMV_2026073189 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een eengezinswoning met een gelijkvloerse commerciële ruimte - zonder openbaar onderzoek - Jozef II-straat, 9000 Gent - Weigering