



**2026_CBS_07666 OMV_2026029506 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een bedrijfswoning naar een eengezinswoning - met openbaar onderzoek
- Wittewalle, 9041 Gent - Weigering**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita
Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Landmeters-en Vastgoedbureau DEMOOR met als contactadres Visserij 43 bus F, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026029506) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een eengezinswoning
- Adres: Wittewalle 190, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 37F en 37H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een perceel met een oppervlakte van circa 3.740 m², gelegen langs de Wittewalle in de deelgemeente Oostakker. De site is gelegen in agrarisch gebied, dat tevens deel uitmaakt van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Hoewel de omgeving hoofdzakelijk een agrarisch karakter heeft, situeert het perceel zich binnen een bestaand woonlint langs de Wittewalle. De achterliggende percelen zijn nog steeds in gebruik voor landbouwdoeleinden.

Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning met tuinbergingen en een serrecomplex, behorend tot een voormalig sierteeltbedrijf. Dit serrecomplex heeft een totale oppervlakte van 689 m² en een volume van ongeveer 2.248 m³. De ontsluiting van het serrecomplex verloopt via de oprit van het linker perceel.

In 1994 werd een aanvraag voor het oprichten van de bedrijfswoning aanvankelijk geweigerd door het college van burgemeester en schepenen. De weigering werd gemotiveerd door het feit dat reeds een bedrijfswoning aan het betrokken begoniabedrijf verbonden was en dat het oprichten van een bijkomende bedrijfswoning vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet verantwoord werd geacht.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld. Daarbij werd aangevoerd dat de nieuwe bedrijfswoning bedoeld was voor de toekomstige uitbater van het bedrijf, terwijl de oorspronkelijke bedrijfswoning verder zou worden bewoond door de broers van de aanvrager. Uiteindelijk werd de aanvraag in beroep alsnog vergund door de deputatie.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De eigenaar en aanvrager is de voormalig zaakvoerder van het sierteeltbedrijf. Wegens stopzetting van de bedrijfsactiviteiten wenst hij de voormalige bedrijfswoning om te vormen tot een particuliere eengezinswoning en deze verder te bewonen.

In de gewenste toestand blijven de bestaande woning, de tuinbergingen en het serrecomplex behouden. Het serrecomplex zal voortaan gedeeltelijk worden gebruikt als woningbijgebouw en tuinberging, en gedeeltelijk als hobbyserre.

De achterliggende landbouwgronden, die voorheen deel uitmaakten van het bedrijf, werden inmiddels verkocht aan de eigenaar van de linksaanpalende eigendom.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 13/09/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van serres. (1966 OO 109)

* Op 18/04/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van serres. (KW W-8-77 (1/77 OO))

* Op 13/02/1986 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van serrecomplex. (1985/1567(102/85 OO))

* Op 19/01/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bedrijfswoning met ingebouwde garage. (1994/50093)

* Op 17/06/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van serres. (2004/50098)

Milieuvergunningen

* Op 26/09/1996 werd een vergunning afgeleverd voor verder exploiteren van een bloemisterij met 3 bovengrondse mazouttanks met inhouden van respectievelijk 12.500, 6.000 en 1.000 liter (rubriek 17.3.6.1.b.) (Dossier 5165/E/1)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Ongunstig advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 11 augustus 2026: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*Gelet op de ruimtelijke ligging in een woonlint is een zonevreemde functiewijziging naar residentieel wonen hier inpasbaar, indien de **bestemming van het achterliggend agrarisch gebied, tevens HAG, gerespecteerd wordt en dus in professioneel landbouwgebruik blijft.***

Een functiewijziging is op basis van art. 4.4.23 van de VCRO enkel mogelijk indien het om hoofdzakelijk vergunde gebouwen gaat en de gebouwen zich in een niet verkrotte staat bevinden. Momenteel hebben we geen zicht op de vergunningshistoriek met bijhorende plannen. De voorwaarden van artikel 11 van het BVR met de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (functiewijziging naar residentieel wonen) zijn dat de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf niet mogen worden afgesplitst en enkel een gebruik kunnen krijgen als woningbijgebouw; ook meergezinswoningen worden uitgesloten.

*Wanneer een voormalige land- of tuinbouwzetel wordt omgevormd naar louter residentieel wonen moet het **ruimtebeslag van de site teruggedrongen worden tot wat gangbaar is voor een residentieel gebruik.** Dit komt tegemoet aan de doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, die gericht zijn op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies.*

*De aanvrager wenst de serre te behouden en aan te wenden als hobbyserre en woningbijgebouw, en snijdt daarmee dieper het agrarisch gebied in dan de andere percelen in het woonlint. **Het omvormen van een serre naar een woningbijgebouw wordt niet aanvaard.** Een serre is namelijk geen gebouw maar een teelttechnische constructie (enkel vergund voor de teelt van planten) die een beperkte levensduur heeft en gemakkelijker te verwijderen is dan een gebouw. Een serre is dus geen 'gebouw' zoals een loods, stal of bergplaats. Het is enkel een tijdelijke constructie met doorzichtige lichtdoorlatende wanden in functie van een bepaalde teelt om die teelt te beschermen tegen ongunstige klimaatomstandigheden. Serres dienen specifiek (en worden louter vergund voor) het telen van landbouwproducten en niet voor de stockage van materialen en materieel, noch voor het stallen van een machinepark en voertuigen. De serres zijn*

bouwfysisch niet geschikt voor de nieuwe functie, en al zeker niet voor een duurzaam (lang) intensief gebruik ervan. Een serre mag niet omgevormd worden tot een woningbijgebouw.

We geven ter informatie nog mee dat bij verbouwingen of herbouw de zonevreemde wetgeving moet gevolgd worden waarbij het maximale woonvolume beperkt moet blijven tot 1000 m³.

Samenvat kan op basis van bovenstaande elementen gesteld worden dat een ongunstig advies wordt verleend bij voorliggende aanvraag. De zonevreemde functiewijziging kan enkel overwogen worden voor de woning, niet voor de achterliggende serre.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied volgens het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. 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 aangevraagde functiewijziging is in **niet** overeenstemming met deze voorschriften. De aanvraag beoogt de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een particuliere eengezinswoning. Daarnaast wordt het serrecomplex niet langer aangewend in functie van een professionele landbouwactiviteit, maar deels als bijgebouw bij de woning en als hobbyserre. De aanwezige woning, serre en tuin zijn niet bijgevolg langer gekoppeld aan een actief landbouwbedrijf en vervullen niet meer de functie waarvoor zij oorspronkelijk werden vergund binnen het agrarisch gebied.

Er wordt met de aanvraag aanspraak gemaakt op **art. 4.4.23** (zonevreemde functiewijzigingen) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, of in recreatiegebieden;*

2° de functiewijziging komt voor in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO. Het voldoen aan deze voorwaarden verleent evenwel geen automatisch recht op een vergunning. De vergunningverlenende overheid dient steeds na te gaan of de aangevraagde functiewijziging verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.4.11. uit de VCRO stelt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort geldt.

Voor deze beoordeling wordt verwezen naar de omgevingstoets (punt 9 van dit besluit). De gevraagde functiewijziging is in de voorliggende vorm **niet** verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Het perceel werd eerder wel opgesplitst, waarna de bedrijfswoning in kwestie op het afgesplitste deel werd opgericht.

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

Voorschrift: Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden.

Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Op het perceel is een aanzienlijke hoeveelheid verharding aanwezig die zich uitstrekt over het perceel in kwestie en het linker aanpalende perceel. Deze verharding werd oorspronkelijk aangelegd in functie van het voormalige sierteeltbedrijf. Een groot deel van deze verharding betreft de verharding voor de toegang geven tot het serrecomplex en de omliggende manoeuvreer- en opslagruimte. Zoals reeds eerder aangehaald heeft het serrecomplex een te groot ruimtebeslag om een residentiële functie te kunnen krijgen. Bij een eventuele nieuwe aanvraag kan een functiewijziging naar een zonevreemde woning slechts worden overwogen indien het serrecomplex wordt verwijderd, samen met de verhardingen die hieraan functioneel gekoppeld zijn. Ook de verbinding tussen beide opritten in de voortuin is niet noodzakelijk voor een residentiële functie en dient in dat geval te worden opgeheven. Gelet op de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten en de beoogde woonfunctie is de bestaande omvang van de verhardingen niet langer ruimtelijk verantwoord. Vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik en om de risico's op wateroverlast, verdroging en hittestress te

beperken, dient de verhardingsgraad bij een eventuele nieuwe aanvraag tot het strikt noodzakelijke te worden teruggebracht.

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 in de nabijheid van een waterloop in beheer van de Polder Moervaart en Zuidlede.

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).
- langs de straat en ter hoogte van de rechter perceelsgrens is het perceel gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de gewestelijke verordening Hemelwater of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Er zijn verschillende zones op het perceel gevoelig voor overstromingen met een pluviale oorsprong; het gaat om een strook langs de openbare weg, een strook langs de rechter perceelsgrens en een zone achter en langs het serrecomplex.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte de wegenis en van het project. Om de 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 worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>

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

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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er zijn geen wijzigingen aan de riolering. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 juli 2026 tot en met 30 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een particuliere eengezinswoning. Gelet op de ligging van het perceel binnen een bestaand woonlint kan deze functiewijziging op zich principieel ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

De aanvraag beperkt zich echter niet tot de omzetting van de woning. Zij omvat tevens het behoud van het volledige serrecomplex, de aanwezige verhardingen en de bijhorende gronden binnen de woonfunctie. Hierdoor worden aanzienlijke oppervlakten agrarisch gebied onttrokken aan het landbouwgebruik ten voordele van een particuliere woonbestemming.

Het behoud en de versterking van de open ruimte vormen een belangrijke ruimtelijke beleidsdoelstelling. Zowel het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als de Structuurvisie Ruimte voor Gent benadrukken het belang van het vrijwaren van landbouw- en openruimtegebieden. Landbouw vormt een essentieel onderdeel van het openruimte- en groennetwerk en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, de klimaatbestendigheid en het functioneren van het buitengebied. De betrokken locatie bevindt zich bovendien in een omgeving die nog hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door landbouwgebruik, waar het behoud van de agrarische bestemming vooropstaat.

Het serrecomplex heeft een oppervlakte van ongeveer 689 m² en kan, gelet op zijn omvang en verschijningsvorm, niet worden beschouwd als een gebruikelijk bijgebouw bij een particuliere woning. Samen met de zeer ruime oppervlakte van de betrokken gronden ontstaat een residentieel geheel dat niet in verhouding staat tot een normale woonfunctie. Het behoud van de serre en de daarmee samenhangende verhardingen leidt tot een onevenredig ruimtebeslag in agrarisch gebied. Bovendien zijn deze constructies functioneel verbonden met de voormalige landbouwactiviteit en overstijgen zij ruimschoots wat ruimtelijk verantwoord of gebruikelijk is binnen een particuliere woonbestemming.

Daarnaast wordt een te grote oppervlakte agrarisch gebied aan het landbouwgebruik onttrokken. Het afsplitsen van het gedeelte waarop zich onder meer de serre bevindt, met het oog op een herneming van het landbouwgebruik, biedt hierbij geen afdoende oplossing. De regelgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen bepaalt immers dat de bedrijfsgebouwen van een landbouwbedrijf niet mogen worden afgesplitst van de bijhorende bedrijfswoning.

Verder bevinden zich achter het bestaande bedrijfsgebouw nog verschillende bijgebouwen waarvoor geen vergunning gekend is. Het bijgebouw langs de linker perceelsgrens komt niet voor regularisatie in aanmerking. De omvang is immers overmaats voor een reguliere tuinberging bij een particuliere woning. Het behoud ervan is strijdig met het principe van zuinig ruimtegebruik.

De functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning naar een particuliere eengezinswoning kan slechts worden overwogen indien de achterliggende bedrijfsgebouwen, de eraan gekoppelde verhardingen en overige landbouwgerelateerde constructies worden verwijderd en de betrokken gronden opnieuw voor landbouwdoeleinden worden aangewend. De voorliggende aanvraag voorziet hier niet in. Aangezien dergelijke ingrijpende aanpassingen te ver zouden reiken, kunnen zij niet worden opgelegd via vergunningsvoorwaarden.

Hierdoor is de aanvraag in haar huidige vorm niet verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening en wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld.

Bij een eventuele nieuwe aanvraag wordt aanbevolen vooraf een voorbespreking aan te vragen bij de dienst 'begeleiden en beoordelen'. Dit kan door een e-mail te sturen naar bouwen@stad.gent. Er dient dan ook meer duidelijkheid te worden verschaft over de functionele relatie tussen het betrokken perceel en het aanpalende perceel. De huidige aanvraag bevat hierover onvoldoende gegevens om de feitelijke en ruimtelijk-functionele situatie correct te beoordelen. Er werd immers opgemerkt dat het betrokken perceel en het links aanpalende perceel volgens de vergunning van 1995 werden ingericht als twee afzonderlijk functionerende entiteiten, zonder verweving of erfdienstbaarheden. De bedrijfswoning werd

destijds vergund in directe ruimtelijk-functionele samenhang met de achterliggende landbouwactiviteiten. In een eventuele nieuwe aanvraag moet de historische, huidige en gewenste functionele relatie nader worden toegelicht en gemotiveerd.

CONCLUSIE

Ongunstig. de aanvraag niet verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag leidt in haar huidige vorm tot een ruimtebeslag dat overmatig is voor een aangevraagde residentiële functie en onttrekt een aanzienlijke oppervlakte aan het landbouwgebruik, terwijl dit verlies grotendeels vermeden kan worden.

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 een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een eengezinswoning aan Landmeters-en Vastgoedbureau DEMOOR (O.N.:1001182629) gelegen te Wittewalle 190, 9041 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 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_07666 - OMV_2026029506 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een bedrijfswoning naar een eengezinswoning - met openbaar onderzoek -
Wittewalle, 9041 Gent - Weigering