



2026_CBS_08026 OMV_2026092610 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het afbreken en heropbouwen van de gevels van een eengezinswoning (wijziging t.o.v. de vergunde toestand OMV_2024082774) - zonder openbaar onderzoek - Jef Vandermeulenstraat, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 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; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Filip François met als contactadres Jef Vandermeulenstraat 84, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026092610) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 augustus 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het afbreken en heropbouwen van de gevels van een eengezinswoning (wijziging t.o.v. de vergunde toestand OMV_2024082774)
- Adres: Jef Vandermeulenstraat 84, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 76Y6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
14 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Jef Vandermeulenstraat in Gentbrugge. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van het afbreken en heropbouwen van de gevels van een eengezinswoning (wijziging t.o.v. de vergunde toestand OMV_2024082774). De oorspronkelijke vergunning ging uit van het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning. Echter werd de woning integraal gesloopt en herbouwd. Hierbij werd het oorspronkelijk vergunde volume hernomen en zijn hieraan geen wijzigingen voorzien.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 22/08/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. (OMV_2024082774)

Handhaving

Op 26/03/2026 werd vastgesteld dat de vergunning OMV_2024082774 niet volledig werd nageleefd:

- het volledig slopen van de voorgevel en heroprichten van een nieuwe voorgevel
- het inrichten van een hospitaakamer op de 1ste verdieping in de eengezinswoning.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het 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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

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 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.

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 Stad Gent. 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 heeft enkel betrekking op de regularisatie van het integraal slopen van de voorgevel zonder andere wijzigingen aan de oorspronkelijk vergunning. De genomen maatregelen uit voorgaande vergunning (OMV_2024082774) zijn blijvend van toepassing.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets 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 **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Vergunde toestand
Volgens de bezwaarindiener komen de aangeleverde plannen 'vergunde toestand' niet overeen met de effectief uitgevoerde toestand. Zo wordt de overkraging op de eerste

verdieping groter voorzien dan oorspronkelijk vergund. Er wordt hierbij dus ook aangestuurd om de vergunde toestand en effectief uitgevoerde toestand grondig te bekijken.

- Geen communicatie
De bezwaarindiener stelt niet op de hoogte gesteld te zijn geweest over de aangepaste plannen en huidige aanvraag.
- Toekomstgerichtheid
Er is bezorgdheid dat de uitgevoerde werken een hypotheek zullen leggen op potentiële uitbreiding van de aanpalende panden.
- Goede ruimtelijke ordening
De aanvraag beoordeeld onvoldoende de mogelijke hinder op de aanpalende burens. Zo is er onduidelijkheid over de stabiliteitswerken die werden voorzien.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- Vergunde toestand
De aanvraag vraagt nu enkel een regularisatie van de sloop en herbouw van de voorgevel aan en doet geen uitspraak over andere elementen. Als blijkt dat er toch elementen anders uitgevoerd werden dienen deze ook voorgelegd te worden ter regularisatie. Er kan dus geoordeeld worden dat de aanvraag onvoldoende eenduidig is over de te regulariseren werken en **ongunstig** beoordeeld dient te worden. Een aanvraag ter regularisatie dient volledig te zijn en alle te regulariseren elementen te bevatten.
- Geen communicatie
Gezien de aanvraag enkel betrekking heeft over de regularisatie van de voorgevel en geen wijzigingen van de scheidingsmuren werden de aanpalende burens niet aangeschreven.
- Toekomstgerichtheid
Het volume werd al vergund en biedt de mogelijkheid aan aanpalende burens om hierop aan te sluiten en legt dus op geen enkele manier een hypotheek op de burens.
- Goede ruimtelijke ordening
De aanvraag betreft een regularisatie van al uitgevoerde werken. De inpasbaarheid van het project werd in een voorgaande aanvraag al grondig besproken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beperkt zich tot het regulariseren van het integraal slopen van de voorgevel en achtergevel van een eengezinswoning zonder voorafgaande vergunning. Er werd reeds een voorgaande vergunning (OMV_2024082774) bekomen voor het verbouwen van de eengezinswoning en het bijkomend isoleren en afwerken van de voorgevel voorbij de rooilijn. Er is principieel geen bezwaar tegen de sloop en herbouw van de voorgevel en achtergevel vanwege de slechte constructieve staat van de gevels. Het gaat hier dan niet meer over een verbouwing maar over sloop en nieuwbouw van de woning. Het volume werd eerder vergund en blijft aanvaardbaar. De aanvraag heeft enkel betrekking op het herbouwen van de voorgevel. Een nieuwe voorgevel, in geval van sloop en nieuwbouw, wat hier van toepassing is, dient integraal op eigen perceel en binnen de rooilijn opgetrokken te worden.

De aanvraag en aangeleverde plannen gaan uit van het optrekken van de nieuwe gevel op dezelfde plek als de oorspronkelijke gevel en het aanbrengen van isolatie en gevelafwerking voorbij de rooilijn. Er kan niet akkoord worden gegaan met het optrekken van een integraal

nieuwe gevel waarbij een deel voorbij de rooilijn wordt voorzien. **Een inname van het openbaar domein is in geval van nieuwbouw niet toegelaten en wordt ongunstig beoordeeld.**

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Verder wordt er opgemerkt door de bezwaarindieners alsook de vaststelling van Dienst Toezicht dat er zonder voorafgaande vergunning een hospitaakamer werd ingericht. Dit maakt geen deel uit van huidige aanvraag en blijft bijgevolg onvergund. Er dient hiervoor een afzonderlijke tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Er wordt naar aanleiding van de bezwaarschriften ook opgemerkt dat de aanvraag onvoldoende volledig is over welke werken er allemaal afwijkend t.o.v. de vergunde toestand uitgevoerd werden. De aanvraag doet nu blijken dat het louter over de sloop en herbouw van de voorgevel van de woning gaat, daar dat het effectief over een integrale sloop en nieuwbouw van de woning gaat en dus een integraal nieuwe aanvraag en beoordeling vereist is. Een nieuwe aanvraag zal ook hierover duidelijkheid moeten bieden.

CONCLUSIE

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld. Het optrekken van een nieuwe voorgevel dient volledig op eigen perceel te gebeuren en de rooilijn te volgen. Een inname van het openbaar domein in functie van nieuwbouw is niet toegelaten.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van het afbreken en heropbouwen van de gevels van een eengezinswoning (wijziging t.o.v. de vergunde toestand OMV_2024082774) aan Filip François gelegen te Jef Vandermeulenstraat 84, 9050 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 beroepsindiener;
- 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_08026 - OMV_2026092610 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het afbreken en heropbouwen van de gevels van een eengezinswoning (wijziging t.o.v. de vergunde toestand OMV_2024082774) - zonder openbaar onderzoek - Jef Vandermeulenstraat, 9050 Gent - Weigering