



2026_CBS_08797 OMV_2026083579 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

Jentel Redant met als contactadres Kerkstraat 269, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026083579) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 augustus 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Sint-Baafskouterstraat 82, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1008D9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 augustus 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 oktober 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Sint-Baafskouterstraat in de wijk 'Sint-Amandsberg'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Perceel

Het perceel in kwestie is ca. 125 m², heeft een totale diepte van 22 m bij een breedte van 6 m. Er is een voortuin van 5 m diep aanwezig.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

Morfologie

Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 7,64 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +7,17 m en +6,2 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +10,07 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Het hellende dak wordt integraal geïsoleerd en afgewerkt met een metalen beplating. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw ter hoogte van de rechter perceelsgrens is voorzien tot op een diepte van 12,83 m (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van 3,21 m en een totale hoogte van +3,08 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het bestaande aanbouwwolume wordt integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 12,9 m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +3,5 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanbouw is voorzien van een luifel met een totale hoogte van +3 m. In het verlengde van de achtergevel van de aanbouw wordt er een verlenging van de achtergevel voorzien als soort balustrade, met een totale hoogte van +4,35 m. De nieuwe aanbouw zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 40 cm over een lengte van 3,4 m en de rechter scheidingsmuur met 40 cm over een lengte van 4,75 m.

Op de eerste verdieping wordt er ter hoogte van de rechter perceelsgrens een nieuwe aanbouw opgericht tot een bouwdiepte van 10,35 m, breedte van 2,29 m en totale hoogte van +5,6 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Links hiervan is er een dakterras voorzien van 3,24 m breed en 2 m diep. De nieuwe aanbouw zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur tussen 2 en 3 m over een lengte van 2,25 m.

In de voortuin wordt er een opbergbox voor fietsen voorzien. Deze is voorzien rechts in de voortuin met een breedte van 1,14 m en diepte van 4,5 m en totale hoogte van 1,5 m.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 1.500 l en een hemelwaterput van 5.000 l.

Indeling

In de voortuin wordt er een opbergbox en terras voorzien met een toegangspad naar de inkom. Aan de voorzijde is er een inkom, eetruimte en traphal voorzien, centraal de keuken en berging en aan de achterzijde de leefruimte. De eerste verdieping is voorzien van een wasruimte en slaapkamer aan de voorzijde, en een badkamer en muziekruijnte aan de achterzijde. Onder het hellende dak is er een zolder voorzien.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/04/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woning. (1967 SA 125)
- Op 15/03/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar eengezinswoning. (2007/60007).

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 woongebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'SINT BAAFSKOUTER', goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

Zone 12 – Zone voor voortuinstroken: Kolom 4-5 – Hoofd- & nevenbestemming;

De hoofdbestemming (Tv) betreft voortuinen, tuinstroken met bouwverbod en de nevenbestemming (To) betreft oprit, terras- en voetpadverhardingen.

Toetsing

Er geldt een algemeen bouwverbod voor constructies/bebouwing in de voortuinstrook. De nevenbestemming is deze waarvoor maximaal 30 % van de zone bestemd is. De voortuinstrook heeft een oppervlakte van 27 m², wat een maximale verharding van 8,1 m² mogelijk maakt. Het aandeel verharding bedraagt 5,7 m² wat conform de voorschriften is. Echter wordt er een constructie in de voortuin voorzien, wat strijdig is met de bestemmingsvoorschriften alsook zorgt voor een overschrijding van de maximale verhardingsgraad. Naast het ontbreken van een grondige motivering tot afwijking is

dergelijke afwijking ruimtelijk niet aanvaardbaar voor dergelijke constructie, daar dat dit voor een verrommeling van het straatbeeld zorgt en niet in overeenstemming is met de beoogde doelstelling om de voortuin zo onverhard mogelijk te houden en te vrijwaren van enige vorm van bebouwing. **Het inrichten van een opbergbox voor fietsen in de voortuin wordt ongunstig beoordeeld.** Dit zou uitgesloten kunnen worden uit de vergunning maar gezien meer fundamentele weigeringsgronden vormt dit een bijkomende reden tot weigering.

Zone 4 – Zone voor gesloten bebouwing:

Kolom 15-16-17-18 – Bouwdiepte gelijkvloers/verdieping;

De minimale en maximale bouwdiepte worden bepaald op plan. Zowel voor de gelijkvloerse als op de verdieping bedraagt dit minimaal 6 m en maximaal 12 m.

Toetsing

De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 12,9 m, wat een overschrijding is van 90 cm t.o.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte. Er wordt hiervoor geen afwijking gemotiveerd noch is dergelijke afwijking ruimtelijk te verantwoorden. Er wordt wel een afwijking gemotiveerd op de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens. Dergelijke afwijking is gezien de beperkte perceelsdiepte ruimtelijk wel te motiveren en zal ook noodzakelijk zijn bij een bouwdiepte van 12 m zoals toegelaten door de voorschriften, maar valt in huidige aanvraag ruimtelijk niet te verantwoorden gezien de grotere bouwdiepte dan toegestaan. Een bouwdiepte van 12 m, zoals maximaal opgelegd door de voorschriften resulteert in een afstand van 5,5 m van de achterste perceelsgrens, wat ruimtelijk wel aanvaardbaar zou zijn maar een aangepast ontwerp zal vereisen. **Huidige aanvraag wordt ongunstig beoordeeld inzake de beoogde bouwdiepte en afstand tot de achterste perceelsgrens.**

Kolom 22-23 – Aantal bouwlagen of bouwhoogte;

Wordt uitgedrukt in bouwlagen of in meter. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag min. 2,7 m hoogte en max. 3,2 m hoogte toebedacht.

Toetsing

De gelijkvloerse aanbouw wordt voorzien van een hoogte van +3,33 m (gemeten vanaf het trottoirpeil), wat een overschrijding is van 13 cm en dus als beperkt aanschouwd kan worden. Deze afwijking wordt gemotiveerd en is aanvaardbaar. Bijkomend wordt de achtergevel van de aanbouw tot op een hoogte van +4,23 m voorzien, wat een overschrijding van 1,03 m betreft en niet meer als beperkt kan aanschouwd worden. De beoogde bouwhoogte van de achtergevel is niet noodzakelijk om een hogere woonkwaliteit te bekomen. **Het ontbreken van een motivering tot afwijking hiervoor resulteert dus ook in het ongunstig beoordelen van de bouwhoogte van de aanbouw.** Dit zou uitgesloten kunnen worden uit de vergunning maar gezien meer fundamentele weigeringsgronden vormt dit een bijkomende reden tot weigering.

Zone 11 – Zone voor koeren en tuinen

Kolom 4-5 – Hoofd- & nevenbestemming;

De hoofdbestemming (Tk) betreft koeren en tuinen en de nevenbestemming (B) betreft bijgebouwen (bergplaatsen, garages)

Toetsing

De bouwdiepte van de gelijkvloerse aanbouw zorgt ervoor dat minstens 80 cm van de aanbouw en dus een woonbestemming in de zone voor koeren en tuinen gelegen is. De woonbestemming in deze zone is strijdig met de bestemmingsvoorschriften. **Naast het ontbreken van enige motivering tot afwijking wordt dergelijk afwijking ruimtelijk niet aanvaard en ongunstig beoordeeld.**

Kolom 19 – Zonebezetting (%);

De maximale zonebezetting bedraagt 20 % van de tuinzone

Toetsing

De zone voor koeren en tuinen heeft op huidig perceel een oppervlakte van 30 m², waarvan 20 % of 6 m² verhard/bebouwd mag worden. Gezien de afwijking op bouwdiepte alsook de bijkomende verharding wordt nagenoeg het dubbele aan inname, zijnde 11 m² voorzien in de tuinzone. **Deze afwijking wordt niet gemotiveerd en is vanuit een ruimtelijk oogpunt ook niet aanvaardbaar en resulteert dus in een ongunstige beoordeling.**

Conclusie

De aanvraag doorliep een gewone procedure met openbaar onderzoek, wat de correcte procedure is. Er werden hierbij slechts 2 afwijkingen gemotiveerd. Echter wordt vastgesteld dat er veel meer afwijkingen worden voorzien in het voorliggende ontwerp. Enerzijds door het ontbreken van een grondige motivering kan er anderzijds ook geconcludeerd worden dat het veelvoud aan afwijkingen op het BPA ruimtelijk niet inpasbaar zijn en worden bijgevolg ongunstig beoordeeld.

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.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput met een capaciteit van 5.000 liter verplicht. De aanvraag voldoet hieraan. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 71,5 m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 12,5 m², waarvan slechts 6,25 m² in rekening gebracht moet worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 35,25 m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2,82 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1.163,25 l**. De aanvraag voorziet geen infiltratievoorziening noch wordt hiervoor een afwijking voor gemotiveerd. Er kan, gezien de beperkte tuinoppervlakte wel akkoord worden gegaan met het voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening maar hiervoor dient een grondige motivering te worden aangeleverd.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

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.

Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door het ontbreken van een infiltratievoorziening en het ontbreken van een motivering om hiervan af te wijken.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 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 2 september 2026 tot en met 1 oktober 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Overschrijding perceelsgrens

De bezwaarindieners duiden op het feit dat ze niet op de hoogte werden gesteld van de beoogde verbouwingswerken zoals in de beschrijvende nota wordt vermeld. Hierbij wordt er een overschrijding van de perceelsgrens voorzien in functie van gevelisolatie. Hiervoor is er geen toestemming gegeven.

Verwijderen planten

In functie van de volume-uitbreiding en isolatie dient een bestaande klimop tegen de scheidsmuur verwijderd te worden. Dit dient te gebeuren op kosten van de aanvrager.

Volume-uitbreiding 'tuinkamer'

De bezwaarindieners gaan niet akkoord met de 'tuinkamer', zijnde een dakterras op het platte

dak van de gelijkvloerse aanbouw vanwege inbreuk op de privacy en zal inkijk veroorzaken.

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

Overschrijding perceelsgrens

Het overheuen de perceelsgrens isoleren betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en dient met akkoord van de desbetreffende buur uitgevoerd te worden. Ruimtelijk is hiertegen geen bezwaar.

Verwijderen planten

Er wordt ruimtelijk geen uitspraak gedaan over wie dergelijke kosten dient te dragen. Dit zal moeten gebeuren in onderlinge afstemming met de aanvrager.

Volume-uitbreiding 'tuinkamer'

Het bezwaar inzake de tuinkamer wordt bijgetreden. Er wordt hierbij geen enkele vorm van zichtscherm voorzien om inkijk te beperken/vermijden. De tuinkamer is bijgevolg strijdig met het Burgerlijk Wetboek 'lichten en zichten' en de impact hiervan valt niet te beoordelen door het ontbreken van enige aanduiding van een zichtscherm.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

voorzittende aanvraag werd niet voorbesproken met de betrokken stadsdiensten. Huidig ontwerp kon dus ook voorafgaand het indienen niet bijgestuurd worden in functie van beoogde afwijkingen op de geldende regelgeving en naar ruimtelijk inpasbaarheid.

De aangevraagde werken beogen het optimaliseren van de aanwezige eengezinswoning met een grondige verbouwing en uitbreiding van het volume in functie van het verhogen van de algehele woonkwaliteit. Principieel is er geen bezwaar tegen de verbouwingswerken maar dient dit te gebeuren met voldoende aandacht voor de aanpalende bureu alsook binnen de geldende voorschriften te gebeuren en met aandacht voor de goede ruimtelijke ordening. Zoals reeds opgemerkt zijn er een veelvoud aan afwijkingen op het geldende BPA aanwezig die niet of onvoldoende werden gemotiveerd. Zowel de bouwdiepte als bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw stroken niet met de principes van de goede ruimtelijke ordening die het geldende BPA weergeeft en resulteert dus ook in een ongunstige beoordeling van het ontwerp.

Verder wordt er opgemerkt dat er op de eerste verdieping, ter hoogte van de linker perceelsgrens een dakterras wordt ingericht. Er wordt vanuit een ruimtelijk oogpunt steeds voorzichtig omgegaan met buitenruimte op de verdieping, daar dat deze kunnen fungeren als een uitkijkpunt overheen de omgeving. Verder gaat het hier om een eengezinswoning met een gelijkvloerse tuinzone, waarbij het dakterras enkel als bijkomende buitenruimte wordt voorzien. Gezien de beperkte tuinoppervlakte kan er principieel wel akkoord worden gegaan met de vormgeving van het terras uit huidige aanvraag maar hierbij wordt opgemerkt dat er op geen enkele manier een zichtscherm of voldoende hoge scheidingsmuur op de linker perceelsgrens aanwezig is, waardoor rechtstreekse inkijk bij de aanpalende buur mogelijk is. Het wijzigen van de scheidingsmuren kan niet als voorwaarde opgelegd worden en het inrichten van het dakterras in huidige opstelling vormt dus een bijkomende weigeringsgrond.

Huidig voorstel komt bijgevolg in huidige opstelling op geen enkele manier voor vergunning in aanmerking gezien de strijdigheden. De beoogde afwijkingen zijn onvoldoende gemotiveerd

noch ruimtelijk aanvaardbaar. Er wordt aangestuurd om een nieuw voorstel op te maken en voor te leggen aan de betrokken stadsdiensten, rekening houdend met de hierboven geformuleerde weigeringsgronden inzake bouwdiepte, bouwhoogte alsook bebouwingsgraad in de voor- en achtertuin.

CONCLUSIE

Ongunstig, om volgende redenen:

- **Strijdig met verschillende elementen vanuit het gelende BPA inzake bouwdiepte, bouwhoogte, maximale bebouwings-, verhardingsgraad alsook bestemming in de voortuin en achtertuinstrook.**
- **Ongunstige watertoets (ontbreken infiltratievoorziening)**
- **Onvoldoende motivering en informatie inzake impact op de aanpalende burens van het dakterras op de eerste verdieping**

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 eengezinswoning aan Jentel Redant gelegen te Sint-Baafskouterstraat 82, 9040 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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:

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 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.

 Elektronisch ondertekend op
26/10/2026 12:05:50 (GMT+01:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
26/10/2026 11:02:03 (GMT+01:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_08797 - OMV_2026083579 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Weigering