



---

**2025\_CBS\_10855 OMV\_2025104011 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een tuinhuis - met openbaar onderzoek - Peter Benoitlaan, 9050 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 december 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandebroucke, schepenen;  
Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen;  
Christophe Peeters, schepenen  
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?**

Fatmir Milani met als contactadres Peter Benoitlaan 30, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025104011) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een tuinhuis
- Adres: Peter Benoitlaan 30-30A, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nrs. 438W6 en 438P8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 december 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Peter Benoitlaan in de wijk Moscou-Vogelhoek. Het gaat om een zijstraat van de Brusselsesteenweg. De straat wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing. Het pand van de aanvraag betreft een grondgebonden eengezinswoning met achterliggende tuin.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Voorliggende aanvraag gaat over het regulariseren van het bouwen van een tuinhuis in de achtertuin. Het tuinhuis werd reeds geplaatst tegen de achterste perceelsgrens en tegen de linker perceelsgrens. Het tuinhuis is 6 m lang en 4,70 m breed. De hoogte van het tuinhuis is 2,90 m en helt af naar 2,80 m. Er zijn geen wijzigingen aan de perceelsmuren. Het tuinhuis is uitgevoerd in betonstenen.

### 2. HISTORIEK

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

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 04/04/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV\_2018148495).

\* Op 15/09/2022 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot eengezinswoning. (OMV\_2022069409).

\* Op 21/12/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van uitgevoerde verbouwingswerken aan een eengezinswoning. (OMV\_2023115814).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 22/04/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de dakbedekking van een magazijn. (1965 GB 325/24).

#### Handhaving

Op 8 augustus 2023 werd vastgesteld dat volgende wederrechtelijke werken werden uitgevoerd:

- *Het oprichten van een serretunnel van +/- 30 m<sup>2</sup>*
- *Het oprichten van een bergplaats tegen de linker- en achterste scheidingsmuur*

Op 27 juni 2024 werd vastgesteld dat de serretunnel werd verwijderd.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 22 september 2025 onder ref. TPW-OL-2025309192:

*Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk)*

*ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.  
Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de  
toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft.  
Als bijlage vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de  
aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.  
Als u nog vragen hebt, aarzel niet contact op te nemen met onze medewerker, Stijn de  
Hemptinne  
op 02/234.47.17.*

#### **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 Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MOSCOU, goedgekeurd op 9 januari 2004, en is bestemd als zone voor tuinen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA:**

##### 1/ Afwijkingen

De maximale oppervlakte aan bebouwing in de tuinzone mag maximaal 10 % bedragen van de volledige tuinzone met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. De tuinzone bedraagt ca. 313 m<sup>2</sup>. Dat wil zeggen dat maximaal 32 m<sup>2</sup> mag bebouwd worden. In de bestaande toestand is er al een aanbouw van de woning gelegen in de tuinzone met een oppervlakte van 27 m<sup>2</sup>. De te regulariseren tuinberging is ook ca. 27 m<sup>2</sup>. In totaal wordt er ca. 54 m<sup>2</sup> bebouwd. Dit is meer dan 40 m<sup>2</sup>. Dit betreft een bebouwingspercentage van 17 %.

##### 2/ Afwijkingsmogelijkheden

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

3/ De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.1 toe te passen.

Volgens de gegevens van de dienst toezicht zou de serretunnel afgebroken zijn op het moment van de vaststelling op 27 juni 2024. Op de luchtfoto's van april 2025 blijkt er opnieuw een serre te zijn geplaatst. Gemeten op de luchtfoto gaat het over een serre van ca. 20 m<sup>2</sup> groot. Deze serre staat niet op de plannen getekend. Verder lijken er op de luchtfoto nog constructies te staan in de achtertuin. Deze zijn niet helemaal zichtbaar omwille van de schaduwzone op de luchtfoto. In ieder geval zijn de constructies niet ingetekend op de plannen. In het dossier zitten verschillende foto's. Maar de foto's zijn genomen vanuit een andere hoek waardoor de zone met nog potentiële constructies en de serre niet zichtbaar zijn op de foto's. Met andere woorden het lijkt erop dat de werkelijke toestand niet correct wordt weergegeven op de plannen. Omdat er schijnbaar meer bebouwing op het perceel in de achtertuin aanwezig is dan weergegeven op de plannen, kan de afwijking niet ten gronde beoordeeld worden. Het **advies is ongunstig, er wordt geen afwijking verleend.**

#### **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 **mogelijks niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen: *Het verharden van oppervlakte moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

*Toetsing*: Op de luchtfoto en op de foto's in het dossier staat nog verharding dat niet werd getekend op de plannen. Tegelijk staat er op de plannen een terras ingetekend aan de achtergevel van de woning, maar lijkt dit terras op basis van de foto's niet gerealiseerd. Het is onduidelijk wat het totale aandeel verharding is in deze tuinzone. Bovendien legt het BPA ook beperkingen op inzake verharding in de tuinzone. Maximum 35 % kan verhard worden. Aangezien de plannen onvolledig zijn, kan dit artikel niet afgetoetst worden.

##### ***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 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.

Het hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt, mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren OF door het aansluiten van de hemelwaterafvoer op een bestaande hemelwaterput. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een wadi OF door de aanleg van het plat dak als groendak (waarbij groendak overloopt in een nieuwe wadi). In een volgende aanvraag moet hierover duidelijkheid gebracht worden.

### **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 mogelijks niet doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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 30 september 2025 tot en met 29 oktober 2025. De aanplakking van de gele affiche voor het openbaar onderzoek werd niet geregistreerd op het omgevingsloket. Op 2 oktober 2025 werd nog een herinnering gestuurd naar de aanvrager om erop te wijzen dat het niet registeren van de aanplakking leidt tot een procedurefout. Om deze reden dient de aanvraag te worden **geweigerd**.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De huidige aanvraag betreft de regularisatie van het tuinhuis in de achtertuin. Deze bijkomende constructie overschrijdt de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte binnen de tuinzone, zoals bepaald in het BPA Moscou. Ook de bestaande uitbouw van de woning bevindt zich in deze tuinzone, maar de aanvraag heeft uitsluitend betrekking op het tuinhuis. In principe zou het tuinhuis, gezien de beperkte oppervlakte en de positionering in de hoek van het perceel, aanvaardbaar kunnen zijn indien er voldoende onverharde en onbebouwde ruimte behouden blijft.

Het aandeel onverharde en onbebouwde ruimte is echter moeilijk vast te stellen, aangezien de luchtfoto's niet overeenstemmen met de plannen in het dossier. Volgens de ingediende plannen is er enkel een terras aan de achtergevel en een tuinhuis in de linkerachterhoek van het perceel. Op de foto's in het dossier blijkt het terras aan de achtergevel niet uitgevoerd, maar is er wel een ander terras aanwezig, vooraan het tuinhuis. Bovendien lijkt er op de luchtfoto een serre en bijkomende constructies aanwezig te zijn.

Met andere woorden: de totale terreinbezetting van het perceel, en specifiek van de tuinzone, is niet duidelijk. De beoordeling kan niet ten gronde gebeuren. Om die reden moet de **vergunning worden geweigerd**.

Daarnaast is er een procedurefout vastgesteld. De gele affiche voor het openbaar onderzoek werd niet aangeplakt of althans niet geregistreerd door de aanvrager in het omgevingsloket. Hierdoor is het onzeker of derden de kans hebben gehad om bezwaar in te dienen.

Vooraleer een nieuwe aanvraag wordt ingediend, wordt aangeraden om contact op te nemen met de Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel. 09 266 79 50.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig stedenbouwkundig advies** omwille van onduidelijkheden over de totale terreinbezetting van het perceel en een procedurefout door de aanvrager.

## **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 bouwen van een tuinhuis aan Fatmir Milani gelegen te Peter Benoitlaan 30-30A, 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 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 beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2025\_CBS\_10855 - OMV\_2025104011 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een tuinhuis - met openbaar onderzoek - Peter Benoitlaan, 9050 Gent - Weigering