



2026_CBS_03698 OMV_2025015270 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van gebouwen - Juliaan Braekeleirsstraat, 9030 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, 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 over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MACTO BV met als contactadres Juliaan Braekeleirsstraat 36, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025015270) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 september 2025.

De aanvraag werd op 19 februari 2026 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 8 april 2026 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van gebouwen
- Adres: Juliaan Braekeleirsstraat 36-36B/40, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 746A2, 746X4, 755R en 756S

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 8 april 2026.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 19 februari 2026 in eerste aanleg.

In het beroepschrift staan volgende argumenten:

Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1. Argumenten m.b.t. de verharding, garageboxen en magazijn

- De aanvraag heeft niet tot doel nieuwe garageboxen te creëren, maar betreft enkel de **renovatie en beperkte uitbreiding** van vergund geachte garageboxen. De toename van bebouwde en verharde oppervlakte is beperkt en aanvaardbaar. De bestaande **verharding** wordt als vergund geacht beschouwd; er zou enkel sprake zijn van een vernieuwing van de toplaag.
- De (uitgebreide) garageboxen spelen volgens de beroepsindiener in op een **concrete lokale nood**, met name voor kleine zelfstandigen uit de buurt die een veilige parkeerplaats zoeken voor hun (bestel)wagens.
- De garageboxen zullen de **parkeerdruk** op het openbaar domein verminderen, voorkomen dat lokale zelfstandigen de buurt verlaten zonder dat hiervoor bijkomende verkeersbewegingen gegenereerd worden.

- De wijze waarop verwezen wordt naar een **BGO** in de beslissing is onterecht
- De aanvrager stelt dat de Stad **geen duidelijk en haalbaar alternatief** aanreikt.
- De ingetekende **wadi** aan de voorzijde van de woning is technisch wel degelijk mogelijk volgens de architect, ook al is het tot tegen de gevels voorzien.

2. Argumenten m.b.t. verbouwingen aan de woning

- De vaststelling van Dienst Toezicht wordt betwist: het zou enkel gaan om het betrekken van een deel van de voormalige garage bij de bestaande woning, zonder functiewijziging naar een afzonderlijke woonentiteit.
- De woning is reeds **vergund geacht**, de vraag of de woning al dan niet beschikt over een kwalitatieve buitenruimte is niet relevant voor de beoordeling van de huidige aanvraag.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

De aangehaalde argumenten werden in essentie reeds beoordeeld in eerste aanleg. Het is evenwel belangrijk te benadrukken dat de beoordeling niet louter steunt op een abstract beleidskader of een algemene verwijzing naar een BGO, maar wel degelijk is gebaseerd op een concrete analyse van de lokale ruimtelijke context en een toetsing aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Ter verduidelijking wordt de kern van de weigering hieronder nogmaals samengevat.

Het opnieuw vergunnen van garageboxen zou de bestaande, overmatige verharding op de site bestendigen en een toekomstgerichte ontharding en herinrichting bemoeilijken. Bovendien beperken de gevraagde werken zich niet tot een loutere renovatie of verbouwing van bestaande constructies. Het project omvat een ingrijpende uitbreiding waarbij nieuwe bouwdelen worden toegevoegd en het bestaande volume aanzienlijk wordt gewijzigd: de gevel schuift naar voren, het dak wordt opgehoogd en slechts een beperkt aantal binnenmuren blijft behouden. Gelet op de omvang en aard van de ingrepen kan hier niet langer worden gesproken van een verbouwing, maar van een afbraak en heropbouw. Vanuit dit perspectief wordt het oprichten van nieuwe garageboxen niet aanvaardbaar geacht.

Daarnaast wordt het realiseren van nieuwe, individueel afsluitbare garageboxen ook vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk bevonden. In de praktijk worden dergelijke garages vaak gebruikt als bergruimte, waardoor voertuigen alsnog op het openbaar domein worden geparkeerd en het potentieel voor dubbel gebruik van parkeerplaatsen verloren gaat. Open parkeeroplossingen, al dan niet overdekt, laten een efficiënter en flexibeler ruimtegebruik toe en sluiten beter aan bij de principes van een goede ruimtelijke ordening. Om die redenen genieten dergelijke oplossingen de voorkeur boven afgesloten garageboxen.

Bij de omgevingstoets werd wel opgemerkt dat de regularisatie van de dak vernieuwing van het magazijn en de beperkte interne verbouwingen aan de woning op zich wel aanvaardbaar zijn, maar deze ingrepen moeten worden meegenomen in een herwerkt totaalproject dat meer inzet op omgevingskwaliteit met ontharding en vergroening en het schrappen van de opnieuw opgetrokken garageboxen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het regulariseren van gebouwen van MACTO bv, gelegen te Juliaan Braekeleirsstraat 36-36B/40, 9030 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_03698 - OMV_2025015270 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van gebouwen - Juliaan Braekeleirsstraat, 9030 Gent - Ongunstig advies