



2024_CBS_02525 OMV_2023169191 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een ruime eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Bomastraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 maart 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 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?

Michael Gistelincx - Emma Tryhou met als contactadres Victor Braeckmanlaan 182/301, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023169191) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning naar een ruime eengezinswoning
- Adres: Bomastraat 50, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2854T5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31 januari 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 maart 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Bomastraat in de wijk 'Sluizeken - Tolhuis – Ham'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing. Het betreffende pand is het laatste gebouw uit een rij woningen die start aan de Ham en welke hoofdzakelijk 3,5 bouwlagen tellen.

Rechts van de bouwplaats ligt een recenter opgetrokken groot kantoorgebouw. Aan de overzijde van de straat ligt een groot terrein met open ruimten, opslaggebouwen en kantoorgebouwen van de 'Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen'.

Morfologie

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 111 m², de straatbreedte meet 8,19 m en de perceelsdiepte bedraagt (op het diepste punt rechts) 14,40 m. De bebouwing betreft een rijbebouwing ingericht als een eengezinswoning (volgende nota en formulieren), met rechts een gelijkvloerse garage aan de straatgevel.

Beschrijving bebouwing:

Het hoofdgebouw (type souterrain) ligt links op het perceel, heeft een breedte van 5,61 m, een diepte van 8,42 m en telt 3,5 bouwlagen met een asymmetrisch zadeldak.

Achter het hoofdgebouw is op de halve kelderdieping een bijgebouw aangebouwd tot een diepte van 10,64 m.

Op de gelijkvloerse bouwlaag is, centraal op het perceel, een smalle uitbouw tot 10,64 m achter de rooilijn.

Rechts van het hoofdgebouw staat een gelijkvloerse garage met plat dak. Daarachter een gelijkvloerse bijgebouw met lessenaarsdak, dat afhelt naar de rechter zijperceelsgrens en dat reikt tot aan de achterste perceelsgrens.

De koer ligt ongeveer 0,80 m lager dan het trottoir en heeft een oppervlakte van ongeveer 11,40 m².

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De Bomastraat is een straat met een gediversifieerde typologie en wordt ook zo beschreven in de straatbeschrijving van de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het heeft zowel kleinere als grootschalige bebouwing. Dit pand vormt de aanzet van een kleinschaligere bebouwing gaande naar de hoek met de Kongostraat. De panden hier dateren allen uit de vroege 20^e eeuw en zijn zowel bepleisterd, betegeld als vormgegeven als een baksteenarchitectuur.

De gevel Bomastraat 50 springt in het oog door de art-nouveau getinte ornamenten op de eerste en tweede verdieping en toch nog een meer traditionele (neoclassistische) bepleisterde gelijkvloerse verdieping verrijkt met imitatiebanden. Het heeft een klassieke volumetrie met een zadeldak.

Het pand heeft een historische en esthetische waarde binnen het straatbeeld van de Bomastraat. Daarenboven heeft het een locus- en belevingswaarde doordat het een deel vormt van de behouden gebleven vroeg 20e eeuwse straatwand van dit deel van de straat gaande van nr. 50 tem nr. 66.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De functie eengezinswoning blijft behouden. Het hoofdgebouw en de achterliggende bijgebouwen rechts wordt verbouwd. De garage en bijgebouwen links worden gesloopt en vervangen door een nieuw hoofd- en bijgebouwen als uitbreiding bij de bestaande eengezinswoning.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en daken

1/ Links: Bestaande hoofdgebouw en achterliggende bijgebouwen

*** Volume en dak:**

Het hellende dak wordt verwijderd. De voor- en achtergevel worden opgehoogd en er wordt een plat dak geplaatst. De nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt dan 11,64 m. Op deze wijze ontstaat een volwaardige 2^e verdieping.

Op het kelderniveau wordt het bijgebouw rechts gesloopt. Het centrale deel (in het verlengde van de trappenhal tot 10,64 m) wordt deels gesloopt en herbouwd.

*** Voorgevel:**

De bestaande gevelopeningen en de voorgevelbekleding (bepleistering) blijven behouden. Er wordt wel een ophoging van de voorgevel voorzien in dezelfde bepleistering als de onderliggende voorgevel.

*** Achtergevel:**

In de achtergevel worden andere raamopeningen gestoken en de gevel wordt geïsoleerd en bepleisterd.

2/ Rechts: Vervanging bebouwing

* De garage en het achterliggende bijgebouw worden gesloopt. Er wordt nu een volwaardig hoofdgebouw met 3 bouwlagen en plat dak opgericht. De kroonlijst meet 11,34 m boven het trottoir, dit is 30 cm lager dan de kroonlijst van de linker opgehoogde voorgevel.

Intern komt op de gelijkvloerse bouwlaag een splitlevel, hierdoor zijn er achteraan 4 bouwlagen aanwezig.

*** Kelderlaag:**

Er komt een nieuwe aanbouw tot tegen de achterste perceelsgrens. De breedte achteraan meet 4,38 m tot de rechter zijperceelsgrens.

*** Gelijkvloerse en 1^e verdieping:**

Het nieuwe bijgebouw is 5,20 m breed (gemeten vanaf de rechter zijperceelsgrens) en 10,35 m diep. Op het platte dak van de kelder verdieping wordt een dakterras aangelegd.

*** 2^e Verdieping:**

De bouwdiepte bedraagt hier slechts 4,95 m.

*** Voorgevel:**

Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt een naar binnen draaiende dubbele deur voorzien. Op de 1^e en 2^e verdieping komt telkens 1 smal verticaal raam.

De gevelbekleding bestaat uit een cementering op de gelijkvloerse bouwlaag en tegels van beige natuursteen of beton op de verdieping.

Vanaf de 1^e verdieping (hoogte van 2,99 m boven het trottoirpeil) wordt een uitspringende isolatie en gevelbekleding van 21 cm vóór de rooilijn voorzien.

* Achter- en zijgevel:

Deze gevels worden geïsoleerd en bekleed met crepi. De nieuwe zijmuur komt volledig op het eigen terrein, maar de isolatie wordt wel op het terrein van de rechter buur aangebracht.

Aanpassingen binnenindeling

* Kelder:

Rechts komt een grote fietsenstalling die - op ongeveer 3,50 m achter de voorgevel – een paar treden afdaald naar het koerniveau. Er is 1 doorgang naar de centrale trappenhal en 1 naar de koer.

Links komt een logeerkamer (oppervlakte 32,80 m²) met een slaapruiimte, een leefruimte en een volwaardige badkamer (inclusief toilet). De toegang tot deze logeerkamer wordt beperkt tot 1 (voor)deur. Een kitchenette wordt niet voorzien op de plannen.

* De gelijkvloerse bouwlaag:

In het rechter deel komen vooraan een deel van de fietsenstalling, een toilet, een nieuwe trap en vervolgens een keuken. Links worden de zit- en eetruimte ingericht. Achter het grote raam in de achtergevel komt een zwevend terras van 1,00 m diep en 3,28 m breed.

* De oude centrale trap:

Deze wordt gesloopt tussen de gelijkvloerse bouwlaag en de 1^e verdieping.

* De 1^e verdieping:

Rechts komt een wasplaats, de nieuwe trap, een badkamer en een afzonderlijk toilet. Links komen 2 slaapkamers.

* De trap tussen de 1^e en 2^e verdieping:

Deze trap wordt centraal vooraan geplaatst.

* De 2^e verdieping:

De grote zolderkamer verdwijnt. Links wordt onder het platte dak een nieuwe slaapkamer ingericht. Centraal komt de nieuwe trappenhal en rechts wordt een dressing ingericht.

* Het platte dak van de 1^e verdieping rechts:

Hierop wordt een dakterras ingericht.

Scheidingsmuren

De profielen van volgende scheidingsmuren worden gewijzigd:

LINKS:

- Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 8,66 m wordt de muur opgehoogd tot een hoogte van 11,64 m boven het trottoirpeil als gevolg van het vervangen van het hellende dak van het hoofdgebouw naar een plat dak.

- Tussen een bouwdiepte van 8,66 m en 9,66 m wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 1,30 m, tot een hoogte van 2,95 m boven het trottoirpeil. Dit voor het oprichten van een zwevend terras achter de gelijkvloerse bouwlaag.

RECHTS:

- Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 7,00 m wordt de muur opgehoogd naar een hoogte van 11,34 m boven het trottoirpeil. Voor het oprichten van het nieuwe hoofdgebouw.

- Tussen een bouwdiepte van 7,00 m en 10,64 m wordt de muur opgehoogd naar een hoogte

van 10,15 m boven het trottoirpeil (dit is 9,25 m gemetseld + 0,90 m zichtscherm). Voor het oprichten van het nieuwe hoofdgebouw met dakterras. Dit gedeelte reikt tot 2,67 m voorbij de achtergevel van het linker aanpalende hoofdgebouw.

- Tussen een bouwdiepte van 10,64m en 14,40 m wordt het profiel van de scheidingmuur verhoogd 0,96 m, namelijk van 2,87 m naar 3,83 m boven het trottoirpeil (ophoging 0,26 m van de muur + 0,70 m zichtscherm). Dit gebeurt voor het bouwen van een bijgebouw op gedeeltelijk kelderniveau met een bovenliggend dakterras.

Aanpassingen buitenruimten

Er worden verschillende buitenruimtes aangelegd:

- a) Kelderniveau: 5,20 m² verharde koer (links achteraan), met een groenstrook.
- b) Gelijkvloers bouwlaag rechts: 13,40 m² dakterras met groenbakken als zichtscherm.
- c) Gelijkvloerse bouwlaaglinks: 2,90 m² op balkon.
- d) 2^e verdieping rechts: 22,00 m² dakterras met groenbakken als zichtscherm.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Het bestaande rioleringsstelsel is nog ongekend.

De bouwheer voorziet een septische put (2000 liter) en een hemelwaterput (7500 liter).

Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien. De platte daken worden niet als groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- **Geen advies** van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 februari 2024.
Hier is geen brandweeradvis voor nodig.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerking en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Niet duidelijk op de plannen.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

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 van 'Handelsdok' in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. 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.

1/ HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 95,70 m².

-> Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. Het ontwerp voldoet hier aan.

-> De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

2/ VERHARDINGEN TUIN

Er is onvoldoende kennis over het type van de verharding van de koer.

*-> Op basis van artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement wordt volgende **bijzondere voorwaarde** opgelegd:*

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

3/ INFILTRATIE

De perceelsoppervlakte bedraagt 111 m², dus kleiner dan 120 m².

-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

4/ BUFFERVOORZIENING

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².

-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.

5/ GROENDAK

Volgens het algemeen bouwreglement dient een groendak te worden aangelegd: De dakoppervlakte van de eengezinswoning bedraagt 95,70 m² (dus kleiner dan 100 m²). Bijgevolg dient volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen groendak te worden aangelegd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 -mits toepassing van bovenstaande maatregelen- de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. 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 **geen bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

Dit is positief gezien de bestaande eengezinswoning een netto-vloeroppervlakte heeft van ongeveer 170 m². Volgens de bepalingen van het algemeen bouwreglement is dit pand een 'te beschermen eengezinswoning' en daardoor mag het pand niet worden opgedeeld naar een meergezinswoning.

Er wordt echter opgemerkt dat de logeerkamer op het souterrain (oppervlakte 32,80 m², met een slaapgedeelte, leefgedeelte, ruime badkamer, een toilet en met een eigen voordeur) volgens de indeling van het gebouw volledig afzonderlijk kan functioneren ten opzichte van de

bovenliggende woning: elk deel heeft een eigen interne voordeur.

Het afzonderlijk functioneren van deze logeerkamer als aparte woonegelegenheid, B&B-kamer, hospitaalkamer of 1 niet-zelfstandige-kamer is niet mogelijk, gezien er enkel een eengezinswoning wordt gevraagd. Andere functies dan een logeerkamer moeten aangevraagd/vergund worden.

Er wordt expliciet meegedeeld dat de 'logeerkamer' niet als een afzonderlijke woonegelegenheid mag worden gebruikt.

Eventueel kan in de eengezinswoning – mits dit aangevraagd wordt in de omgevingsvergunning - ofwel 1 hospitaalkamer, ofwel 1 niet-zelfstandige-kamer vergund worden, mits het opvolgen van de geldende bepalingen hiervoor.

Erfgoed

De aanvraag omvat de sloop van achterliggende en naastliggende lagere volumes, een uitbreiding achter en naast het hoofdbouw, aanpassingen aan de interne structuur van het hoofdgebouw en de verwijdering van het zadeldak op het hoofdgebouw.

Voor de afbraak van de aanbouwen en de lage zijbouw is er geen bezwaar vanuit erfgoedpunt. Deze volumes dragen niet bij tot de hierboven genoemde erfgoedwaardering. De erfgoedwaarde zit hem in het hoofdvolume.

-> De vervanging van deze lagere aanbouwen door een nieuwbouwwolume is dan ook mogelijk.

Het hoofdgebouw wordt grondig verbouwd.

* De voorgevel wordt verhoogd en het oorspronkelijke zadeldak wordt verwijderd en vervangen door een plat dak. Dit heeft een negatieve impact op de historische, esthetische en belevingswaarde van dit pand. Enerzijds worden de verhoudingen van de voorgevel gewijzigd, anderzijds behoort een zadeldak bij de tijdperiode en de architectuur van dit pand. Het doortrekken van de gevelhoogte en de nieuwe platte dakstructuur met de aanpalende nieuwbouw doet afbreuk aan de architecturale waarde van dit pand. Het doet suggereren dat ze historisch met elkaar verbonden zijn, terwijl dit duidelijk twee aparte volumes zijn met een eigen architectuurtaal. Vanuit een erfgoedpunt adviseren we deze ingrepen dan ook negatief.

* Het pand heeft intern een traditionele planindeling met een voor- en achterkamer met daarnaast een traphal met trap aan de achtergevel. De trap wordt verwijderd en een nieuwe trap naar de eerste verdieping wordt dwars ingepland in het nieuwbouwwolume. Daarnaast wordt er een tweede trapkern voorzien naar de tweede verdieping aan de voorgevel. Hierbij komt er een muur voor een bestaande raam van het huidige hoofdvolume. Dit zal een impact hebben op de beleving van de gevel van dit raam. Daarnaast doen de snedes vermoeden dat de vloerniveaus gewijzigd worden. Dit is niet steeds duidelijk aangezien de vloerniveaus niet op alle snedes vermeld staan. Op snede S_N_B komt het vloerpakket tussen gelijkvloerse en de halfondergrondse verdieping voor het raam in de voorgevel. Ook dit zal een negatieve impact hebben op de gevel.

De combinatie van al deze ingreep doen dan ook afbreuk aan de historische, esthetische, locus- en belevingswaarde waarde van dit pand.

Vanuit erfgoedstandpunt betreuren we dan ook deze ingrepen, gezien dit indruist tegen de principes van goede erfgoedzorg.

-> **Vanuit het erfgoed-standpunt wordt negatief advies gegeven.**

Bouwvolumes en scheidingsmuren

Het bouwvolume ligt in de scherpe hoek van een bouwblok. De percelen zijn ondiep en de gebouwen staan aan de achterzijde kort op elkaar, waardoor extra aandacht nodig is om te voorkomen dat het binnengebied niet nog sterker wordt dichtgebouwd.

Het ophogen van het bestaande hoofdgebouw links en het wijzigen van de dakvorm:

De ophoging kadert binnen de omliggende bebouwing, maar deze aanpassing van het bouwhoogte en het dak kan niet zomaar op zichzelf beschouwd worden: het gaat hier om een hoofdgebouw met waardevolle architectuur, die door de volume-aanpassingen te sterk en onaanvaardbaar beschadigd wordt (zie verdere motivatie onder bovenstaand standpunt 'erfgoed').

-> **De volume-aanpassing van het linker hoofdgebouw wordt om deze redenen negatief beoordeeld.**

De nieuwbouw van het hoofdgebouw rechts:

De bouwdiepte reikt dieper dan het bestaande hoofdgebouw aan de linker zijde en ook 2,67 m dieper dan de achtergevel van het rechter aanpalende hoofdgebouw. Hierdoor wordt dit smalle binnengebied nog sterker dichtgebouwd en ook het rechter aanpalende perceel wordt te diep ingebouwd. Het feit dat de aanpalende gebouwen momenteel kantoren zijn maakt geen verschil uit bij deze beoordeling, want deze functie kan in de toekomst ook veranderen. Ook de inrichting van een dakterras bij het niveau 2^e verdieping, tot op 2,78 m van de achterste perceelsgrens is ook niet wenselijk, dit terras zal functioneren als een storende uitkijkplaats naar de omgevende percelen.

-> **Het nieuwbouwgedeelte wordt negatief beoordeeld.**

Een aangepast ontwerp dient te voldoen aan volgende bepalingen:

- **De bouwdiepte van het rechter hoofdgebouw mag vanaf de 1^e verdieping niet verder reiken dan de diepte van het eigen linker hoofdgebouw (inclusief de isolatie): namelijk maximaal 8,66 m achter de rooilijn.**

- **Binnen deze bouwdiepte van 8,66 m op de 1^e en 2^e verdieping kunnen enkel interne terrassen worden voorzien (eventueel met de nodige zichtschermen).**

Dakterras op het platte dak van de kelderuitbouw:

Het voorstel met zichtschermen met een hoogte van 3,83 m voldoet niet aan.

-> **Het voorgestelde dakterras op de kelderuitbouw wordt negatief beoordeeld omwille van de mogelijke inkijk bij de burens.**

De zichtschermen op de scheidingsmuren mogen niet hoger worden opgetrokken dan 3,50 m boven het trottoirpeil, dit mede gelet op het feit dat de tuinen achteraan lager liggen dan het straatpeil.

Een alternatief zoals het plaatsen van groenbakken laat op bepaalde momenten in het jaar te veel doorkijk toe en resulteert op andere tijden in een te sterk afgesloten wand voor de rechter buur. De plantenbakken bieden geen goed zichtscherm.

De bouwheer dient een andere oplossing te zoeken. Er kan een zichtscherm geplaatst worden onder volgende voorwaarden:

- 1) gebruik van een lichtdoorlatend materiaal
- 2) een hoogte van 1,90 m boven het terraspeil
- 3) geplaatst onder het horizontale vlak van 45° vanaf de maximale bouwhoogte van de scheidingsmuur (namelijk 3,50 m boven het trottoirpeil).

Balkon links achter gelijkvloerse bouwlaag:

Hierbij worden geen degelijk zichtscherms geplaatst: groenbakken bieden onvoldoende garantie om inkijk bij de linker buur te vermijden, er wordt storende inkijk bij de buur genomen met daling van zijn woonkwaliteit tot gevolg. Bovendien heeft dit terras gelet op de bruikbare diepte van +/-0,80 m weinig nut.

-> **Het balkon links (gelijkvloerse bouwlaag) wordt negatief beoordeeld.**

Gevels

Linker voorgevel:

-> **De ophoging van de voorgevel, de kroonlijst en de wijziging van het dak worden negatief beoordeeld** (zie eerdere motivatie).

Rechter voorgevel:

-> **De inplanting en isolatie van de voorgevel van het nieuwbouwgedeelte wordt negatief beoordeeld omdat de voorgevelisolatie en gevelbekleding 21 cm uit springen vóór de rooilijn, wat niet aanvaardbaar is.**

Gezien het hier gaat over een nieuwbouwgedeelte, mag er geen uitsprong vóór de rooilijn genomen worden. Het volledige gevelpakket (dragende muur, isolatie, alsook de gevelbekleding) moeten volledig achter de rooilijn worden opgetrokken. Gelet op de diversiteit van de voorgevelmaterialen en de kleuren van de omliggende voorgevels, is de voorgestelde gevelbekleding aanvaardbaar.

Achtergevels:

De achtergevel heeft minder waarde. Het isoleren en herbekleden met bepleistering is esthetisch aanvaardbaar.

Het isoleren van deze gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

Binnenindeling

-> Bestaande hoofdgebouw links

De voorgestelde binnenindeling wordt negatief beoordeeld:

De aanpassingen houden te weinig rekening met de originele en waardevolle indeling van het pand en wordt om deze reden onaanvaardbaar: Onder meer worden er nieuwe trappen geplaatst die deels zichtbaar achter de ramen komen te liggen. Verder zijn de plannen (snedes) onvoldoende duidelijk voor wat betreft het al dan niet aanbrengen van een vloerniveaus. Er wordt te weinig rekening gehouden met de waardevolle details aan het interieur van het gebouw.

-> Hoofdgebouw rechts

De indeling wordt eveneens negatief beoordeeld:

Dit enerzijds op basis van de bouwdiepte die moet worden verkleind en anderzijds omwille van de aanpassingen aan de verbindingen (trappen) tussen de 2 delen hoofdgebouw (nieuw en oud) die herbekeken moeten worden.

CONCLUSIE

Negatief advies omwille van volgende punten:

1/ De ophoging en wijziging van het bestaande hoofdgebouw links, alsook de aanpassingen aan de binnenindeling brengen de erfgoedwaarde van het pand te veel schade toe en kunnen niet aanvaard worden.

2/ De bouwdiepte van de uitbreiding van het hoofdgebouw aan de rechter zijde is te diep: de achtergevel reikt te kort bij de achterste perceelsgrens. Het binnengebied wordt te sterk bebouwd.

3/ Drie terrassen (één bij gelijkvloerse bouwlaag en twee bij 2^e verdieping) nemen te veel inkijk op de omliggende percelen.

4/ De isolatie van 21 cm voorbij de rooilijn voor het nieuwbouwgedeelte van het hoofdgebouw is onaanvaardbaar. Het volledige gevelpakket moet volledig achter de rooilijn opgetrokken 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 het verbouwen van een meergezinswoning naar een ruime eengezinswoning aan Michael Gistelincx - Emma Tryhou gelegen te Bomastraat 50, 9000 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.

2024_CBS_02525 - OMV_2023169191 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een ruime eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Bomastraat, 9000 Gent - Weigering