



---

**2024\_CBS\_05929 OMV\_2024045101 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en opsplitsen van een pand in 2 rijwoningen - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, 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 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?**

Arne Rouckhout - Seppe Vleminckx met als contactadres Brugsesteenweg 143, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024045101) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en opsplitsen van een pand in 2 rijwoningen
- Adres: Brugsesteenweg 143, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 855Z4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 mei 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **OMGEVING**

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langsheen de Brugsesteenweg in de wijk 'Brugse Poort – Rooigem'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak. De totale netto-vloeroppervlakte van de woning bedraagt 216,50m<sup>2</sup> (nagemeten volgens de plannen).

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

De aanvraag betreft het verbouwen en opsplitsen van een pand in 2 rijwoningen. Deze eengezinswoning is in de bestaande toestand onrechtmatig in gebruik als 2 afzonderlijke woningen. De aanvraag betreft bijgevolg de regularisatie van de opdeling van deze woning in 2 afzonderlijke woningen. In de aanvraag wordt het perceel opgesplitst tot 2 percelen en 2 woningen.

#### **MORFOLOGIE**

Het perceel in kwestie is ca. 223,5m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 30m04 bij een breedte van 7m44. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8m89 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +8m01 met een nokhoogte van +12m88 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien.

De bestaande aanbouw is voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens tot op een bouwdiepte van 17m95 (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3m56 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Rechts hiervan zijn er verschillende aanbouwwolumes aanwezig met een hellend dak, voorzien tot een diepte van 15m96 (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van maximaal 2m21 en een totale hoogte van +4m53 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Alle bestaande aanbouwwolumes worden integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 15m91 (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3m56 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 15cm over een lengte van 40cm en de rechter scheidingsmuur met 35cm over een lengte van 7m00.

Achteraan het perceel is er een bijgebouw aanwezig. Deze blijft behouden en maakt geen deel uit van de aanvraag.

#### **INDELING**

##### **Woning 1 (links)**

De **gelijkvloerse verdieping** is voorzien van een inkom/berging aan de voorzijde, centraal de traphal, zithoek en sanitair en aan de achterzijde, in de nieuwe aanbouw de leefkeuken. Achterliggend is er een terras met toegang tot de tuinzone. De **eerste verdieping** is voorzien van een badkamer aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde een slaapkamer. De

**tweede verdieping onder het hellende dak** is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde een bureau. Hierboven is er een **mezzanine** voorzien met een bijkomende slaapkamer.

#### Woning 2 (rechts)

De **gelijkvloerse verdieping** is voorzien van een inkom/berging aan de voorzijde, centraal de traphal, zithoek en sanitair en aan de achterzijde, in de nieuwe aanbouw de leefkeuken. Achterliggend is er een terras met toegang tot de tuinzone. De **eerste verdieping** is voorzien van een badkamer aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde een slaapkamer. De **tweede verdieping onder het hellende dak** is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde een bureau. Hierboven is er een **mezzanine** voorzien met een bijkomende slaapkamer.

De riolering wordt aangepast. In elke woning wordt een septische put geplaatst van 1.500 liter en een hemelwaterput van 7.500 liter.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/11/1979 werd een vergunning afgeleverd voor veranderen van twee woningen tot 1. (KW B-86-79)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

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

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

#### ***4.2. Vergunde verkavelingen***

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### ***4.3. Verordeningen***

### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

**Artikel 4.2 Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning; Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot meerdere eengezinswoningen.**

**Toetsing: niet conform:** In de beschrijvende nota is er sprake van een netto vloeroppervlakte van 230,8m<sup>2</sup>. Echter als de vermelde oppervlaktes op de plannen van de vergunde toestand samengeteld worden komen deze uit op een totale netto-vloeroppervlakte van 216,5m<sup>2</sup>. Als de aangeleverde plannen nagemeten worden, wordt dezelfde oppervlakte bekomen. Hierbij wordt geconcludeerd dat de nota tegenstrijdige informatie bevat. Voor de beoordeling worden de afmetingen op de aangeleverde plannen gehanteerd. Bijgevolg is de laatst vergunde woning een te beschermen eengezinswoning die niet in aanmerking komt voor een opdeling naar twee entiteiten.

De aanvraag tot regularisatie van deze opsplitsing van de eengezinswoning in 2 entiteiten dient bijgevolg **ongunstig** beoordeeld te 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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- langsheen de straatkant 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 opgesplitst in 2 aparte eengezinswoningen en worden deze beide uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden per woning bedraagt 59,2m<sup>2</sup>. Hierdoor moet er per woning een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000l. Het voorstel voorziet per woning een hemelwaterput van 7.500l, waardoor de aanvraag voldoet. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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 bezwaarschriften** 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**

De aanvraag voorziet de regularisatie van de opdeling van een te beschermen eengezinswoning (<220m<sup>2</sup>) naar twee eengezinswoningen en een verdere verbouwing en uitbreiding van het bouwvolume. Principieel kan er akkoord worden gegaan met de beoogde verbouwingswerken. Deze betekenen een meerwaarde voor de woning. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Echter gaat het voorstel uit van het opdelen van een te beschermen eengezinswoning (met een netto-vloeroppervlakte van 216,50m<sup>2</sup>) naar twee eengezinswoningen. In de beschrijvende nota is er sprake van een netto vloeroppervlakte van 230,8m<sup>2</sup>. Echter als de vermelde oppervlaktes op de plannen van de vergunde toestand samengeteld worden, komen deze uit op een totale netto-vloeroppervlakte van 216,5m<sup>2</sup>. Als de aangeleverde plannen nagemeten worden, wordt dezelfde oppervlakte bekomen. Hierbij wordt geconcludeerd dat de nota tegenstrijdige informatie weergeeft. Voor de beoordeling worden de afmetingen op de aangeleverde plannen gehanteerd.

Hierdoor is de aanvraag strijdig met artikel 4.2 Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning. Er is hierbij sprake van een te beschermen eengezinswoning die niet in aanmerking komt voor een verdere opdeling in twee entiteiten.

Een aangepast voorstel dient uit te gaan van een herstel naar de oorspronkelijk vergunde toestand van een gezinsvriendelijke eengezinswoning.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig advies**, de aanvraag is niet in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement betreft artikel 4.2. Dit project is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en komt niet voor vergunning in aanmerking.

## **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 en opsplitsen van een pand in 2 rijwoningen aan Arne Rouckhout - Seppe Vleminckx gelegen te Brugsesteenweg 143, 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:  
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.

2024\_CBS\_05929 - OMV\_2024045101 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en opsplitsen van een pand in 2 rijwoningen - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9000 Gent - Weigering