



---

**2024\_CBS\_07656 OMV\_2024022103 R - aanvraag omgevingsvergunning voor Het realiseren van een schakelwoning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Dionysiusstraat, 9051 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
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?**

De heer Benjamin Lierman met als contactadres Sint-Dionysiusstraat 20, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024022103) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: Het realiseren van een schakelwoning
- Adres: Sint-Dionysiusstraat 20, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 10F8 en 10D8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juli 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

De aanvraag is gelegen in de Sint-Dionysiusstraat te Sint-Denijs-Westrem. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk gesloten bebouwing, vaak met een handelsfunctie op de gelijkvloerse verdieping. Deze aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van de woning met huisnummer 20 (gesloten bebouwing, 2 bouwlagen en een hellend dak). Eerder in 2023 werd een vergunning (OMV\_2023044122) afgeleverd voor het verbouwen van de woning. Dit is de vergund geachte toestand.

Met deze aanvraag wordt het gelijkvloerse deel van het naastgelegen perceel bij desbetreffende woning gevoegd, waardoor een schakelwoning ontstaat. De verdieping van het aanpalend perceel behoort namelijk tot de Sint-Dionysiusstraat nr. 18.

Op het gelijkvloers wordt de achterbouw van nr. 20 aangepast waardoor de nieuwe bouwdiepte van de woning ca. 17,8m wordt. Dit deel is afgewerkt met een plat dak met een dakrand op 3,45m. Dit is overeenkomstig de vorige aanvraag.

Het nieuw volume op het gelijkvloers (perceel tussen nr. 18 en 20) wordt ingekort door het achterste gedeelte te slopen. Eveneens wordt een opening gemaakt om een binnenpatio te creëren. Hierdoor wordt het mogelijk op het lange ingesloten volume (momenteel opslagruimte zonder ramen) in te richten als woonfuncties die natuurlijk en direct daglicht krijgen. De nieuwe bouwdiepte van dit volume bedraagt ca. 22,66 m. De kroonlijsthoogte van het volume wordt opgehoogd van 3,13 m naar 3,45 m.

Op de verdiepingen wordt het bouwvolume aangepast: de bouwdiepte wordt verdiept tot ca. 10,2 m en het hellend dak wordt gewijzigd naar een plat dak. De nieuwe kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt hierdoor 9,25 m. Met deze werken kunnen onder het dak twee ruime slaapkamers en badkamer voorzien worden die via volwaardige ramen natuurlijk licht krijgen.

Het bestaande bijgebouw (tuinberging) in de tuinzone wordt afgebroken. Hiervoor wordt de tuin een stuk ruimer en aangenamer.

De gevels worden afgewerkt met vlak wit pleisterwerk.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 03/01/2019 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning tot eengezinswoning met handelsruimte (OMV\_2018116598).

\* Op 04/04/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een rijwoning (OMV\_2019012661).

\* Op 08/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning (OMV\_2023044122).

## 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

##### GEWESTELIJK RUP

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.

##### GEMEENTELIJK RUP

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in *zone voor tuinen en zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing*.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op de voorschriften voor 'zone voor tuinen'.

- De bestaande aanbouw gelegen op het perceel tussen woning nr. 18 en nr. 20 wordt opgehoogd van 3,13 m naar 3,45 m. De bouwdiepte van deze aanbouw bevindt zich in de nieuwe toestand (ca. 22,66 m) over een diepte van 4,66 m in de zone voor tuinen. In deze zone is de kroonlijsthoogte beperkt tot maximum 3 m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Tevens stelt art. 4.4.1/0 dat er slechts toepassing kan gemaakt worden van de afwijkingen, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

Huidige aanvraag doorliep de eenvoudige procedure, zonder openbaar onderzoek en zonder gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager. Hieruit volgt dat de aanvraag vanuit de wettelijke bepalingen niet in aanmerking komt voor vergunning.

#### 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 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).
- 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

##### ***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 de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

### **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***

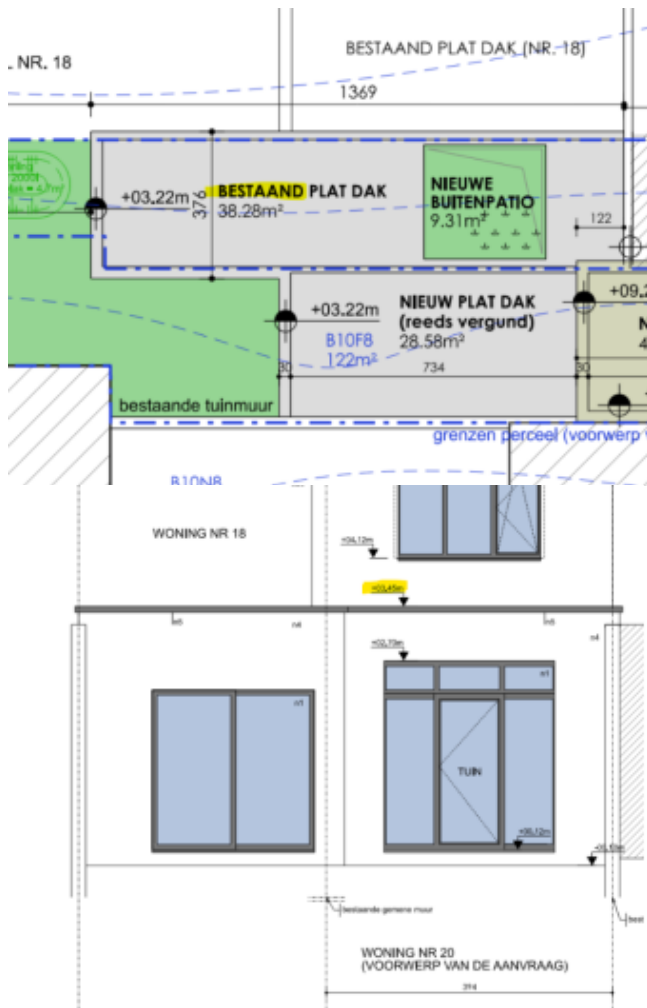
Het project komt omwille van juridische redenen niet voor een stedenbouwkundige vergunning in aanmerking. Echter kan worden meegegeven dat dit project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening wel kan worden aanvaard. Hoewel een deel van de aanbouw, gelegen op het perceel tussen nr. 18 en nr. 20, in de zone voor tuinen is gelegen (ca. 18,15 m<sup>2</sup>), en de bouwdiepte niet compact is (gangbaar wordt dit beperkt tot 18 m), is dit wel conform de voorschriften van het RUP en bijgevolg geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

#### Ophoging dak

Bij een toekomstige aanvraag moeten de toegevoegde foto's in het dossier en de plannenset (snedes, gevelplannen en de niveauaanduidingen op het inplantingsplannen) echter wel overeenstemmen. In huidige plannenset waren deze niveau-aanduidingen uiterst misleidend en niet overal correct. Zo kon pas na onderzoek van luchtfoto's en het vergelijken van alle gevelplannen worden afgeleid dat het bestaande volume op het perceel tussen nr. 18 en nr. 20 effectief wordt opgehoogd:



Figuur: Luchtfoto die het niveauverschil duidelijk maakt tussen de kroonlijst van plat dak op perceel nr. 20 en het plat dak op het perceel tussen nr. 18 en nr. 20.



*Figuur: Gevelplan nieuwe toestand (rechts) met misleidende informatie op. De kroonlijsthoogtes van beide platte daken zijn hier even hoog (3,45 m), terwijl op het inplantingsplan nieuwe toestand (links) staat dat het bestaande platte dak blijft behouden (kroonlijsthoogte 3,22 m).*

Principieel is de ophoging van het dak mogelijk tot 3,30 m ten opzichte van het maaiveld (beperkte afwijking van het RUP inzake afmetingen van constructies). Een bouwhoogte van 3,45 m is echter wel mogelijk binnen de zone voor gesloten woningen (Z2), waarbij de bouwdiepte wel moet beperkt worden tot 18 m vanaf de voorbouwlijn.

### Schakelwoning

Aangezien met de toevoeging van het gelijkvloerse verdiep van het perceel tussen nr. 18 en nr. 20, volgens de definities in het algemeen bouwreglement, een schakelwoning wordt gecreëerd, is het echter ook noodzakelijk om in een volgende aanvraag de plannen van de aanliggende schakelwoning (Sint-Dionysiusstraat 18, inclusief verdieping van het gebouw op perceel tussen nr. 18 en nr. 20) duidelijk mee te geven. Hoewel de plannen van Sint-Dionysiusstraat 20 inclusief de toevoeging van de gelijkvloerse verdieping van het perceel tussen nr. 18 en nr. 20 volledig voldoet aan de voorwaarden waaraan een schakelwoning moet voldoen in het algemeen bouwreglement, moet dit voor de aanpalende schakelwoning ook het geval zijn. Dit kan nu vanuit de huidige plannenset niet worden afgeleid. Tevens moet ook voldaan worden aan de normen van de brandweer voor schakelwoningen.

### **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig.** De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met artikel 4.4.1/0 en artikel 4.4.1 van de VCRO).

### **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 realiseren van een schakelwoning aan de heer Benjamin Lierman gelegen te Sint-Dionysiusstraat 20, 9051 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 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\_07656 - OMV\_2024022103 R - aanvraag omgevingsvergunning voor Het realiseren van een schakelwoning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Dionysiusstraat, 9051 Gent - Weigering