



---

**2024\_CBS\_08172 OMV\_2024074524 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprissen van een rijwoning waarbij het gelijkvloers zal ingericht worden als psychologenpraktijk - zonder openbaar onderzoek - Gontrodestraat, 9050 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, 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 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?**

Mevrouw Ellis Tryssoone met als contactadres Gontrodestraat 170, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024074524) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprissen van een rijwoning waarbij het gelijkvloers zal ingericht worden als psychologenpraktijk
- Adres: Gontrodestraat 170, 172 en 174, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nr. 542S4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2024.

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

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

De aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen op de hoek van de Gontrodestraat en de Peter Benoitlaan in de wijk Moscou in Gentbrugge, nabij een spoorwegbundel. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing. Het pand betreft een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen.

Met deze aanvraag wordt er in 1 van de 3 appartementen een nevenfunctie ingericht. Tegelijkertijd wenst men in de voorgevel langs de Gontrodestraat een garagepoort te wijzigen naar een deur- en raamopening. Het nieuwe schrijnwerk zal bestaan uit witte PVC, zoals de andere ramen in het gebouw.

Het gelijkvloers wordt, met uitzondering van een circulatieruimte, volledig omgevormd tot een psychologenpraktijk met verschillende praktijkruimtes, een wachtkamer en een keuken. Op de verdiepingen worden de woonruimtes ingericht.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed:

#### Omgevingsvergunning

- Op 5/04/2018 werd een aanvraag voor de renovatie van een dak onvolledig bevonden (OMV\_2018029960).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 juli 2024 onder ref. 073174-001/LT/2024:

*Besluit: GUNSTIG*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 9 juli 2024 onder ref. TPW-OL-2024077766:

*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 maximum bouwhoogte in meter, zone voor wegen en zone voor woningen.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het is niet duidelijk of het ontwerp in overeenstemming is met dit algemeen bouwreglement (artikel 4.18).

Uit de plannen kan niet ten gronde afgeleid worden wat de grootte is van de leefruimte en de keuken onder het dak. De snedes geven geen correct beeld van de vrije hoogte in deze ruimtes. De leefruimte met keuken moet een oppervlakte hebben van 27 m<sup>2</sup> én deze oppervlakte moet een vrije hoogte van minstens 2,2 m. Aangezien een groot aandeel van de leefruimte zich onder een hellend dak bevindt, moeten aangepaste snedes aangeleverd 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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.

Er worden geen wijzigingen doorgevoerd aan het rioleringsstelsel, de bebouwde oppervlakte blijft ongewijzigd. Hierdoor valt deze aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

##### **Overstromingen**

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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 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.

### **8. OMGEVINGSTOETS**

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

De aanvraag betreft een wijziging aan de voorgevel en het onderbrengen van een nevenfunctie in een appartement. Hiertegen zijn principieel geen bezwaren. Het vervangen van een gesloten garagepoort door een inkomdeur en een raam versterkt het contact met de straat. Het voorzien van een nevenfunctie op het gelijkvloers is aanvaardbaar. De aard van de nevenfunctie is compatibel bij het wonen, er wordt dan ook geen hinder verwacht voor de omwonenden.

De hoofdfunctie van het appartement blijft de woonfunctie. Hierbij is het evenwel belangrijk dat de woonfunctie (hoofdfunctie) en de praktijkruimte (nevenfunctie) voldoende met elkaar verweven worden. Aangezien er wordt voorzien in een gedeelde toegang en inkomzone, worden beide functies voldoende met elkaar verweven. Daarnaast willen we ook dat de woonkwaliteit van de woning gegarandeerd blijft. We kunnen uit de plannen niet afleiden wat de grootte is van de leefruimte en de keuken onder het dak. De snedes geven geen correct beeld van de vrije hoogte in deze ruimtes. De leefruimte met keuken moet een oppervlakte hebben van 27 m<sup>2</sup> én deze oppervlakte moet een vrije hoogte van minstens 2,2 m. Aangezien een groot aandeel van de leefruimte zich onder een hellend dak bevindt, moeten aangepaste snedes aangeleverd worden.

Er wordt opgemerkt dat er in 2018 een omgevingsvergunning werd aangevraagd voor aanpassingswerken aan het dak. Hierbij werd ook een slaapkamer op de verdieping gesupprimeerd. Deze aanvraag werd onvolledig bevonden omdat deze niet met de medewerking van een architect werd ingediend. Deze werken zijn dus tot op vandaag niet vergund.

Er moet een nieuwe aanvraag ingediend worden, waarbij de regularisatie voor de aanpassingswerken aan het dak meegenomen worden. Deze aanvraag moet gebeuren met de medewerking van een architect, aangezien de reeds uitgevoerde werken een impact hebben op de stabiliteit van het gebouw. Er moeten plannen aangeleverd worden van de vergunde, de

bestaande en de gewenste situatie. De aanvraag moet een beeld geven van het volledige gebouw en niet enkel van het appartement in kwestie.

Er moeten gevelaanzichten van de achtergevels aangeleverd worden en er moeten snedes in de aanvraag zitten waarop de dakhelling kan afgelezen worden, zodanig dat er kan berekend worden wat de oppervlakte is van de leefruimte onder het dak.

Op het grondplan van de tweede verdieping is af te lezen dat een deel van het plat dak als dakterras werd aangelegd. Dit is geen evidentie gezien de inrij die hierdoor kan ontstaan op de aanpalende percelen.

## CONCLUSIE

**Ongunstig**, er werden werken uitgevoerd die niet vergund zijn. Op basis van de plannen in de aanvraag kunnen deze werken onvoldoende beoordeeld 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 oprissen van een rijwoning waarbij het gelijkvloers zal ingericht worden als psychologenpraktijk aan mevrouw Ellis Tryssoone gelegen te Gontrodestraat 170, 172 en 174, 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:
  - 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 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\_08172 - OMV\_2024074524 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het opfrissen van een rijwoning waarbij het gelijkvloers zal ingericht worden als psychologenpraktijk - zonder openbaar onderzoek - Gontrodestraat, 9050 Gent - Weigering