



2024_CBS_08726 OMV_2024066539 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het samenvoegen van twee naastliggende appartementen in hetzelfde gebouw tot één appartement en het uitbreiden van de dakverdieping - zonder openbaar onderzoek - Nieuwbrugkaai, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 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; 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 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?

MONSAERT BV met als contactadres Burgstraat 22, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024066539) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het samenvoegen van twee naastliggende appartementen in hetzelfde gebouw tot één appartement en het uitbreiden van de dakverdieping
- Adres: Nieuwbrugkaai 75-76, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1158/2 A3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs op de hoek van de Nieuwbrugkaai in de binnenstad. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de Leie en de Reep die samenvloeien op de hoek van voorliggende aanvraag. Het perceel van aanvraag maakt deel uit van het bouwblok begrensd door de Nieuwbrugkaai, Zilverberg, Kalvermarkt en de Volmolenstraat.

Linksaanpalend van het perceel (zuidelijke zijde van het perceel) bevindt zich gesloten bebouwing van overwegend zes bouwlagen en een teruggetrokken zevende afgewerkt met platte daken. Rechtsaanpalend van het perceel (noordelijke zijde) bevindt zich gesloten bebouwing van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het betreft een gebouwdeel van het Sint-Lievenscollege doorlopend in het binnengebied van voorliggende aanvraag. In het binnengebied beschikt het college over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

Het perceel van voorliggende aanvraag paalt aan een beschermd monument zijde de Kapel van het Sint-Lievenscollege alsook aan een beschermd stadsgezicht Houtbriel, Gildestraat, Zilverenberg, Kalvermarkt en Tussen 't Pas.

PROGRAMMA

Op het perceel van aanvraag bevinden zich twee meergezinswoningen (Nieuwbrugkaai 53-65 en Nieuwbrugkaai 66-76) die morfologisch één geheel vormen met de linkeraanpalende meergezinswoningen gaande van Nieuwbrugkaai 5-52. Deze werden als één geheel gebouwd en vergund (Litt. N-2-70) en zijn intern met elkaar verbonden via de ondergrondse bouwlaag waarin zich parkeerplaatsen bevinden.

Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op de meergezinswoning gelegen op de hoek (Nieuwbrugkaai 66-76). De meergezinswoning beschikt over elf 2-slaapkamerappartementen zijnde:

- Één gelijkvloers 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 81 m².
- Vijf 2-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van circa 84 m² op de verdiepingen.
- Vijf 2-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van circa 77 m² op de verdiepingen.

MORFOLOGIE

Voorliggende meergezinswoning beschikt over zes volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het aanpalende trottoirpeil bedraagt daarbij 18,48 m. Op het platte dak bevinden zich vijf schoorstenen/technische kokers alsook een beperkte bijkomende technische bouwlaag. Deze technische bouwlaag betreft de doorgetrokken lift- en traphal en is afgewerkt met een plat dak met een oppervlakte van 22,22 m². De kroonlijsthoogte van de technische bouwlaag, gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 20,16 m. In totaal beschikt het pand over een horizontale dakoppervlakte van circe 207 m².

INDELING

Het pand beschikt centraal over een trappen en inkomhal bereikbaar via een toegang aan de Nieuwbrugkaai zijde Reep. Op de verdiepingen bevinden zich telkens twee 2-slaapkamerappartementen met een klein balkon aan de achterzijde en een leefruimte zijde Nieuwbrugkaai.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In voorliggende aanvraag wordt de meergezinswoning verticaal uitgebreid met een zesde verdiep d.m.v. een bijkomend dakvolume. De oorspronkelijke appartementen op het vijfde verdiep worden daarbij samengevoegd en intern verbonden met het nieuwe dakvolume.

1/ Uitbreiding met een dakvolume:

Op het plat dak van de meergezinswoning wordt een bijkomende bouwlaag voorzien. Ter realisatie van het bijkomend dakvolume worden twee van de vijf schoorstenen/technische kokers gesloopt. De overige schoorstenen/technische kokers alsook de bestaande technische bouwlaag worden ingewerkt in het nieuwe dakvolume. De nieuwe bouwlaag wordt afgewerkt met een platte daken met een totale oppervlakte van 116,44 m².

Het nieuwe dakvolume beschikt gedeeltelijk over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 21,93 m. Op verschillende plaatsen (ter hoogte van de oorspronkelijke technische bouwlaag en ter hoogte van de behouden schoorstenen/technische kokers) beschikt het dakvolume evenwel over een hogere kroonlijsthoogte van 22,92 m. Op het plat dak van het dakvolume wordt eveneens onder dezelfde kroonlijsthoogte een gebogen dakrand voorzien centraal op het dakrand.

Tot slot beschikt het pand op de hoek van de voorgevel en in de oksel van het achterevelvlak over een luifel met een kroonlijsthoogte van 21,63 m. De luifel beschikt over een dikte van 0,30 m en een diepte van overwegend 0,63 m. De totale oppervlakte van het aandeel aan luifel bedraagt 18,85 m².

2/ Ophogen van de scheidingsmuren:

Het nieuwe dakvolume sluit aan op de kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag van de linkergelegen meergezinswoning Nieuwbrugkaai 53-65. Deze meergezinswoning maakt deel uit van hetzelfde perceel, doch maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Het nieuwe dakvolume reikt tot tegen de rechterperceelsgrens waardoor de scheidingsmuur hier opgehoogd wordt met maximaal 3,79 m.

3/ Aanleg van een dakterras:

Na toevoeging van het dakvolume beschikt het pand op het vijfde verdiep over een niet bebouwde dakoppervlakte van 68,50 m². De niet-bebouwde dakoppervlakte wordt aangelegd in de vorm van twee dakterrassen. De dakterrassen worden voorzien van een balustrade met een hoogte van 1,10 m gemeten t.o.v. het terraspeil en 19,28 m t.o.v. het trottoirpeil.

Het eerste dakterras beschikt over een totale oppervlakte van 60,40 m² en is gelegen aan de voorzijde van het pand doorlopend over de volledige hoek van het pand van de linkeraanpalende meergezinswoning tot tegen de rechterperceelsgrens. Het dakterras behoudt een minimale afstand van 0,43 m t.o.v. de achterperceelsgrens (Zilverberg 1). **De plannen geven onduidelijke informatie over wat betreft de afscheiding van het terras met het terras van linkeraanpalend appartement.**

Het tweede dakterras beschikt over een totale oppervlakte van 8,10 m² en is gelegen aan de achterzijde van het pand. Het dakterras behoudt een minimale afstand van 2,64 m t.o.v. de achterperceelsgrens (Zilverberg 1). Het dakterras wordt afgescheiden van het platte dak van linkeraanpalende meergezinswoning door een scheidingsmuur met een dikte van 0,70 m en een kroonlijsthoogte van 22,92 m.

4/ Afwerking van de gevel-en dakvlakken:

De nieuwe dakverdieping wordt voorzien van een nieuwe witte gevelsteen (travertino classico). De dakranden en luifel worden voorzien in een bronzen metaal. Het nieuwe dakvolume is voorzien van grote raamvlakken. De balustrade wordt voorzien in een metaal in een bronze kleur voorzien van verticale spijlen.

5/ Interne aanpassingswerken:

Op de zesde bouwlaag (vijfde verdiep) worden de twee oorspronkelijke appartementen samengevoegd en uitgebreid met het nieuwe dakvolume. Daartoe worden de scheidingsmuren grotendeels verwijderd. Op de vijfde verdieping wordt het nieuwe appartement voorzien van vier grote slaapkamers, twee badkamers, een bureau en een eerste leefruimte. Via een interne trap in deze leefruimte heeft men intern toegang tot het zesde verdiep waar zich een ruime keuken, eetkamer en tweede leefruimte bevindt. De interne indeling van de overige bouwlagen blijft ongewijzigd.

6/ Wijzigen van het aantal woonentiteiten:

Na verbouwwerken beschikt de meergezinswoning over tien appartementen bestaande uit:

- Één gelijkvloers 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 81 m² (blijft ongewijzigd).
- Vier 2-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van circa 84 m² van de eerste tot de vierde verdieping (blijven ongewijzigd).
- Vier 2-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van circa 77 m² van de eerste tot de vierde verdieping (blijven ongewijzigd).
- Één 4-slaapkamerduplex op het vijfde en het zesde verdiep met een netto vloeroppervlakte van circa 242 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 27/07/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een fabrieksgebouw en een woonhuis met atelier. (KW N-9-64).
- Op 06/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (5 bovenverdiepingen + technische bouwlaag) met 46 appartementen en garages voor 48 auto's, na slopen van 8 woonhuizen, burelen en fabrieksgebouwen. (Litt. N-2-70).
- Op 15/06/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een nijverheidsgebouw. (KW N-5-70).
- Op 10/07/1978 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een appartementsgebouw (herneming van vergunningen litt. n-9-71 van 31/01/1972 en litt. n-7-74 van 04/11/1974). (Litt. N-1-78).
- Op 11/05/1981 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van gebouwen (herneming KW Z/22/78 geweigerd dd 26/2/79). (1981/197).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 augustus 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van een negatief advies van de Brandweerzone Centrum. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden bijkomende brandweerplannen aangepast en aangevuld.

De wijzigingen komen tegemoet aan de ongunstige elementen uit het eerste advies van de Brandweerzone Centrum en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 22 augustus 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 juli 2024 onder ref. 073204-001/HH/2024.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 augustus 2024 onder ref. 073204-003/PJ/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen (niet-limitatief):

- *Het nieuwe duplexappartement moet omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI60 met deuren in deze wanden EI30.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI60 moeten hebben.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 5 augustus 2024 onder ref. omv-2024066539. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Gelet op de nabijheid van de waterweg Nederschelde en Leie, de jachthaven Portus Ganda en de kunstwerken Bavobrug en Scaldissluis, worden stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of gelijkwaardige alternatief goedgekeurd door de Vlaamse Waterweg nv opgelegd.*
- *Gezien de nabijheid van de Scaldissluis en de gevoeligheid van de elektromechanische unit, mag stof met een waternevel niet neergeslagen worden.*

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 15 juli 2024. Op 3 september 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West.

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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel grotendeels bebouwd.

6.2. 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. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. 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 perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1 % . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1 %.

8. 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.

9. 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.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Wijzigen van het aantal woonentiteiten:

Principieel is er geen bezwaar tegen het samenvoegen van twee appartementen naar één appartement. Zo verkrijgt het pand één ruime zeer gezinsvriendelijke woonentiteit.

Uitbreiding met een dakvolume:

ALGEMEEN

In voorliggende aanvraag wordt het bestaande pand, bestaande uit zes volwaardige bouwlagen, uitgebreid met een zevende deels teruggetrokken bouwlaag. Omwille van de ligging aan de samenvloeiing van de Reep en de Leie wordt de directe omgeving gekenmerkt door een zeer grote openheid. Overstaande bebouwing bevindt zich op een ruime afstand van minimaal 100m. De afwerking van het dak met een teruggetrokken zevende bouwlagen is bijgevolg principieel aanvaardbaar. Het dakvolume sluit in beginsel aan op de teruggetrokken bouwlaag van de linkeraanpalende meergezinswoningen ten aanzien van de voorzijde. Dit vergroot de inpasbaarheid en wordt kwalitatief beoordeeld.

TERUGGETROKKEN KARAKTER ACHTERZIJDE

In voorliggende aanvraag wordt de zevende bouwlaag evenwel doorgetrokken tot tegen de achterperceelsgrens (Zilverberg 1). Langsheen deze perceelsgrens beschikt het pand in bestaande toestand reeds over een blinde gevel van ruim vier volwaardige bouwlagen. Ten gevolge van het doortrekken van het nieuwe dakvolume tegen deze gevel wordt dit verder opgehoogd met 3,79 m. Omwille van de zeer open ligging ontstaat hierdoor een zeer zichtbaar aandeel aan blinde gevel. Het achteraanpalende pand betreft bovendien een beschermd monument zodat een ophoging van achteraanpalend pand in de toekomst, waarbij er tegen deze blinde gevel tegenaan zou worden gebouwd, is uitgesloten. Het verder verhogen van deze scheidingmuur en daarmee het verhogen van het zeer zichtbaar aandeel aan blinde geveloppervlakte wordt ongunstig beoordeeld.

Het niet teruggetrokken karakter van de zevende bouwlaag ten opzichte van de achterperceelsgrens ligt bovendien ook niet in lijn met de teruggetrokken zevende bouwlaag van de linkeraanpalende meergezinswoningen. Bij de linkeraanpalende meergezinswoningen is de zevende bouwlaag minstens 2,80 m teruggetrokken t.o.v. het achtergevelvlak van de ondergelegen bouwlagen. Bovendien behoudt het achtergevelvlak van de ondergelegen bouwlagen daarbij nog een bijkomende afstand ten aanzien van de achterperceelsgrens.

Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met een zevende bouwlaag die teruggetrokken is t.o.v. zowel de voorgevel- als de achtergevelvlakken. Het voldoende terugtrekken van de zevende bouwlaag ten aanzien van de achterperceelsgrens maakt een meer kwalitatieve afwerking van het gevelvlak (met ramen) mogelijk. Zo kan de teruggetrokken zevende bouwlaag een architecturale omslag maken over de volledige hoek.

BOUWHOOGTE

Het nieuwe dakvolume sluit gedeeltelijk aan op de kroonlijsthoogte van de teruggetrokken zevende bouwlaag van de linkeraanpalende meergezinswoningen. Bepaalde delen van het dakvolume/dakrand worden evenwel echter hoger opgetrokken (ter hoogte van de kokers en/of de trap/lifthal van de meergezinswoning). Het is onduidelijk waarom deze verhogingen gerealiseerd worden, zeker voor wat betreft de verhoogde gebogen dakrand op het centrale deel. Mogelijks is dit om de zichtbaarheid van technieken te verbergen. De combinatie van deze verhoogde elementen, de inrichting van een luifel en het doortrekken van de bouwdiepte tot tegen de achterperceelsgrens wordt te zwaar bevonden.

Aanleg van een dakterras:

Principieel kan er akkoord gegaan worden met de aanleg van de teruggetrokken zones aan de voorzijden van het pand als dakterras. Dit ligt in lijn met de terrassen van de linkeraanpalende meergezinswoningen. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat het terras doorloopt tot tegen

de achterperceelsgrens (tot een afstand van 0,43 m) waardoor deze strijdig is met het Burgerlijk Wetboek. De inrichting van dergelijk terras op dergelijke hoogte zo kort op de perceelsgrens wordt **ongunstig** beoordeeld. Het is tevens onduidelijk hoe de afscheiding met het terras van linkeraanpalend appartement zal worden voorzien. Indien er een vast zichtscherm voorzien wordt betreft dit een vergunningsplichtige ingreep.

De inrichting van de teruggetrokken zone aan de achterzijde leidt ertoe dat het dakvolume zich hier manifesteert als een volwaardige zevende bouwlaag. De zevende bouwlaag verkrijgt hierdoor immers op het zesde verdiep een bouwdiepte die reikt tot het achtergevelvlak van de ondergelegen bouwlagen. Dit wordt versterkt door het voorzien van een scheidingswand langs linkeraanpalend appartement tot een hoogte van 22,92 m. Een terras met dergelijke bouwdiepte, op deze bouwhoogte en op een beperkte afstand van de achterperceelsgrens wordt te zwaar bevonden. Dit ligt bovendien ook niet in lijn met het teruggetrokken karakter van de zevende bouwlaag van de linkeraanpalende woningen waarbij de teruggetrokken zones aan de achterzijde zijn aangelegd als plat dak.

Voorliggende aanvraag wordt ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 samenvoegen van twee naastliggende appartementen in hetzelfde gebouw tot één appartement en het uitbreiden van de dakverdieping aan MONSAERT bv (O.N.:0834725976) gelegen te Nieuwbrugkaai 75-76, 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) 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_08726 - OMV_2024066539 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het samenvoegen van twee naastliggende appartementen in hetzelfde gebouw tot één appartement en het uitbreiden van de dakverdieping - zonder openbaar onderzoek - Nieuwbrugkaai, 9000 Gent - Weigering