



---

**2024\_CBS\_11231 OMV\_2024104397 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Keuze, 9031 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 november 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen  
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen  
Liesbet Vertriest, 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?**

Christopher Ryckaert - Julie Mouissat met als contactadres Keuze 21, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024104397) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Keuze 21, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1157E4

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 november 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs Keuze in de deelgemeente Drongen. De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in halfopen bebouwing bestaande uit twee bouwlagen en een schilddak. De woning bestaat uit een hoofdvolume en gelijkvloerse aanbouvvolumes. Achteraan het perceel bevindt zich, op 1,10m van de linker perceelsgrens, een vrijstaande garage.

Recent werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de eengezinswoning (OMV\_2022059353). Deze aanvraag betrof het slopen en vervangen van de gelijkvloerse aanbouw, het slopen en vervangen van het bijgebouw in de tuinzone en het aanleggen van verhardingen. Deze vergunning werd niet uitgevoerd.

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

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het achterste aanbouvvolume van de woning. Het hoofdvolume van de woning (bouwdiepte: 9,90m) en de gelijkvloerse aanbouw met plat dak (bouwdiepte: 12,60m) blijven behouden. Het achterste aanbouvvolume zal worden uitgebreid in de hoogte. Het zadeldak zal worden afgebroken en er wordt een extra bouwlaag voorzien afgewerkt met plat dak (dakrandhoogte: 5,42m). Deze aanbouw wordt langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met een houten bekleding.

In de aangepaste aanbouw wordt een toilet en wasplaats ingericht. Via een nieuwe trap bereik je de hobbyruimte op de verdieping. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 19,10m op het gelijkvloers.

Het terras naast de aanbouw zal worden vernieuwd worden, de buitenberging tegenaan de aanbouw wordt afgebroken.

Verder wordt de bestaande garage omgevormd tot tuin- en fietsenberging.

Tot slot zal een groot deel verharding verdwijnen in de achtertuin. Enkel in de zijtuin wordt de oprit in kiezelverharding behouden. Het terras achter het bijgebouw blijft eveneens behouden.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 11/08/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV\_2022059353).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 25/10/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 woningen (op lot 10 en 11) en een magazijn (op lot 8 en 9). (1967 DR 118)

\* Op 16/04/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een garage.  
(1991/10037)

## **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**

##### **Gewestplan**

Het project ligt in *woongebied met landelijk karakter* 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 woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1962 DR 002/00 van 27 juni 1962). De aanvraag heeft betrekking op lot 11. De zonering volgens deze verkaveling is *zone voor halfopen bebouwing, voortuinstrook en zone voor koeren en hovingen*.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften. Het project is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

\* Per bouwblok zal dezelfde hoogte van kroonlijst, dakhelling en nok dienen gevolgd te worden en zullen dezelfde materialen moeten gebruikt worden. Alle gebouwen zullen worden opgetrokken in gelijkaardige baksteenmaterialen of snelbouwsteen, afgewerkt met simili.

> *Het aanbouwwolume wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 5,42m) en met houten gevelbekleding.*

\* De dieptebebouwing zal beperkt blijven voor het hoofdgebouw op 12m en voor de bijgebouwen op 6m.

> *De woning verkrijgt een bouwdiepte van 19,10m gelijkvloers en op de verdieping.*

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden

aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve** evaluatie.

#### **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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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.

De voorliggende aanvraag betreft een horizontale uitbreiding van de woning en daarnaast wordt een deel verharding verwijderd. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er wordt een nieuw plat dak

aangelegd dat wordt aangesloten op de bestaande hemelwaterput (5.000l). 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**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de voortuin van het project. Om de 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 worden best beschermd 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. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

#### **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 september 2024 tot en met 17 oktober 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Voorliggende aanvraag heeft tot doel het aanpassen en uitbreiden van de bestaande achterbouw. Het voorzien van een extra bouwlaag bovenop het bestaande aanbouwwolume dat zich op een bouwdiepte van 19,10m bevindt is ruimtelijk **niet** aanvaardbaar.

Algemeen wordt de toegelaten diepte van een ontworpen woning berekend in functie van het aangrenzend hoofdvolume. De toegelaten bouwdiepte kan maximaal 2m dieper dan de diepte van het aangrenzend hoofdvolume worden voorzien met een maximale diepte van 12,00m. Met deze regel tracht het stadsbestuur een evenwicht te vinden in de uitbreidingsmogelijkheden en het aanpassen aan het hedendaags woon- en leefcomfort van woningen terwijl de hinder voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt. Hieraan wordt niet voldaan. Er wordt 9,20m dieper gebouwd op de verdieping dan de linker aanpalende. Het voorzien van een woonfunctie op een dergelijke bouwdiepte heeft een te grote impact op de buur.

Het bestaande aanbouwwolume is als één geheel ontworpen samen met de aanbouw van de linkerbuur. Deze aanbouw is nooit zo ontworpen om deze te gaan uitbreiden in de hoogte met een functionele bouwlaag. Het is niet de bedoeling de gemene muren verder te gaan ophogen op een dergelijke bouwdiepte (nl. 19,10m). Bijgevolg kan niet akkoord worden gegaan met de verbouwingswerken.

Bijkomend is een dergelijke bouwdiepte in strijd met de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling 1962 DR 002/00. Deze verkaveling laat immers een bouwdiepte van 12m toe voor het hoofdvolume en een maximale gelijkvloerse bouwdiepte van 18m (hoofdvolume + bijgebouw). De aanvraag overschrijdt ruimschoots deze maten.

Tot slot zal een groot deel verharding verdwijnen op het perceel. Dit is zeer positief en zal bijdragen tot de waterhuishouding en de biodiversiteit van het perceel.

### **10. PLANTECHNISCHE OPMERKINGEN**

De aangeleverde plannen en de beschrijvende nota bevatten tegenstrijdigheden en onduidelijkheden met betrekking tot:

\* De nieuwe trap die wordt voorzien in de aanbouw. Op de plannen wordt een trap getekend binnen het aanbouwwolume terwijl de beschrijvende nota spreekt over een buitentrap in de vorm van een spiltrap.

### **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, het optoppen van de aanbouw met een extra bouwlaag tot op een bouwdiepte van 19,10 m heeft een te grote impact op de aanpalende. De aanvraag is strijdig met de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling 1962 DR 002/00. De aanvraag bevat onduidelijkheden.

### **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Christopher Ryckaert - Julie Mouissat gelegen te Keuze 21, 9031 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 bevestigde 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 beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners 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\_11231 - OMV\_2024104397 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Keuze, 9031 Gent - Weigering