



2024_CBS_11484 OMV_2024086315 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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?

HIRUNDO BV met als contactadres Adolf Lootensstraat 14, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024086315) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Onderbergen 23, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1165B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 november 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 uit de aanvraag is langs Onderbergen in de Gentse Binnenstad gelegen. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing van overwegend drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Vele panden beschikken over een gelijkvloerse economische plint.

Het perceel in kwestie beschikt over een onregelmatige vorm en beschikt over een totale oppervlakte van 104,69m². Aan de straatzijde beschikt het perceel over een breedte van 5,84m. Het perceel beschikt over een maximale bouwdiepte van 17,16m.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is samen met het pand naastgelegen pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135618) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *“Stadswoningen. Twee bepleisterde lijstgevels van drie traveeën en drie bouwlagen met een zadeldak (pannen), in kern opklimmend tot het vierde kwart van de 18de eeuw. Rechthoekige vensters met doorlopende onderdorpels, oorspronkelijk voorzien van ijzeren leuning (enkele bleven behouden). Kroonlijst met klossen boven geprofileerde cordon. Verbouwde benedenverdieping.”*

MORFOLOGIE

Het perceel beschikt aan de straatzijde over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het volume beschikt daarbij over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 9,61m en 12,66m. Het achtergevelvlak van het hoofdvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 13,21m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 7,35m. Het pand beschikt over drie aanbouvvolumes:

- Palend langsheen de rechter perceelsgrens beschikt het pand over een aanbouvvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De nok van het zadeldak loopt haaks op het achtergevelvlak van het hoofdvolume. Het bijgebouw heeft een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 10,38m en 12,04m. Het peil van het maaiveld (onbebouwde aanpalende buitenruimte) ligt 12cm lager dan het trottoirpeil. Het aanbouvvolume reikt tot tegen de achterste perceelsgrens en beschikt bijgevolg over een maximale bouwdiepte van 17,16m. Het aanbouvvolume beschikt over een breedte van circa 3,80m (gemeten t.o.v. de rechter perceelsgrens) en behoudt circa 3,50m afstand t.o.v. de linker perceelsgrens.
- Op het gelijkvloers beschikt het aanbouvvolume centraal over een uitkragende erker afgewerkt met een plat dak.

- Verder beschikt het pand palend aan het aanbouwwolume, de linker- en achterperceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwwolume. Het platte dak van het gelijkvloerse aanbouwwolume en de erker vormen één geheel en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,43m.

Tot slot beschikt het pand palend langsheen de linker perceelsgrens over een bijgebouw (toilet) afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,65m. Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte (volledig verharde koer) van 10,58m². De koer is evenwel grotendeels overdekt met een luifel met een kroonlijsthoogte van 3,13m.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een ruime eengezinswoning. Op het gelijkvloers bevindt zich aan de straatzijde een inkomhal (en in aansluiting hierop een traphal) aan de linkerkant. Aan de rechterzijde bevindt zich een garage met aansluitende berging. In het aanbouwwolume bevindt zich op het gelijkvloers een leefruimte (verdeeld over twee ruimtes). In het gelijkvloerse aanbouwwolume bevindt zich een bijkeuken. Het hoofdvolume van de woning is gedeeltelijk onderkelderd.

Op het eerste verdiep bevindt zich aan de straatzijde een leegruimte en aan de achterzijde van het hoofdvolume de traphal en een badkamer. In het aanbouwwolume bevindt zich een eerste slaapkamer met aansluitend op deze ruimte een keuken en eetplaats. Op het tweede verdiep bevindt zich in het hoofdvolume een tweede en derde slaapkamer en in het aanbouwwolume een vierde en vijfde slaapkamer. De ruimte onder het hellende dak (zolder) betreft een bergingruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

SLOOP

De luifel boven de overdekte koer, de erker van het hoge aanbouwwolume en het gelijkvloerse aanbouwwolume worden gesloopt. Van het hoge aanbouwwolume worden enkel de gevelvlakken behouden. Het dakvolume en de vloerplaten worden integraal gesloopt met als enige uitzondering het behoud van een moerbalk op het gelijkvloers. Van het hoofdvolume aan de straatzijde wordt de voorgevel behouden alsook een moerbalk op het eerste verdiep. Het dakvolume en de vloerplaten worden gesloopt.

UITBREIDING HOOFDVOLUME

Het hoofdgebouw wordt voorzien van een bijkomende bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst van de uitbreiding (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 13,00m langsheen de straatzijde. Langsheen de achterzijde wordt een verspringende kroonlijst voorzien. Langsheen de rechter perceelsgrens bedraagt de kroonlijsthoogte 15,62m. Langsheen de linker perceelsgrens bedraagt de kroonlijsthoogte 14,30m. De nok van het hellend dak is gelegen op een hoogte van 19,00m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. De nieuwe bouwlaag beschikt over een bouwdiepte van 8,10m.

Ten gevolge van de uitbreiding worden de scheidingsmuren met linker-en rechter aanpalende opgehoogd:

- Ten opzichte van linker aanpalende (huisnummer 21) wordt de scheidingsmuur betrekkelijk opgehoogd met minimaal 2,39m (aan de straatzijde) en maximaal 4,24m (ter hoogte van de nok). In totaal verkrijgt men ten opzichte van linker aanpalende een opgehoogde scheidingsmuur met een oppervlakte van 31,02m². Het gevelvlak wordt daarbij afgewerkt in lichtgrijze gevelleien uit vezelcement.

- Ten opzichte van rechter aanpalende (huisnummer 25) wordt de scheidingsmuur eveneens opgehoogd. De ophoging bedraagt minimaal 1,08m (aan de straatzijde) en maximaal 3,18m (ter hoogte van de nok). In totaal verkrijgt men ten opzichte van linker aanpalende een opgehoogde scheidingsmuur met een oppervlakte van 11,43m². Het is onduidelijk in welke materialen het zichtbare gevelvlak wordt afgewerkt.

HANDELINGEN AAN DE DAKVOLUMES

Het aanbouwwolume wordt afgewerkt met een nieuw plat dak met een kroonlijsthoogte van 10,28m. Hiertoe wordt de scheidingsmuur met rechter aanpalende over de volledige diepte van het aanbouwwolume opgetrokken met 0,92m. De scheidingsmuur langsheen de achterste perceelsgrens wordt verlaagd met 0,10m. Het nieuwe platte dak beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 36,75m² en wordt aangelegd als een extensief groendak met een buffervolume van minimaal 35 liter/m².

Het nieuwe hoofdvolume wordt hoofdzakelijk afgewerkt met een zadeldak met een horizontale dakoppervlakte van 46,38m². Het zadeldak wordt afgewerkt met lichtgrijze leien uit vezelcement. In het voorste hellende dakvlak wordt aan de rechterzijde een groot dakvlakvenster voorzien. Aan de linkerkant wordt via insnede in het dakvlak een dakterras (3,12m²) ingericht. In het achtergevelvlak wordt een beperkt dakvlakvenster ingericht aan de rechterzijde.

HANDELINGEN AAN DE GEVELVLAKKEN

Het gelijkvloerse deel van de voorgevel wordt heringedeeld. Daartoe worden de raamvlakken boven de toegangsdeur en de garage alsook het raamvlak rechts van de toegangsdeur gesupprimeerd. De gevelopening voor de toegangsdeur wordt beperkt naar rechts verplaatst. De gevelopening voor de garagepoort wordt verbreed. Het gelijkvloerse geveldeel wordt afgewerkt met een geïsoleerd paneel in keramische betegeling (combinatie van matte en glanzende afwerking). De nieuwe toegangsdeur wordt voorzien in geïsoleerde matte beglazing. De nieuwe garagepoort sluit qua afwerking aan op de overige delen van het gelijkvloerse gevelvlak.

Onder de raamdorpels van het eerste verdiep (tot een hoogte van 1,12m) wordt de gevel afgewerkt met een witte gevelbezetting identiek aan de afwerking op de verdiepingen. Het buitenschrijnwerk van de ramen op de verdiepingen wordt vervangen door wit buitenschrijnwerk in hout voorzien van een raambalustrade in wit metaal. De vierde bouwlaag (uitbreiding) wordt afgewerkt in dezelfde materialen als het gelijkvloerse geveldeel. Het nieuwe achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt afgewerkt in lichtgrijze gevelleien uit vezelcement. Er wordt tevens een groot raamvlak voorzien in aluminium buitenschrijnwerk in een donkergroene kleur.

In het zijgevelvlak van het aanbouwwolume worden drie uiterst rechts gelegen raamvlakken (op de verdiepingen) gesupprimeerd. Overigens worden de raamopeningen op de verdiepingen behouden, doch voorzien van nieuw wit houten buitenschrijnwerk voorzien van een raambalustrade in wit metaal. De ramen worden tevens voorzien van een raamdorpel in blauwe hardsteen. De gevel wordt afgewerkt met een witte gevelbezetting.

Op het gelijkvloers wordt het geveldeel afgewerkt met een geïsoleerd paneel in keramische betegeling (combinatie van matte en glanzende afwerking), identiek aan het gelijkvloerse deel

van de voorgevel. In het gelijkvloerse deel wordt een groot uitklapbaar raam voorzien aan de linkerkant en een toegangsdeur aan de rechterkant. Het gelijkvloerse geveldeel reikt circa 30cm uit ten opzichte van het geveldeel op de verdiepingen.

INDELING

De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een inkom met achterliggende traphal aan de linkerkant en een inpandige garage/fietsenberging aan de rechterkant. Centraal in het aanbouwwolume wordt er een fietsenberging ingericht. Tot slot bevindt zich aan de achterkant van het bijgebouw een bijkeuken en bergruimte. Links van het aanbouwwolume is er een buitenruimte voorzien. Onder het hoofdgebouw wordt de bestaande kelder behouden en voorzien als kelder met de septische en hemelwaterput.

De eerste verdieping wordt voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde en een aansluitende badkamer en de traphal en aan de achterkant. In het aanbouwwolume wordt een tweede slaapkamer ingericht met een aansluitende douchekamer. Vanuit de traphal heeft men toegang tot een individueel afgescheiden toilet. Het tweede verdiep wordt nagenoeg identiek ingericht met een derde en vierde slaapkamer, elk met hun eigen badkamer. Op het derde verdiep wordt een keuken en eetruimte ingericht en onder het hellende dak wordt een zitruimte ingericht.

BUITENRUIMTE

Na aanpassingswerken beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 16,35m². De buitenruimte wordt aangelegd als stadstuin in waterdoorlatende verharding en drie groenzones. In totaal beschikt de onbebouwde buitenruimte over een onverhard aandeel van 4,96m². Het buitentoilet in het bijgebouw wordt uitbroken. Deze ruimte wordt heringericht als tuinberging.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 01/10/1987 werd een weigering afgeleverd voor de afkapping van het pleisterwerk van de voorgevel. (1987/1332)
- Op 08/11/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte tot autobergplaats. (1990/258)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 28 oktober 2024 onder ref. omv-2024086315 - Behandeling in eerste aanleg-001. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket. Het advies werd verwerkt in punt 5. Waterparagraaf van voorliggend verslag.

2. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

2.1. 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel St-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.3.5.1 Bouwhoogte van de gevels; *Op het plan is een referentiebouwhoogte aangeduid in meter. De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden. De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10% naar drie meter + 10% van de referentiebouwhoogte.*

Toetsing: De referentiebouwhoogte bedraagt 13,00m (gemeten vanaf het trottoirpeil), waarvan 10% kan afgeweken worden. De maximaal toegelaten bouwhoogte van de gevelvlakken van het hoofdvolume bedraagt bijgevolg 14,30m. Het achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt ter hoogte van de rechter perceelsgrens voorzien tot op een hoogte 15,62m gemeten vanaf het trottoirpeil (zie snede BB).

Artikel 3.3.5.2 bouwhoogte van de bijgebouwen; *De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.*

Toetsing: Het bestaande aanbouwvolume is reeds strijdig met de maximale bouwhoogte opgelegd door de voorschriften van het BPA. In huidige aanvraag wordt het bijgebouw ter hoogte van de rechterscheidingsmuur bijkomend opgehoogd met 0,92m.

Artikel 3.3.6 Dakvorm; *Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.*

Toetsing: Het aanbouwvolume wordt afgewerkt met een nieuw plat dak hetgeen in afwijking is met bovenstaande artikel. Het hoofdvolume wordt deels afgewerkt met een plat dak hetgeen een afwijking is op bovenstaande artikel.

Artikel 3.3.7 Gevelopbouw; *Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtungskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan. Gevels mogen slechts gewijzigd of verbouwd worden voor zover de werken de bestaande kwaliteiten van de gevel en het straatbeeld verbeteren. Elke bouwlaag aan de voor- en achtergevel moet voorzien worden van ramen.*

Er mogen geen garagepoorten gecreëerd worden in gevels van woningen met een gevelbreedte van minder dan 8 meter. Garagepoorten en poorten naar het binnengebied moeten harmonisch in de gebouwen en het straatbeeld geïntegreerd worden.

Toetsing: Vanuit erfgoeddoogpunt wordt voor de gelijkvloerse straatgevel gestreefd naar een herstel van de visuele eenheid met de volledige gevel. Het ingediende ontwerp toont echter opnieuw een sterk afwijkende gevel op de gelijkvloerse verdieping met een zeer gesloten gevelbeeld, een donkere afwerking met keramische betegeling en een nog steeds zeer beperkte relatie met de traveeverdeling van de bovenbouw. Er wordt geen visuele samenhang met de bepleisterde gevel en de traveeverdeling van deze gevel gezocht. De voorgestelde gevelwijziging is niet in overeenstemming met het beoogde behoud van de cultuurhistorische identiteit van de gevel.

Verder beschikt het perceel aan de straatkant over een breedte kleiner dan 7m. Evenwel wordt de voorgevel voorzien van een nieuwe garagepoort waarbij de gevelopening van deze poort wordt vergroot. Het behouden van een bestaande garagepoort is principieel aanvaardbaar. Echter kan er in geen enkel geval een bredere garagepoort worden voorzien gezien de strijdigheid met bovenstaand artikel. Dit wordt hieronder en onder 4.3. verordeningen verder bijgetreden.

3.2.2 Waardevolle straat- en pleinwanden

3.2.3 Bepalingen voor alle gebouwen in het gezichtsveld van waardevolle panden en waardevolle straat- en pleinwanden;

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels wordt het pand op het bestemmingsplan aangeduid als deel van een waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Toetsing: De voorgestelde werken zijn te ingrijpend en bijgevolg niet verenigbaar met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en dit waardevolle gebouw. Het

noodzakelijke behoud van deze architectuur omvat ook het behoud van de hiermee gepaard gaande traditionele dakvorm en het bouwprofiel. Beperkte ingrepen zoals een inpandig dakterras zouden wel mogelijk zijn maar het vervangen van het dakvolume door een volwaardige bouwlaag en bouwlaag onder een hellend dak met een afwijkend steile dakhelling van 53° tast de cultuurhistorische identiteit van het pand en de omgeving aan. Het ontwerp wordt conform dit BPA ook beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Het voorgestelde ontwerp met de vervanging van het dak en de ophoging van het bouwvolume is stedenbouwkundig niet inpasbaar in deze eenheidsarchitectuur en in de straatwand. Het ontwerp overstijgt de ruimtelijke en architecturale draagkracht van het pand en de omgeving. Het contrast met het bestaande bouwvolume en met de dakvolumes van beide aanpalende panden en van het overgrote deel van de gebouwprofielen in deze straatwand, is te groot. Het ophogen van de straatgevel door toevoeging van een volledige bouwlaag en in dit in lijn van de voorgevel tast de relatie van het pand met het bestaande straatweefsel sterk aan.

Conclusie: Er werden binnen voorliggende aanvraag geen afwijkingen op bovenstaande voorschriften gemotiveerd. Bijgevolg kan de aanvraag vanuit legaliteitsbelemmeringen reeds niet aanvaard worden aangezien er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd. Er kan bovendien vanuit erfgoed- en ruimtelijk oogpunt niet akkoord worden gegaan met de afwijkingen. Bijgevolg wordt voorliggende aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

2.2. Vergunde verkavelingen

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

2.3. 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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.5 Contact met de straat; Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is. Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.

Toetsing: **Niet Conform:** In voorliggende aanvraag wordt het gelijkvloerse raamvlak in de voorgevel gesupprimeerd. Na verbouwingswerken beschikt het pand op het gelijkvloers niet langer over een raamvlak. Het glas in de deur wordt voorzien in matte (niet doorzichtbare) beglazing. Er moet steeds een voldoende groot raam of deur in doorzichtig glas voorzien te worden om te voldoen aan bovenstaand artikel. Verder wordt er opgemerkt dat het perceel aan de straat over een breedte kleiner dan 7m beschikt. Evenwel wordt de voorgevel voorzien van een nieuwe garagepoort waarbij de

gevelopening van deze poort wordt vergroot. Een bestaande garagepoort kan behouden blijven maar komt in geen enkel geval in aanmerking voor het verbreden hiervan gezien de strijdigheid met bovenstaand artikel.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

2.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

3. WATERPARAGRAAF

5.1. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Gegevens relevant voor de watertoets

Volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- Het hoofdvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 46,38m².
- Het aanbouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 36,75m² en wordt aangelegd als een extensief groendak met een buffervolume van minimaal 35 liter/m³.
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 5.000 liter en hergebruik (aansluiting op toiletten, wasmachine en dienstkraan voor tuinonderhoud – geen aangetoond nuttig hergebruik), met overloop naar de gemengde openbare riolering;
- Er is geen infiltratievoorziening aangezien het perceel < 120m².

5.3. 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.

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning achter de voorgevel nagenoeg integraal gesloopt en nieuwgebouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 83,13m² waardoor

een hemelwaterput voorzien moet worden met een inhoud van 7.500 liter. Er wordt slechts een hemelwaterput voorzien van 5.000 liter.

Het platte dak van het aanbouwwolume wordt aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van slechts 35l/m². Enkel groendaken met een bufferend vermogen van minimaal 50l/m² mogen slechts voor de helft in rekening gebracht worden voor het bepalen van de afwaterende oppervlakte.

De aanvraag is pas in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater indien er een hemelwaterput voorzien wordt met een minimale inhoud van 7.500 liter of een hemelwaterput met een inhoud van minimaal 5.000 liter waarbij het groendak beschikt over een minimaal bufferend vermogen van minimaal 50l/m².

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig . Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden aangeboden tot de perceelgrens maar wordt door het huidige gemengde stelsel samen met het vuilwater aangesloten op de openbare riolering in de straat.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

4. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. 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.

5. 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.

6. 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.

7. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDERING

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarde van het pand. Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur gedeeltelijk behield en verschillende verbouwingsfasen kende. De hoofdbouw heeft minstens een 17de-eeuwse kern. Dit blijkt uit de behouden moerbalk met natuurstenen console op de eerste verdieping. De tweede moerbalk centraal in de ruimte en strijk balk bleef eveneens behouden. De verdere vloeropbouw bleef behouden wat betekent dat ook de bijhorende kinderbalken nog aanwezig zijn.

Op basis van de bouwstructuur en zichtbare architecturale elementen en afwerkingen dateren de tweede verdieping, het dak van de hoofdbouw en het volledige bijgebouw (met uitzondering van enkele verbouwingen zoals de toegevoegde erker) uit de late 18de eeuw. In het bijgebouw bleven de moer- en kinderbalken van alle bouwlagen behouden. Het bijgebouw behield verschillende waardevolle moulureplafonds en bijhorende schouwen. De traphal en trap en de winkel en gevel gelijkvloerse verdieping werden verbouwd in de eerste helft 20ste-eeuw. Het dak van de hoofdbouw dateert hoogstwaarschijnlijk uit de 18de eeuw maar kent een eenvoudige structuur waarbij de spanten reeds werden verbouwd.

Bouwhistorisch onderzoek naar de 19de- en 20ste-eeuwse wijzigingen toonde aan dat de gevelwijziging waarbij de winkel en winkelpui werden omgevormd tot garage en garagepoort dateert van 1990. Er werden geen archiefdocumenten teruggevonden die aantonen wanneer de gevel gelijkvloerse verdieping werd verbouwd in functie van de winkel en winkelpui. Een aanvraag van 1822 toont een verbouwing van de achterbouw.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- De gevels:
De indeling, de ritmiek, de gevelgeleding, de materialisatie, het buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur:
De dragende muren, de houten vloerconstructies (moer-, strijk- en kinderbalken) en de keldergewelven.
- De indeling:

De kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht met een 17de-eeuwse kern en de 18de- en 19de-eeuwse verbouwingen.

- De ruimtelijkheid:
Vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen:
De schouwen met hun schouwmantel, het schouwlichaam met decoratieve bepleistering (achterbouw) en alle moulureplafonds.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

PROGRAMMA

Huidige aanvraag gaat uit van een ingrijpende verbouwing en zelfs nieuwbouw van een eengezinswoning met een hoge erfgoedwaarde. De eengezinswoning blijft behouden en wordt naar hedendaagse normen aangepast. **De voorgestelde ingrepen komen echter niet voor vergunning in aanmerking.** Dit wordt hieronder verder gemotiveerd:

SLOOP

Het voorgestelde ontwerp toont een zeer grondige en drastische verbouwing van het pand waarbij enkel de voorgevel van het hoofdgebouw, een deel van de zijgevel van het aanbouwvolume en enkele moerbalken behouden blijven. De bestaande vloerplaten, daken en interne muren worden integraal verwijderd en nieuwgebouwd.

De resterende delen van de oudste kern van het gebouw (dragende muren en moer-, strijk- en kinderbalken vloer tweede verdieping) en de waardevolle 18^{de}-eeuwse bouwfase (tweede verdieping en dakvorm hoofdbouw, bijgebouw inclusief de dakvorm en dakconstructie, en de waardevolle afwerkingen zoals de schouwen en hun schouwmantels van het bijgebouw en de verschillende moulureplafonds) zouden hierbij worden gesloopt en vervangen. **De voorgestelde verbouwing is bijgevolg niet verenigbaar met het noodzakelijke behoud van de erfgoedwaarden van het pand.**

Deze zeer drastische verbouwing en zelfs nieuwbouw wordt als 'noodzakelijk' gemotiveerd. Hierbij kan er zeker gevolgd worden in het feit dat een energetische renovatie naar hedendaagse normen wenselijk is. Echter gaat het hier om een pand met een bepaalde erfgoedwaarde en dient een behoud van de zowel het gebouw als zijn dragende structuren en bijhorende elementen het uitgangspunt te vormen. **Het nagenoeg integraal slopen van het gebouw wordt ongunstig beoordeeld en komt niet voor vergunning in aanmerking.**

UITBREIDING HOOFDVOLUME

Het behoud van het hellend dakvlak aan de straatzijde volgens de bestaande dakhelling vormt het uitgangspunt (zie boven). Hierbij is de eenheid met het links aanpalende pand ook een bepalende factor.

Het verhogen van de nok van dit dakvlak tot dezelfde hoogte als deze van het links aanpalende pand is vanuit erfgoeddoogpunt wel aanvaardbaar. Ook het inbrengen van een in omvang beperkt inpandig dakterras in het dak van de hoofdbouw of van het bijgebouw zou de typologie van het dak niet aantasten en zou aanvaardbaar zijn mits dit een beperkte ingreep op de dakoppervlakte van het hellend dakvlak aan de straatzijde is en mits de waardevolle draagstructuur van het dak van het bijgebouw behouden blijft.

Deze ongunstige beoordeling is eveneens gebaseerd op de bepalingen voor de panden die deel uitmaken van de waardevolle straatwanden van het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels. De voorgestelde werken zijn te ingrijpend en bijgevolg niet verenigbaar met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en dit waardevolle gebouw. Het noodzakelijke behoud van deze architectuur omvat ook het behoud van de hiermee gepaard gaande traditionele dakvorm en het bouwprofiel. Beperkte ingrepen zoals een inpandig dakterras zouden wel mogelijk zijn maar het vervangen van het dakvolume door een volwaardige bouwlaag en bouwlaag onder een hellend dak met een afwijkend steile dakhelling van 53° tast de cultuurhistorische identiteit van het pand en de omgeving aan.

Ook al is het voorgestelde volume conform de voorschriften van het geldende BPA en streeft het voorstel naar het maximaal aanvaardbare volume op deze locatie volgens het geldende BPA, houdt deze in geen enkel geval rekening met de erfgoedwaarde van het pand alsook met de omgeving. Huidig voorstel gaat uit van het integraal verwijderen van het bestaande dak met zijn dragende structuur en het optoppen met een maximaal bouwvolume. Het voorgestelde ontwerp met de vervanging van het dak en de ophoging van het bouwvolume is hierbij wel conform de BPA voorschriften maar is stedenbouwkundig en ruimtelijk niet inpasbaar in deze eenheidsarchitectuur en in de straatwand. Het ontwerp overstijgt de ruimtelijke en architecturale draagkracht van het pand en de omgeving. Het contrast met het bestaande bouwvolume en met de dakvolumes van beide aanpalende panden en van het overgrote deel van de bouwprofielen in deze straatwand, is te groot. Het ophogen van de straatgevel door toevoeging van een volledige bouwlaag en in dit in lijn van de voorgevel tast de relatie van het pand met het bestaande straatweefsel sterk aan.

HANDELINGEN AAN DE DAKVOLUMES

Het interne structuur zoals de vloerplaten alsook het dakvolume van het bestaande aanbouwvolume worden integraal verwijderd en de buitenmuren worden enkel behouden. Het aanbouwvolume wordt voorzien van een plat dak, hetgeen afwijkend is van de voorschriften van het BPA. Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een plat dak op de bestaande aanbouw al dan niet voorzien van een groendak, maar er werd hiervoor geen afwijking gemotiveerd, waardoor dit **ongunstig** wordt beoordeeld.

Bijkomend wordt de rechter scheidingsmuur bijkomend opgehoogd. De bestaande scheidingsmuur is al van dermate grote hoogte dat een bijkomende ophoging met 0,92m ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Verder is een bijkomende ophoging van de scheidingsmuur strijdig met de geldende voorschriften van het BPA. Dit komt niet voor vergunning in aanmerking en wordt **ongunstig** beoordeeld.

HANDELINGEN AAN DE GEVELVLAKKEN

De behouden 18de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het overwegende 18de-eeuwse straatbeeld. De in de 20ste-eeuw op een storende wijze verbouwde straatgevel gelijkvloerse verdieping biedt mogelijkheden voor verandering maar vanuit erfgoed oogpunt wordt hiervoor gestreefd naar een herstel van de visuele eenheid van de volledige gevel.

Het ingediende ontwerp toont echter opnieuw een sterk afwijkende gevel op de gelijkvloerse verdieping met een zeer gesloten gevelbeeld, een donkere afwerking met keramische betegeling en een nog steeds zeer beperkte relatie met de traveeverdeling van de bovenbouw. Er wordt geen visuele samenhang met de bepleisterde gevel en de traveeverdeling van deze gevel gezocht. De voorgestelde gevelwijziging is niet in overeenstemming met het beoogde behoud van de cultuurhistorische identiteit van de gevel.

Verder wordt er in voorliggende aanvraag het gelijkvloerse raamvlak in de voorgevel gesupprimeerd. Na verbouwwerken beschikt het pand op het gelijkvloers niet langer over een raamvlak. Het glas in de deur wordt voorzien in matte (niet doorzichtbare) beglazing. Er moet steeds een voldoende groot raam of deur in doorzichtig glas voorzien te worden om te voldoen aan bovenstaand artikel. Verder wordt er opgemerkt dat het perceel aan de straat over een breedte kleiner dan 7m beschikt. Evenwel wordt de voorgevel voorzien van een nieuwe garagepoort waarbij de gevelopening van deze poort wordt vergroot. Een bestaande garagepoort kan behouden blijven maar komt in geen enkel geval in aanmerking voor het verbreden hiervan gezien de strijdigheid met bovenstaand artikel. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

INDELING

De mogelijkheid tot verbouwing werd voorafgaand het indienen van een vergunning grondig doorgesproken met de betrokken diensten en er vond een plaatsbezoek plaats waarbij het belang van het behoud werd benadrukt. Een verbouwing van het pand is hierbij zeker mogelijk maar de bovenvermelde waardevolle structuren en afwerkingen moeten hierbij behouden blijven. Dit impliceert dat het integraal vervangen van de binnenstructuur (muren en vloeren) en de dakvolumes vanuit erfgoedpunt niet aanvaardbaar is. Het behoud van moerbalken is zinloos wanneer de samenhang met de muren en strijk- en kinderbalken verdwijnt. De moerbalken hebben op deze manier ook geen dragende functie meer.

BUITENRUIMTE

Huidige aanvraag biedt een oplossing om een beperkte buitenruimte te voorzien op de gelijkvloerse verdieping op een perceel dat in bestaande toestand nagenoeg volledig bebouwd, verhard of overdekt is. Hiervoor wordt een beperkt bijgebouw en afdak gesloopt die geen erfgoedwaarde hebben. Het voorstel dat in huidige aanvraag voorligt is ruimtelijk aanvaardbaar en zorgt voor een kwaliteitsverhoging van de eengezinswoning. Er is bijgevolg geen bezwaar tegen de voorgestelde buitenruimte op de gelijkvloerse verdieping.

Bijkomend wordt er in het nieuwe dakvolume een inpandig dakterras voorzien. Principieel is hier geen bezwaar tegen. Echter moet een voorstel vertrekken vanuit het noodzakelijke behoud van de aanwezige architectuur en ook het behoud van de hiermee gepaard gaande traditionele dakvorm en het bouwprofiel. Beperkte ingrepen zoals een inpandig dakterras zouden wel mogelijk zijn maar het vervangen van het dakvolume door een volwaardige bouwlaag en bouwlaag onder een hellend dak met een afwijkend steile dakhelling van 53° tast de cultuurhistorische identiteit van het pand en de omgeving aan en is in huidig voorstel dus niet aanvaardbaar.

CONCLUSIE:

Huidige aanvraag gaat uit van een nagenoeg integrale sloop van een eengezinswoning met hoge erfgoedwaarde en voorziet meerdere strijdigheden met de geldende regelgeving. Zoals reeds in

voortraject meegegeven dient een voorstel uit te gaan van een behoud van het gebouw en uit te gaan van verbouwing. Huidig voorstel houdt hier in geen enkel geval rekening mee en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

CONCLUSIE

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

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement: Artikel 2.5
- Strijdigheid met het geldende BPA: Artikel 3.3.5.1, Artikel 3.3.5.2, Artikel 3.3.6, Artikel 3.3.7, Artikel 3.2.2 en Artikel 3.2.3
- Ongunstige watertoets
- Te grote aantasting van de erfgoedwaarden
- Onverenigbaar met de plaatselijke aanleg: onvoldoende inpasbaarheid in het straatbeeld, te grote ophoging van de scheidingsmuren, te weinig gelijkvloerse interactie met de straat.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan HIRUNDO bv (O.N.:0870880054) gelegen te Onderbergen 23, 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) een omschrijving van de gevolgen die hij ingeval 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_11484 - OMV_2024086315 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Weigering