



---

**2024\_CBS\_11540 OMV\_2024127090 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Korianderstraat, 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?**

Pieter Vandewalle - Isabel Batens met als contactadres Peter Benoitlaan 12A, 9820 Merelbeke hebben een aanvraag (OMV\_2024127090) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Korianderstraat 10, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 235\_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 november 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Korianderstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2, 3 of meer bouwlagen met een hellend dak.

#### *Erfgoed*

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 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134680) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *'Rijhuis van twee traveeën en drie bouwlagen met zadeldak (pannen) uit het eerste kwart van de 19de eeuw, derde bouwlaag toegevoegd in 1826. Bepleisterde lijstgevel met op de begane grond rondboogvormige muuropeningen. Rechthoekige bovenvensters met doorgetrokken lekdrempels.'*

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht "Katoenspinnerij De Gandt-Vander Schueren en omgeving" (beschermingsbesluit van 08/04/2011). De wijk gevormd door de vlas- en katoenspinnerij Korianderstraat 2, de huizenrij Lamstraat (Lammerstraat) 1-11, het voormalig circus, de Minard-schouwburg en de omgevende straten en blokken (Sint-Pietersnieuwstraat, Lamstraat (Lammerstraat), Parijsberg, Platteberg, Korianderstraat, Walpoortstraat) is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde
- industrieel-archeologische waarde

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris en de bescherming als stadsgezicht stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een pand opgenomen in een beschermd stadsgezicht kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en/of deel uitmakend van een beschermd stadsgezicht, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

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

##### **MORFOLOGIE**

Het perceel in kwestie is ca. 43m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 10m<sup>34</sup> bij een breedte van 4m<sup>14</sup>. Het perceel is volledig bebouwd. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ca. 7m<sup>50</sup> (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +9m<sup>07</sup> en +8m<sup>81</sup> aan de achtergevel met een nokhoogte van +12m<sup>21</sup> (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hellende dak wordt in de aanvraag voorzien van een nieuwe dakbedekking en bijkomend geïsoleerd. Hierbij wordt de bestaande schouw ter hoogte van de rechter perceelsgrens afgebroken. In het achterste dakvlak wordt er een nieuwe dakuitbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een totale hoogte van +10m<sup>80</sup>

(gemeten vanaf het trottoirpeil), 2m70 breed, 30cm achter de achtergevellijn en is voorzien op ca. 90cm van de zijdelinkse perceelsgrenzen. Intern wordt er een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 10m34 (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3m32 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het dakvlak van de bestaande aanbouw wordt vervangen door een volledig uit glas bestaand dakvlak. Hierbij blijft de totale hoogte behouden ter hoogte van de achterste perceelsgrens en wordt het dakvlak verlaagd tot +2m87 (gemeten vanaf het trottoirpeil) ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw. Hiervoor zijn er geen wijzigingen aan de scheidingsmuren noodzakelijk.

#### RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien zonder septische put en zonder hemelwaterput.

#### INDELING

Op de gelijkvloerse verdieping wordt de bestaande garagepoort vervangen door een 3-luik plooiraam. De garage wordt ingericht als leefruimte aan de voorzijde van de gelijkvloerse verdieping, centraal wordt een eetruimte en een traphal voorzien en aan de achterzijde, in de aanbouw een keuken, berging en sanitair. Onder de trap is er een trapluik aanwezig die toegang biedt tot een kruipkelder. De eerste verdieping wordt voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde en een kamer en de traphal aan de achterzijde. De tweede verdieping wordt voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde en een badkamer en de traphal aan de achterzijde. Onder het hellende dak wordt er een slaapkamer ingericht.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/02/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenvoorgevel van een woonhuis tot inrijpoort, het inrichten van een autobergplaats en het steken van een standvenster in de voorste dakhelling. (KW K-67-76)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

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

#### **HET AGENTSCHAP ONROERENDE ERFGOED**

Advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 12 november 2024 onder ref. 4.002/44021/32.43: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

#### Motivering

*De aanvraag beoogt de verbouwing van een rijhuis van twee traveeën en drie bouwlagen met zadeldak (pannen) uit het eerste kwart van de 19de eeuw. De derde bouwlaag werd toegevoegd in 1826. De in oorsprong rondbogige gevelopeningen op de begane grond werden recent vervangen door een garagepoort. Op de verdiepingen werd het historisch schrijnwerk vervangen door PVC schrijnwerk. Hiervoor werd geen melding voor werken in een beschermd stadsgezicht ingediend.*

Huidige verbouwing behoudt deze gevelconfiguratie. Ook de dakvorm blijft behouden al worden aan de voorzijde twee dakvlakramen en aan de achterzijde een dakuitbouw voorzien. Het dak wordt zowel aan voor- als aan achterzijde voorzien van zonnepanelen. Nochtans is volgens de zonnekaart de voorzijde beperkt geschikt voor het opwekken van zonne-energie. Het voorste dakvlak dak is ook zichtbaar vanop het openbaar domein. Daarom wordt gesuggereerd om de strook zonnepanelen aan straatzijde niet uit te voeren.

De aanvraag maakt geen melding van werken aan de gevelpleister en het schrijnwerk op de verdieping. Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- Als het schrijnwerk of glas wordt vervangen, moet hiervoor een melding worden ingediend.

Bij wijzigingen dient de nieuwe toestand te voldoen aan volgende voorwaarden:

\* Enkel vervanging door wit geschilderd houten schrijnwerk naar oorspronkelijk model (raamindeling en -profilering) is aanvaardbaar

\* Dubbel glas mag een maximale glasdikte van 18mm hebben en moet een getrokken glasblad aan de buitenzijde hebben.

\* Het glas moet met mastiek of beglazingskit worden geplaatst. (Afgeschuinde) glaslatten aan de buitenzijde zijn niet aanvaardbaar.

- De wit geschilderde gladde kalkbepoetsing van de straatgevel moet behouden blijven.
- Buitengevelisolatie van de achter- en zijgevels is aanvaardbaar. Hierbij wordt de voorwaarde gesteld dat de oorspronkelijke kroonlijst van de straatgevel, inclusief de retour aan de aansluiting met de zijgevels, moet behouden blijven.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. 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.

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

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

### 4.3. Verordeningen

#### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

**Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:**

- **Artikel 3.6: Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);**

*De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

**Toetsing: vrijstelling:** Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. **We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.**

- **Artikel 4.18: Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;**

*Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m<sup>2</sup>. Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid.*

**Toetsing: niet conform:** De woning beschikt op de gelijkvloerse verdieping over een berging van 1,15m<sup>2</sup>, wat niet voldoet aan de minimale oppervlakte van 3m<sup>2</sup>. Verder wordt er nergens een voldoende grote berging voorzien en wordt er niet gemotiveerd dat hieraan wordt voldaan. Er wordt opgemerkt dat er op de eerste verdieping een ruimte als ‘kamer’ aangeduid staat. Deze ruimte zou kunnen instaan als berging in combinatie met een bureau. Hiervoor zou een bijzondere voorwaarde geformuleerd kunnen worden maar gezien de aanvraag niet in overeenstemming is met de te behouden erfgoedwaarde wordt de aanvraag als **ongunstig** beoordeeld.

- **Artikel 4.19: Private buitenruimte;**

*Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is. Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk.*

**Toetsing: vrijstelling:** De woning beschikt in de bestaande toestand ook niet over een private buitenruimte. Er wordt in huidig voorstel gekozen om de bewoonbare oppervlakte van de

woning, waar mogelijk, te gaan maximaliseren. Het creëren van een gelijkvloerse buitenruimte zou enerzijds zorgen voor een afname van de bewoonbare oppervlakte en gezien het gaat om een zeer ondiep perceel, zou dit er voor zorgen dat de woning niet meer voldoet aan de minimale oppervlaktes en de woonkwaliteit zou afnemen. Verder is het, gezien de erfgoedwaarde, niet wenselijk om drastische aanpassingen te voorzien aan de zichtbare delen van het gebouw. Er zou wel gekozen kunnen worden om de voorgestelde dakuitbouw in het achterste dakvlak in te richten als een inpandig dakterras maar hier wordt in huidig voorstel niet voor gekozen. Gezien de beperkte mogelijkheden om een buitenruimte te creëren in functie van het behoud van de erfgoedwaarde en de beperkte perceelsoppervlakte, kan er een vrijstelling gegund worden voor het niet voorzien van een buitenruimte.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

##### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

##### **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande aanbouw gesloopt en wordt er een nieuw plat dak voorzien. Verder worden er grondige aanpassingen voorzien aan het afvoerstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De aanvraag voorziet geen hemelwaterput met volgende motivatie:

- *De volledige footprint blijft dichtgebouwd en wordt gebruikt als leefruimte/keuken. Putten die uitgeven in leefruimtes creëren een potentieel stankprobleem en zijn dus niet wenselijk*
- *De kelder is toegankelijk via een zeer smal en schuine keldertrap. Deze opening laat niet toe om kunststofputten in de kelder binnen te brengen. Bovendien bedraagt de vrije hoogte op het hoogste punt slechts 143cm en staat de kelder continu onder water.*

- *De zone onder de keuken is de enige zone op volle grond. Deze zone is echter te klein om 1 of 2 nieuwe putten te plaatsen. Bovendien laat de stabiliteit van de dichtgebouwde situatie geen graafwerken van die aard toe.*

De werken die nodig zouden zijn om een hemelwaterput te voorzien staan constructief niet in verhouding met de aangevraagde werken. Gezien het volledige perceel volgebouwd is, de aangevraagde werken van beperkte aard en de te behouden erfgoedwaarde primeert, kan er een vrijstelling gegund worden voor het niet voorzien van een hemelwaterput.

#### **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is kleiner dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

#### **GROENDAK**

Aangezien het platte dak van bestaande gelijkvloerse aanbouw wordt vervangen door een nieuw beglaasd dak en het gaat om een bestaand dakoppervlakte dat vervangen wordt is er geen verplichting om het platte dak als groendak aan te leggen.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***Overstromingen***

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

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***5.3. Conclusie***

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

### **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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.

### **7. 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.

### **8. 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.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

#### MORFOLOGIE

De aanvraag gaat voornamelijk uit van een nieuwe interne herindeling van de eengezinswoning zonder drastische volume-wijzigingen. De grootste ingreep betreft het verwijderen van het platte dak van de bestaande aanbouw en het nieuwe dak volledig uit glas te voorzien. Op deze manier wordt er in de mate van het mogelijke gezocht naar een maximalisatie van de natuurlijke daglichttoetreding in de onderliggende ruimte. Verder wordt er een deel van de vloerplaat tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping vervangen, wordt de bestaande trap vernieuwd, nieuwe tussenwanden geplaatst, wordt het dak integraal vernieuwd en wordt er in het achterste dakvlak een dakuitbouw voorzien. Deze werken zijn vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Er wordt wel opgemerkt dat er op de eerste verdieping een ruimte wordt voorzien die als 'kamer' wordt ingericht. Het is in geen enkel geval de bedoeling dat dit als een slaapkamer wordt ingericht gezien deze qua oppervlakte niet voldoet aan de minimale oppervlakte waarover een slaapkamer moet beschikken. Bijkomend wordt er opgemerkt dat de woning niet over een afzonderlijke berging van min. 3m<sup>2</sup> beschikt en dit wordt ook niet verder gemotiveerd in de aanvraag waarom hier niet aan kan worden voldaan. De ruimte die aangeduid is als 'kamer' zou kunnen instaan als berging eventueel in combinatie met een bureau. Hiervoor zou een bijzondere voorwaarde geformuleerd kunnen worden maar gezien de aanvraag niet in overeenstemming is met de te behouden erfgoedwaarde wordt de aanvraag als **ongunstig** beoordeeld.

Er wordt hierbij wel opgemerkt dat er op de plannen een straatgeveltuint wordt voorzien. Dit dient afzonderlijk aangevraagd te worden via een melding via Gentinfo. De geveltuint wordt hier niet verder beoordeeld.

#### ERFGOEDWAARDE

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het wettelijk beschermde stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van het pand. 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:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen en de oorspronkelijke trap. Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel (vanaf de eerste verdieping) en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het overwegend 19de-eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht.

De verbouwde gelijkvloerse verdieping tastte de oorspronkelijke travee-verdeling aan en heeft geen erfgoedwaarde. Een verbouwing van dit geveldeel is vanuit erfgoedpunt aanvaardbaar. Het interieur van het pand werd eerder verbouwd en behield met uitzondering van de vloerroosteringen, het keldergewelf en het behouden gebleven deel van de 19de-eeuwse trap nog weinig erfgoedwaarde. Een verbouwing met behoud van deze elementen is vanuit erfgoedpunt aanvaardbaar.

De indeling en constructie van het gebouw en de beperkte resterende erfgoedwaarden van het interieur zorgen ervoor dat de voorgestelde functie en interne verbouwing verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De werken aan het interieur, de achtergevel en het achterste dakvlak kunnen daardoor vanuit erfgoedpunt gunstig geadviseerd.

Het is echter onduidelijk welke wijzigingen exact worden uitgevoerd aan de gevels (straatgevel en linkse zijgevel) en het dakvlak zichtbaar vanaf het openbaar domein. De toegevoegde documenten bevatten te weinig informatie waardoor het niet duidelijk is of de voorgestelde verbouwing verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand en het uitzicht van het beschermde stadsgezicht. Er werd wel een bouwhistorische nota toegevoegd maar dit is geen vereiste bijlage.

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, bijlage 2 Addenda B30-E12 was het noodzakelijk om addendum "B33 – informatie onroerend erfgoed", toe te voegen aan de aanvraag. De elementen vermeld in artikel 6.3.2, tweede lid, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, moeten worden toegevoegd als de aanvraag betrekking heeft op handelingen aan of in een beschermd goed, waarvoor een toelating vereist is, als vermeld in artikel 6.4.4, § 2, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Bij het volledig- en ontvankelijkheidsonderzoek werd gevraagd om een addendum B33 toe te voegen aan het dossier, hierop werd een bouwhistorische nota toegevoegd.

Uit deze bijlage moest blijken welke materialen, onderdelen, kleuren en afwerking van de gevel en bedaking wijzigen. Voor alle nieuwe materialen en onderdelen moet voldoende informatie (detailtekeningen, technische fiches en dergelijke) worden toegevoegd om de nieuwe toestand tot in detail te kunnen vergelijken met de bestaande toestand van het pand. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht bewaard blijven.

**Gezien deze informatie ontbreekt kan de afweging of de erfgoedwaarde al dan niet wordt aangetast, niet gebeuren en worden de werken aan de straat- en linkse zijgevel en aan het dakvlak aan de straatzijde vanuit erfgoedpunt ongunstig geadviseerd.**

De kunststof raamprofielen op de eerste en tweede verdieping in de straatgevel werden eerder zonder toelating geplaatst. Dit schrijnwerk tast de erfgoedwaarden van het pand en het

beschermde stadsgezicht aan en wordt niet aanvaard. De aanvraag kan niet als een regularisatie van deze werken worden beschouwd. Ook deze werken worden **ongunstig** geadviseerd.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig** stedenbouwkundig advies, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (Algemeen Bouwreglement betreft artikel 4.18 Berging) en is niet verenigbaar met de erfgoedwaarde van het pand (ontbreken juiste erfgoednota addendum B33, ontbreken duidelijke beschrijving en detailplannen van de aangevraagde werken). Bijgevolg is het ontwerp niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt deze niet voor vergunning in aanmerking.

## **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 Pieter Vandewalle - Isabel Batens gelegen te Korianderstraat 10, 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 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 opragen 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\_11540 - OMV\_2024127090 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Korianderstraat, 9000 Gent - Weigering