



---

**2025\_CBS\_01191 OMV\_2024128959 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een meergezinswoning met twee wooneenheden - met openbaar onderzoek - Visitatiestraat, 9040 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

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

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen;  
Astrid De Bruycker, schepen  
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen;  
Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**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?**

Tony Raman - Marleen De Visscher met als contactadres Gentse Steenweg 316, 9160 Lokeren hebben een aanvraag (OMV\_2024128959) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van een meergezinswoning met twee wooneenheden
- Adres: Visitatiestraat 179, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie A nr. 228F4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 januari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **Bestaande toestand**

##### Omgeving

Het perceel ligt langs de Visitatiestraat in de wijk 'Campo-Santo' in Sint-Amandsberg. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

##### Morfologie perceel en bebouwing

- \* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 200 m<sup>2</sup>, straatbreedte: 5,45 m.
- \* Type bebouwing: Rijbebouwing, maar geen bebouwing tegen de rechter zijperceelsgrens.
- \* Functie pand: Vergund als eengezinswoning. Maar in 2013 werd bij een plaatsbezoek vastgesteld dat dit pand een vergund geachte meergezinswoning is (sinds +/-1989) en dit met 2 appartementen.
- \* Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met zadeldak, diepte: 9,37 m.
- \* Volume aanbouwen: Gelijkvloerse bouwlaag: een maximale bouwdiepte van 16,17 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).
- \* Oppervlakte buitenruimte: +/-104 m<sup>2</sup>.

##### Stedenbouwkundig misdrijf

Bij de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu is geen bouw misdrijf gekend. Op 18/01/2013 werd bij een plaatsbezoek vastgesteld dat dit pand een vergund geachte meergezinswoning is, met 2 wooneenheden.

In de omschrijving van de werken wordt wel verwezen naar regularisatie, wat doet vermoeden dat de werken zijn aangevat/uitgevoerd.

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

##### Programma

Het verbouwen/uitbreiden van de meergezinswoning, dit met behoud van het aantal wooneenheden, namelijk 2 appartementen.

##### Volume

- \* Hoofdgebouw: Dit wordt wel gewijzigd.
- \* Aanbouwen: De gelijkvloerse aanbouwen werden gesloopt. Er werd een nieuwe aanbouw voorzien die op de gelijkvloerse bouwlaag perceelsbreed 17,23 m diep meet (inclusief het hoofdvolume). De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag, met een plat dak, waarvan de dakrandhoogte 3,45 m hoog meet boven het trottoirpeil. Op de 1<sup>e</sup> verdieping werd aan de rechter zijde een aanbouw voorzien tot een diepte van 14,37 m, breedte van 3,50 m. Ook deze bouwlaag krijgt een plat dak, met een dakrandhoogte van 6,35 m boven het trottoirpeil.

##### Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil)

De profielen van volgende scheidingsmuren wijzigen:

LINKS:

Tussen een bouwdiepte van 9,37 m en 17,23 m wordt de muur met 0,25 m verhoogd naar 3,45 m boven het trottoirpeil.

RECHTS:

Tussen een bouwdiepte van 9,37 m en 14,37 m wordt het profiel met 3,10 m verhoogd naar 6,35 m boven het trottoirpeil.

Gevels

\* Voorgevel hoofdgebouw: Er worden geen aanpassingen voorzien aan deze gevel met geelbeige baksteen.

\* Achtergevel hoofdgebouw en aanbouwen: Deze wordt geïsoleerd en bekleed met horizontale gevelplaten in een beige kleur. Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt een schuifraam voorzien.

Binnen-indeling

\* De gelijkvloerse bouwlaag: Deze wordt ingevuld met de gemeenschappelijke inkomen trappenhuis en het eerste appartement (70 m<sup>2</sup>). Dit appartement bestaat uit 1 slaapkamer (14,8 m<sup>2</sup>), een bureauruimte, een open dagleefruimte (29 m<sup>2</sup>), een sanitaire cel, een toilet, een wasberging en heeft ook private toegang tot de kelder en de gelijkvloerse buitenruimte.

\* Het tweede appartement (netto-vloeroppervlakte +/-112 m<sup>2</sup>) wordt als een triplex ingericht op de bovenliggende verdiepingen:

\* De 1<sup>e</sup> verdieping: In het hoofdgebouw komen de leefruimte (22,1 m<sup>2</sup>) en de keuken (13,5 m<sup>2</sup>). In de aanbouw komen de badkamer en een toilet.

\* De 2<sup>e</sup> verdieping: Hier worden 2 slaapkamers ingericht (13,5 m<sup>2</sup> en 22,1 m<sup>2</sup>).

Via de trappenhuis is het platte dak van de aanbouw op de 1<sup>e</sup> verdieping toegankelijk, dit wordt ingericht als een dakterras (3,50 m breed, 2,08 m diep), tot een bouwdiepte van 11,55 m, met een verhoogde vloer en een aluminium afrastering tot een hoogte van 6,35 m boven het trottoirpeil. Er zijn geen zichtschermen voorzien.

\* Dakverdieping: Hier wordt een polyvalente ruimte ingericht.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

De buitenruimte bedraagt nu 98 m<sup>2</sup>. Achter de aanbouw ligt een terras van 20 m<sup>2</sup>.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er werd een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Er is een bestaande beerput (2500 liter).

De bestaande hemelwaterput is behouden.

Er werd geen infiltratievoorziening en geen groendak voorzien.

## 2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 november 2024 onder ref. 073932-001/PJ/2024:  
*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen.*

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

##### 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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 (BPA) CAMPO SANTO, goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen.

##### **Het ontwerp wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, voor wat betreft de volgende punten:**

###### **1/ De bouwhoogte aanbouw gelijkvloerse bouwlaag:**

*Volgens het BPA moet de bouwhoogte van de gelijkvloerse gebouwen begrepen zijn tussen 2,70 m en 3,20 m boven het trottoir.*

*Het ontwerp voorziet een bouwhoogte van 3,45 m.*

###### **2/ De bouwdiepte aanbouw 1<sup>e</sup> verdieping**

*Voor de bouwdiepte op de verdieping wordt een maximale bouwdiepte van 12 m opgelegd.*

*Het ontwerp voorziet op de 1<sup>e</sup> verdieping een aanbouw die reikt tot een diepte van 14,37 m.*

##### **Beoordeling van de afwijkingen:**

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

###### **1/ De bouwhoogte aanbouw gelijkvloerse bouwlaag:**

*De afwijking op de dakrandhoogte is beperkt hoger (+0,25 m) dan de toegelaten hoogte van 3,20 m door het BPA. Deze bouwhoogte is echter verouderd (o.a. door de huidige isolatienormen), de geplande bouwhoogte valt binnen aanvaardbare normen binnen de hedendaagse bouwvolumes.*

**-> De afwijking op de bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw is aanvaardbaar.**

###### **2/ De bouwdiepte aanbouw 1<sup>e</sup> verdieping**

*Gelet op de bouwbreedte van het perceel (5,45 m), de opbouw met 3 bouwlagen, het zadeldak en de oorspronkelijke toestand van een eengezinswoning, kan gesteld worden dat dit pand voldoende bouwvolume en woonkwaliteiten heeft met een maximale bouwdiepte van 12 m op de verdiepingen. Dit zowel voor de inrichting als een eengezinswoning, alsook voor een meergezinswoning met 2 appartementen. Bovendien zijn de 2 aanpalende percelen (ook al is het rechter aanpalende perceel momenteel niet*

bebouwd) allebei bouwgronden volgens het BPA, waardoor de huidige onbebouwde toestand van de rechter perceel geen basis vormt om toch een diepere bouwdiepte toe te laten.

Er is geen ruimtelijke argumentering om een wederrechtelijk uitgevoerde bouwdiepte van 14,37 m bouwdiepte op de 1<sup>e</sup> verdieping toe te laten en daarom een afwijking toe te staan op de normaal gangbare normen tot 12 m en de voorschriften van het BPA.

**-> De bouwdiepte van de aanbouw 1<sup>e</sup> verdieping is onaanvaardbaar, deze diepte mag maximaal 12 m bedragen.**

#### **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 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.

##### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- 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).
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- 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.

- **Korte beschrijving dakoppervlakten, groendaken en verhardingen**  
Oppervlakte bestaande dak hoofdgebouw: 51,6 m<sup>2</sup>.  
Oppervlakte aanbouw: 42,3 m<sup>2</sup>.
- **VERHARDING**  
De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).  
-> *Het ontwerp voldoet aan de vereisten.*
- **Hemelwaterput**  
Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een nieuwe aanbouw op de gelijkvloerse en 1<sup>e</sup> verdieping. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.  
De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden 93,9 m<sup>2</sup>.  
Bijgevolg moet de hemelwaterput een minimale inhoud van 7500 liter hebben en de hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.  
-> ***Het ontwerp voldoet niet: Volgens de nota heeft de hemelwaterput een inhoud van 5000 liter, dit voldoet niet aan de vereiste van 7500 liter na de uitbreidingen. Er werd geen afwijking aangevraagd, gemotiveerd en/of gecompenseerd.***
- **Groendak**  
De eengezinswoning is kleiner dan 100 m<sup>2</sup>.  
-> ***Mits een voldoende grote hemelwaterput en infiltratievoorziening voorzien worden, dient geen groendak aangelegd worden.***
- **Infiltratievoorziening**  
Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, namelijk 200 m<sup>2</sup>. Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.  
Deze infiltratievoorziening is niet voorzien in het ontwerp.  
  
-> ***Het ontwerp kan enkel aanvaard worden, mits de aanleg van een infiltratievoorziening die voldoet aan volgende voorwaarden:***

- De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte is 63,9 m<sup>2</sup> (93,9 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup> voor de 2<sup>e</sup> woongelegenhed).
- De vereiste infiltratieoppervlakte is 5,11 m<sup>2</sup> (8% van 63,9 m<sup>2</sup>)
- De vereiste buffervolume is 2109 liter (33L/m<sup>2</sup> x 63,9 m<sup>2</sup>).
- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

- **BUFFERVOORZIENING**  
De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.  
-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.
- **Bodem**  
-> Er worden geen bodemwerken voorzien.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Het perceel is gelegen op een perceel 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).

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 voorstel de watertoets niet doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Ligging en biologische waarderingskaart:

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 november 2024 tot en met 26 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

- Vanaf het dakterras kan er bij de linker burens binnengekeken worden (zie foto). Vanaf het terras kan er ook in de omringende tuinen gekeken worden. Momenteel heeft niemand op die hoogte een terras. Het idee van deze inkijk, vooral in onze privéruimte binnen, geef ons een ongemakkelijk gevoel.
- Opmerking met betrekking tot de achtergevel. Op het plan staat die gelijk met de muur van de buur, maar in realiteit komt die bouwdiepte verder zoals op het satellietbeeld te zien (zie foto's).

### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

- Het standpunt dat het dakterras bij de 2<sup>e</sup> verdieping, ingeplant op 1,95 m van de linker zijperceelsgrens en tegen de rechter zijperceelsgrens aan, zonder zichtschermen, zal inderdaad te veel inkijk nemen op de 2 aanpalende percelen (o.a. koepel en tuin van de linker buur).  
Daarbij wordt de privacy en de woonkwaliteit van de burens onaanvaardbaar geschaad.
- We veronderstellen dat dit gaat over de achtergevel van het hoofdgebouw. Deze blijkt volgens luchtfoto's inderdaad iets dieper te reiken dan de gevel van de linker buur. Er zijn geen bezwaren, onder de voorwaarde dat de bemating op de bouwplannen de juiste dieptematen weergeven. De diepte van het bestaande hoofdgebouw wijzigt niet (met uitzondering van de aangebrachte isolatie), is conform met de voorschriften van het BPA en dit is ook een normale bouwdiepte.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### **Programma**

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'meergezinswoning' met behoud van 2 woonegelegenheden. Dit is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

#### **Bouvvolumes en scheidingsmuren**

- De bouwdiepte van de 1<sup>e</sup> verdieping werd wederrechtelijk opgericht naar 14,37 m achter de rooilijn.

Gelet op de breedte van het perceel (5,45 m), de opbouw met 3 bouwlagen, het zadeldak en de oorspronkelijke vergunde toestand van een eengezinswoning, kan gesteld worden dat dit pand voldoende bouwvolume en woonkwaliteit heeft met een maximale bouwdiepte van 12 m op de verdiepingen. Dit zowel voor de inrichting met een eengezinswoning, alsook voor een meergezinswoning met 2 appartementen. Bovendien zijn allebei de 2 aanpalende percelen (ook al is het rechter aanpalende perceel momenteel niet bebouwd) bouwgronden volgens het BPA, waardoor de huidige toestand van de rechter perceel, nog onbebouwd, geen grond vormt om toch een diepere bouwdiepte toe te laten.

Er is geen ruimtelijke argumentering om deze wederrechtelijk uitgevoerde bouwdiepte van 14,37 m bouwdiepte op de 1<sup>e</sup> verdieping toe te laten en een afwijking toe te staan op de normaal gangbare norm tot een bouwdiepte van 12 m.

Het wederrechtelijk uitvoeren van afwijkingen op het BPA kan geen motivatie zijn om een precedent te vormen voor grotere bouwdiepte op de verdiepingen.

De uitbreiding op de 1<sup>e</sup> verdieping tot een diepte van 14,37 m tegen de rechter zijperceelsgrens is onaanvaardbaar: Dit heeft tot resultaat dat een latere nieuwbouw op dat rechter bouwperceel, conform de voorschriften van het BPA, nu al minder waarde krijgt door een te sterke inbouw, met minder verlichting, minder bezonning en een afname van de uitzichten.

**-> De volume-uitbreiding op de 1<sup>e</sup> verdieping tot 14,37 m wordt negatief beoordeeld, dit op basis van ruimtelijke en juridische overwegingen.**
- Het dakterras bij de 2<sup>e</sup> verdieping heeft een bouwdiepte van 11,55 m. De bouwdiepte is aanvaardbaar.

Maar gelet op de hoge inplanting ter hoogte van de 2<sup>e</sup> verdieping, tot tegen de rechter zijperceelsgrens en op 1,95 m van de linker zijperceelsgrens en gezien er geen ingrepen voorzien worden om de storende inkijk op de beide perceelsgrenzen is dit dakterras niet aanvaardbaar.

In het bijzonder de linker buur heeft een bezwaarschrift ingediend met een klacht over de inkijk vanaf het terras door de koepel op hun gelijkvloerse platte dak. Dit bezwaar van de linker buur is terecht.

**-> Het dakterras wordt negatief beoordeeld: Het terras is hoog ingeplant en voorziet geen ingrepen om storende inkijk op de omliggende percelen te voorkomen, waardoor de privacy en de woonkwaliteit van de burens wordt geschaad.**
- De gelijkvloerse bouwdiepte van 17,23 m achter de rooilijn is een aanvaardbare bouwdiepte die ruimte vrijhoudt voor het inrichten van een stadstuin met terras en een vergroende zone.

De profielen van de linker- en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van het gelijkvloerse aanbouw worden aangepast.

De afwijking voor de bouwhoogte tot 3,45 m ten opzichte van het voorschriften van het BPA is ruimtelijk aanvaardbaar. Een bouwhoogte tot 3,50 m wordt immers als een aanvaardbare bouwhoogte verondersteld. Er wordt verondersteld dat deze hoogte geen noemenswaardige hinder veroorzaakt naar de 2 zijdelings aanpalende percelen toe.

**-> Voor de gelijkvloerse bouwlaag zijn de bouwdiepte en bouwhoogte aanvaardbaar.**

#### Gevels

*Voorgevel: De aantrekkelijke voorgevel wordt niet gewijzigd, dit is positief.*

*Achtergevels: Deze worden geïsoleerd en bekleed met horizontale beplating. Zowel het materiaal , alsook de kleur zijn aanvaardbaar is de omgeving. Het isoleren heeft een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van het pand.*

#### Binnenindeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting. De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht.

*-> We kunnen stellen dat de verbouwwerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning. Gelet op de te grote bouwdiepte van de 1<sup>e</sup> verdieping zal de indeling echter aangepast en herbeoordeeld moeten worden.*

#### Conclusie

*Het ontwerp wordt negatief beoordeeld. Om in aanmerking te komen voor een vergunbare toestand dienen volgende punten te worden aangepast:*

*1/ De maximale bouwdiepte op de 1<sup>e</sup> verdieping mag maximaal 12 m<sup>2</sup> bedragen.*

*2/ De storende zichten vanaf het dakterras bij de 2<sup>e</sup> verdieping.*

*3/ Er moet worden voldaan aan de vereisten volgens de hemelwatertoets (meer bepaald de hemelwaterput, de infiltratievoorziening en/of eventuele compensatie met groendak).*

### **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig** om volgende redenen:

1/ De bouwdiepte van de 1<sup>e</sup> verdieping tot 14,37 m is ruimtelijk en juridisch (strijdig met BPA) onaanvaardbaar.

-> De bouwdiepte mag maximaal 12 m bedragen.

2/ Het dakterras bij de 2<sup>e</sup> verdieping is niet aanvaardbaar.

-> Dit als gevolg van de hoge inplanting, de korte afstand tot de 2 zijdelingse perceelsgrenzen en gezien er geen ingrepen voorzien werden om storende inkijk op de 2 aanpalende percelen te voorkomen.

3/ Het voorstel voldoet niet aan de watertoets.

-> De afwijking op de regels worden niet vernoemd, gemotiveerd en/of gecompenseerd.

### **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 de regularisatie van een meergezinswoning met twee wooneenheden aan Tony Raman - Marleen De Visscher gelegen te Visitatiestraat 179, 9040 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:  
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 dossierkosten;
- 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.

2025\_CBS\_01191 - OMV\_2024128959 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een meergezinswoning met twee wooneenheden - met openbaar onderzoek - Visitatiestraat, 9040 Gent - Weigering