



2025_CBS_01787 OMV_2024149878 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Koningin Astridlaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

De heer Giovanni Verkooren met als contactadres Abdijstraat 40, 9968 Assenede heeft een aanvraag (OMV_2024149878) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Koningin Astridlaan 153-155, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 698V4 en 698W4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

De aanvraag betreft 2 achter elkaar gelegen percelen langs de Koningin Astridlaan in de wijk 'Stationsbuurt-Noord'. Centraal in de straat, tussen de 2 rijbanen, ligt een openbare parking. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing. De bouwstijlen in de omgeving zijn gevarieerd: herenwoningen met 3 hogere bouwlagen en recentere meergezinswoning met 6 bouwlagen. Op de gelijkvloerse bouwlagen zijn vaak functies zoals handel en diensten aanwezig. Op de verdiepingen bevinden zich woningen of appartementen.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen straatperceel (Koningin Astridlaan 155): Oppervlakte +/- 63 m², straatbreedte: 6,44 m.

* Afmetingen achterperceel (Koningin Astridlaan 153): Oppervlakte: +/- 68,6 m².

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand op straatperceel: Eengezinswoning, type herenwoning. Het betreft enkel een hoofdgebouw bestaande uit 3 bouwlagen met zadeldak, diepte: 9,74 m, dit is volledig onderkelderd.

* Functie van het achterste perceel:

De gelijkvloerse bouwlaag is volledig bebouwd met een uitbreiding van de handelszaak op linker aanpalend perceel en is ook eigendom van dat aanpalende perceel.

Op de 1^e verdieping is een aanbouw van de herenwoning aanwezig tegen de linker zijperceelsgrens. Deze breedte meet 2,79 m en de diepte meet 4,24 m (of totale bouwdiepte van 12,53 m achter de rooilijn).

Erfgoed

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

De opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde -gebied bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een burgerwoning;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Al deze elementen bepalen mede de waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van een eengezinswoning, met behoud van de functie. De woning wordt uitgebreid met dakuitbouwen op het voorste en het achterste dakvlak. De gelijkvloerse bouwlaag wordt herbouwd door de linker aanpalende eigenaar. De huidige bouwheer voorziet nieuwe aanbouwen op de 1^e en 2^e verdieping.

Voor het linker aanpalende perceel werd op 6/6/2024 een vergunning bekomen van de deputatie (OMV-2023106945). In de plannen wordt uitgegaan van de nieuwe profielen van de verbouwing van de linker buur.

Volumes / gevels

Hoofdgebouw:

Dit wordt gewijzigd ter hoogte van de daken:

Voorzijde: Onder de kroonlijst worden geen aanpassingen voorzien. Rechts wordt, met behoud van de kroonlijst, boven de erker en het balkon een grote dakuitbouw met plat dak opgericht met een breedte van 3,0 m en een maximale bouwhoogte van 2,53 m boven het dakvlak.

Achterzijde: Ook hier wordt een dakopbouw met plat dak voorzien, die boven op de achtergevel staat (kroonlijst verdwijnt plaatselijk), de bouwhoogte meet 2,55 m ten opzichte van de kroonlijst en de breedte meet 3,85 m.

De dakuitbouwen worden bekleed met donker aluminium.

Aanbouwen:

De bestaande aanbouwen op de gelijkvloerse bouwlaag en de 1^e verdieping worden gesloopt. De gelijkvloerse bouwlaag wordt opnieuw volledig dichtgebouwd met een grotere bouwhoogte van 4,50 m boven het trottoirpeil.

Er worden nieuwe aanbouwen opgericht op de 1^e en 2^e verdieping, deze zijn perceelsbreed en reiken tot 15,05 m achter de rooilijn. De dakrandhoogte van het platte dak meet 10,63 m boven het trottoirpeil. De gevelmaterialen van de aanbouw bestaan uit zandkleurige bepleistering en er wordt op elk niveau een breed schuifraam geplaatst.

Buitenruimte:

Op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw komt een dakterras (oppervlakte 16 m²). De afstand tot de 2 zijperceelsgrenzen bedraagt 0,80 m en 2,0 m tot de achterste perceelsgrens. Het resterende platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag wordt aangelegd als groendak, alsook het overgrote deel van het dak van de aanbouw op de 2^e verdieping.

Aanpassing profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil)

LINKS:

- Tussen een bouwdiepte van 9,74 m en 13,50 m wordt de muur met 5,70 m verhoogd naar 10,40 m.
- Tussen een bouwdiepte van 13,50 m en 15,05 m wordt de muur met 5,32 m verhoogd naar 10,01 m.
- Tussen een bouwdiepte van 15,05 m en 20,49 m wordt de muur met 0,62 m verhoogd naar 4,74 m.

RECHTS:

- Tussen een bouwdiepte van 12,70 m en 13,50 m wordt de muur met 3,35 m verhoogd naar 10,40 m.

- Tussen een bouwdiepte van 13,50 m en 15,05 m wordt de muur met 2,95 m verhoogd naar 10,01 m.
- Tussen een bouwdiepte van 15,05 m en 20,49 m wordt de muur met 2,41 m verhoogd naar 5,53 m.

ACHTER:

De volledige achtergevel verhoogt met 0,37 m van 4,50 m naar 4,87 m.

Binnen-indeling

* Kelderverdieping: Deze wordt ingericht met een hemelwaterput, een septische put en een fietsenstalling voor 4 fietsen.

* De gelijkvloerse bouwlaag: Binnen het hoofdgebouw blijven de inkom, trappenhuis, eetkamer en keuken ongewijzigd behouden.

De gelijkvloerse aanbouw blijft eigendom van het linker aanpalende perceel, dit wordt volledig herbouwd door de aanpalende buur (Deze werken maken deel uit van de vergunning OMV-2023106945, verleend op 6/6/2024 door de deputatie).

* De 1^e verdieping: De indeling in het hoofdgebouw met berging, wc, bureau en leefruimte blijft behouden. De leefruimte wordt wel heringericht tot bureau en eetkamer.

In de nieuwe aanbouw komt de zitruimte, die aansluit op het dakterras.

* De 2^e verdieping: De bestaande indeling in het hoofdgebouw, met vooraan: de badkamer en slaapkamer en achteraan: een bureau en trappenhuis, wordt aangepast naar vooraan: 2 slaapkamers, een berging en achteraan: een badkamer en centraal: een extra gang en bergingruimte.

In de nieuwe aanbouw komt een slaapkamer met dressing en een inpandig terras (oppervlakte 7,1 m²).

* De dakverdieping: De indeling met een badkamer, bergingruimte en 1 slaapkamer blijft behouden. Door de 2 dakuitbouwen verhoogt de plafondhoogte van de slaapkamer.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 L en een hemelwaterput van 6.000 L.

Een deel van het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw en deze van de 2^e verdieping worden aangelegd met een groendak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- ? Achterste perceel (waarvan gelijkvloerse aanbouw horende bij huisnummer 145/151):
Op 06/06/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden, het renoveren en wijzigen van een bestaande handelszaak tot kantoorruimte en commerciële ruimte, het renoveren en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning.
(OMV_2023106945)

Stedenbouwkundige vergunningen

- ? Op 26/07/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpand.
(1982/714)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.
Dit leidt tot volgende opmerking en/of voorwaarden:***

Artikel 2.17 Scheidingsmuren

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 cm boven het hoogste dakvlak uitsteken.

*-> Deze norm wordt **niet** opgevolgd. Hiermee dient rekening te worden gehouden.*

Artikel 5.4; Artikel 5.5 en Artikel 5.6 : fietsenstalling

Bij eengezinswoningen moeten enkel fietsparkeerplaatsen voorzien worden vanaf 5 woningen.

Bijgevolg dient voor deze woning geen fietsenstalling te worden voorzien.

-> De bouwheer voorziet wel een fietsenstalling in de kelder. Wij maken de opmerking dat deze stalling zeer moeilijk te bereiken zal zijn gelet op de draaibewegingen en de

steile trap.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 woning uitgebreid met een nieuwe aanbouwen op de 1^e en 2^e verdieping. (De gelijkvloerse bouwlaag is van de linker buur). Gelet op de eigen aanbouw, is de in rekening te brengen vloeroppervlakte 97,5 m². Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht, de minimum inhoud dient 7.500 L te zijn.

-> In de kelder wordt een hemelwaterput met een inhoud van 6.000L voorzien. Dit is onvoldoende.

? INFILTRATIEVOORZIENING

De oppervlakte van de 2 percelen is groter dan 120 m², namelijk 130 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

-> Deze infiltratievoorziening is niet mogelijk omwille van het volledig dichtgebouwd achterperceel (door linker buur: OMV_2023106945, vergund door deputatie op

6/6/2024).

? **COMPENSATIE GROENDAK**

-> De bouwheer voorziet een compensatie voor het ontbreken van een voldoende grote hemelwaterput en geen infiltratie-voorziening, dit door het aanleggen van groendaken (oppervlakte 41,99 m²).

-> De compensatie met een groendak (oppervlakte 44,99 m²) voor de te kleine hemelwaterput en het ontbreken van de infiltratievoorziening wordt positief beoordeeld.

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 **-mits het voorzien van het groendak-** de watertoets 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 voldoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

* Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

* Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

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

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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

Programma / binnenindeling

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'.

Dit wordt positief beoordeeld gezien de specifieke toestand van de bebouwde toestand van het achterliggende perceel dat op de gelijkvloerse bouwlaag eigendom is van de linker aanpalende buur, waardoor de bouwheer niet kan beschikken over een gelijkvloerse buitenruimte.

Op de verdiepingen (die eigendom zouden zijn van de bouwheer) kan enkel een beperkte uitbreiding worden voorzien voor het verhogen van de woonkwaliteit van de eengezinswoning.

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting, welke meer beantwoordt aan de behoeften van het gezin. De dag- en leefruimten voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement qua oppervlakte en belichting, waardoor de woonkwaliteit van de eengezinswoning verhoogt.

Echter de volume-uitbreidingen zijn te grootschalig binnen hun omgeving, waardoor het ontwerp niet aanvaard kan worden. (Zie onderliggende motivatie).

Erfgoed

De aanvraag betreft de sloop van de huidige aanbouw en de herbouw van een nieuw volume.

Verder wordt een dakkapel toegevoegd aan de achterzijde van de woning.

Er kan akkoord worden gegaan met de voorgestelde werken aan de achterzijde van het pand aangezien deze werken een beperkte impact hebben op de erfgoedwaarde van het pand en niet storend zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Er wordt verondersteld dat het interieur van het pand eerder eenvoudig is, waardoor we de voorgestelde interieurwijzigingen aanvaardden. Verder blijkt uit de plannen dat de dragende structuur (wand-, vloer- en kapconstructie) integraal behouden blijft, wat als positief ervaren wordt en verder ook als voorwaarde wordt vooropgesteld.

Er worden geen (restauratie)werken uitgevoerd aan de voorgevel, met uitzondering van het plaatsen van een dakkapel aan de straatzijde. De dakkapel staat in lijn met de onderliggende traveeën en laat voldoende dakoppervlak van het oorspronkelijke dakvlak zichtbaar. De dakuitbouw is derhalve qua positie en grootte afgestemd op de bestaande gevelritmiek van het pand. Wel wordt gevraagd de dakuitbouw aan de voorzijde minstens 60 cm terugliggend ten

opzichte van de straatgevel te positioneren. We gaan ervan uit dat de oorspronkelijke dakconstructie behouden blijft.

-> Mits het respecteren van volgende voorwaarden, die het behoud beogen en waarmee mogelijk het herstel van de erfgoedwaarden van het pand gerealiseerd worden, kan vanuit het erfgoed standpunt positief beoordeeld worden:

- **De nieuwe dakuitbouw aan de voorzijde moet minstens 60 cm terugspringend ten opzichte van de achtergevel worden voorzien.**
- **De oorspronkelijke dragende structuren (wanden-, vloeren- en kapconstructie) moeten maximaal behouden blijven en respectvol geïntegreerd worden binnen het ontwerp. Bij de beoordeling van de plannen wordt uitgegaan van behoud van de dragende structuren zoals ze hierboven beschreven worden. De aanvraag kan in geen geval toelating verlenen voor het integraal of deels vervangen van de houten vloerroosteringen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.**

Bouvvolumes, scheidingsmuren en gevels

a/ Dakuitbouw straatzijde:

De dakopbouw vooraan is groot in omvang, maar sluit qua breedte aan op de onderliggende erkers en staat boven op de voorgevel. Door de grote hoogte, breedte en inplanting wordt dit een te overheersend volume in het dak, dit met negatieve impact op de originele architectuur van de woning.

-> Mits de dakuitbouw aan de straatzijde minstens 0,60 m ten opzichte van het voorgevel/rooilijn naar achter op te trekken, zal dit effect voldoende beperkt worden.

b/ Bouwdiepte 1^e en 2^e verdieping:

Over de mogelijkheid tot bouwen op de 1^e en 2^e verdieping, boven het gelijkvloerse gebouwen horende bij het linker aanpalende perceel, doet de stad Gent geen uitspraak. Dit is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening wordt wel geoordeeld dat de uitbreiding op de 1^e en 2^e verdieping te grootschalig is:

Normaal wordt bij gesloten bebouwing op elke verdieping volgende norm toegepast: maximaal 2,0 m extra diepte ten opzichte van het minst diepe aanpalende bebouwing en dit tot een maximale bouwdiepte van 12,0 m.

Het ontwerp voorziet echter volgende toestand:

- Op de 1^e verdieping reikt de aanbouw met een diepte tot 15,05 m, even diep als de rechter aanpalende bebouwing, maar 5,77 m dieper dan de linker aanpalende bebouwing. Dit is, in het bijzonder onaanvaardbaar ten aanzien van de linker buur.
- Op de 2^e verdieping reikt de nieuwe aanbouw ook tot 15,05 m diepte, dit is 2,35 m verder dan de rechter aanpalende bebouwing en 5,77 m dan de linker aanpalende bebouwing. Hiermee wordt de maximale extra bouwdiepte van 2,0 m voorbij de linker en rechter aanpalende ook te sterk overschreden en is de gewenste uitbreiding ook onaanvaardbaar.

-> Negatief advies voor de bouwdiepten van de uitbouw op de 1^e en 2^e verdieping, gezien deze de woonkwaliteit van de 2 aanpalende panden in het gedrang brengen door te sterk inbouwen, het verlies aan daglicht en zichten en gelet op de oriëntatie ook verlies aan bezonning.

De bouwhoogten en platte dakvorm zijn aanvaardbaar.

-> De eengezinswoning beschikt niet over een gelijkvloerse aanbouw en het perceel ligt binnen een kernwinkelgebied, waarin op de gelijkvloerse bouwlaag vaak andere functies dan wonen aanwezig zijn. In deze context kan een iets diepere bouwdiepte dan 2,0 m extra en maximale bouwdiepte van 12,0 m achter de rooilijn op de verdiepingen eventueel aanvaard worden. Er kan voor de aanbouw op de 1^e en 2^e verdieping maximaal even diep gebouwd worden als de aangrenzende bebouwing op de 2^e verdieping op het rechter aanpalende perceel. Dit is +/- 12,65 m volgens de plannen. Deze extra diepte kan enkel aanvaard worden indien er geen gegronde bezwaren worden ingediend. Voor de aanpassing is een nieuwe aanvraag vereist.

c/ Ophogen scheidingsmuren voor dakterras 1^e verdieping

-> Negatief advies voor het ophogen van de scheidingsmuren in functie van het dakterras, omdat de aanpalende percelen hiermee te sterk worden ingebouwd.

-> Gelet op de bouwdiepte van het terras op de 1^e verdieping (dieper dan 12,0 m) is een afstand van 1,9 m tussen het terras en de perceelsgrenzen vereist om rechtstreekse zichten op de aanpalende percelen voldoende te beperken.

CONCLUSIE

Ongunstig om volgende redenen:

- De bouwdiepte op de 1^e en 2^e verdieping is te diep en schaadt de woonkwaliteit van de 2 aanpalende panden. De bouwdiepte dient verminderd te worden.
- Het ophogen van de scheidingsmuren rondom het platte dak 1^e verdieping en het dakterras sluit de aanpalende percelen te sterk in.
- De dakuitbouw in het voorste dakvlak is te overheersend en moet voldoende diep achter de voorgevel/rooilijn worden ingepland.

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 de heer Giovanni Verkooren gelegen te Koningin Astridlaan 153-155, 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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.

2025_CBS_01787 - OMV_2024149878 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Koningin Astridlaan, 9000 Gent - Weigering