



2025_CBS_02861 OMV_2025002383 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Langestraat, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip
Watteeuw, 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?

Maria Seibeck met als contactadres Langestraat 10, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025002383) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een eengezinswoning
- Adres: Langestraat 10, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 173Z2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Langestraat in Ledeberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2 bouwlagen en een hellend dak).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 12,08 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 6,02 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. Hiervoor moeten de scheidingsmuren opgehoogd worden (links : 250 cm ; rechts : 250 cm).

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht:

Op het gelijkvloers wordt er een kleine fietsenberging voorzien ter hoogte van de inkom. Er komt een open leefruimte vooraan en keuken achteraan. De keuken staat door middel van een schuifraam in contact met de nieuwe buitenruimte van 4 m². Links achteraan het perceel blijft het sanitair behouden mits beperkte aanpassingen.

Op de 1^{ste} verdieping wordt in het bijkomende volume een slaapkamer en badkamer voorzien.

Volgens de plannen wordt de riolering ter hoogte van de nieuwe aanbouw opnieuw aangelegd en voorlopig aangesloten op de bestaande afvoer die in erfdienstbaarheid op de linkerbuur ontsluiting heeft met de openbare riolering. Tegelijk worden ook de wachtbuizen voor een gescheiden riolering aangelegd om later, via eigen terrein, gescheiden te kunnen aansluiten op de openbare riolering. In het hoofdvolume blijft het rioleringsstelsel voorlopig behouden.

Gevelisolatie

In deze aanvraag wordt de voorgevel geïsoleerd met 10 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg meer dan 10 cm. Het voetpad is 1,35 m breed in de bestaande toestand.

Ook de achter- en zijgevels van de nieuwe aanbouw worden voorzien van een isolatiepakket. Het verdiepte venster in de voorgevel op de gelijkvloers wordt terug gelijk getrokken met de gevel.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/05/1982 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een deel van de voorgevel. (1982/30 (5280 Le))

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 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 **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:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- aan de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- aan de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De bestaande woning wordt verticaal uitgebreid waardoor het plaatsen van een hemelwaterput en groendak niet verplicht is.

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Er wordt een nieuw gescheiden rioleringsstelsel klaar gelegd ter hoogte van de aanbouw. Wanneer er in latere fase rioleringswerken aan het hoofdvolume worden uitgevoerd kan deze doorgetrokken worden naar het openbaar domein.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt 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

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt op de 1^{ste} verdieping de beschikbare leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de beperkte buitenruimte.

Het bijkomende volume valt echter **buiten de gebruikelijke normen qua bouwdiepte**. In dergelijk bouwblok is het gangbaar dat de bouwdiepte op de verdiepingen beperkt wordt tot max. 2 m voorbij de minst diepe aanpalende bebouwing. Dit om de ruimtelijke impact op dergelijke reeds dens bebouwde omgeving te beperken. In voorliggend voorstel reikt de nieuwe aanbouw op de 1^{ste} verdieping tot 4 m voorbij de linkeraanpalende.

Daarenboven is de aanvraag in **strijd met het Burgerlijk Wetboek ([artikel 3.132 §1 Burgerlijk Wetboek](#))**, er moet minimum 1,9 m afstand gehouden worden van de achterste perceelsgrens. Het voorgestelde ontwerp voldoet hier niet aan.

Om deze redenen is voorliggend voorstel ruimtelijk (en burgerrechtelijk) niet aanvaardbaar.

Noot van de Omgevingsambtenaar:

Voorliggende woning heeft een beperkte perceelsoppervlakte en voorziet door de verbouwingswerken ook een kleine nieuwe buitenruimte. Daarenboven beschikt de linkeraanpalende wel over een dieper en groter perceel.

Daarom kunnen we een max. bouwdiepte van **11,10 m** wel als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwen. Deze bouwdiepte komt overeen met de bouwdiepte van de rechter aanpalende en komt 3,30 m voorbij de linkeraanpalende.

Met deze bouwdiepte beperken we de ruimtelijke impact op de linkeraanpalende, maar kan er wel een kwalitatieve uitbreiding op eigen terrein gerealiseerd worden.

Deze aangepaste bouwdiepte dient wel onderwerp te zijn van een nieuwe aanvraag tot Omgevingsvergunning.

Riolering

De rioleringswerken zijn doorgesproken met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en worden zo uitgevoerd dat ze het aankoppelen van het gescheiden rioleringsstelsel met het openbaar domein langs het eigen terrein in de toekomst mogelijk maken.

Isoleren van de buitenschil

Isolatie van de aanbouw

De zijgevelisolatie en -afwerking komt voorbij de perceelsgrens aan de linker- en rechterzijde. Ruimtelijk-stedenbouwkundig is hiertegen geen bezwaar. Burgerrechtelijk moet dit in onderling overleg met de aanpalende eigenaar.

Isolatie van het hoofdgebouw

De voorgevel wordt voldoende geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning.

Deze gevel wordt na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld.

Hoewel op de plannen niet wordt meegegeven hoe breed het voetpad is in de bestaande toestand, geven eigen metingen aan dat het voetpad voldoende breed is (1,35 m) om een isolatiepakket van 14 cm te voorzien en een voetpadbreedte over te houden van minimaal 1,2 m. Bijgevolg wordt er beoordeeld dat het voetpad na het aanbrengen van de gevelisolatie voldoende breed blijft.

Indien de vereiste minimum warmteweerstand niet wordt gehaald, mag het isolatiepakket dikker worden voorzien, zo lang de 14 cm (isolatie + afwerking) voor de rooilijn niet wordt overschreden.

CONCLUSIE

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

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 renoveren van een eengezinswoning aan Maria Seibeck gelegen te Langestraat 10, 9050 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 dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_02861 - OMV_2025002383 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Langestraat, 9050 Gent - Weigering