



2024_CBS_06335 OMV_2024053069 K - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen van een studentenwoning - zonder openbaar onderzoek - Kraaistraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 juni 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, waarnemend 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?

De heer Anthony Vandaele met als contactadres Laarnesteenweg 80, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2024053069) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: verbouwen van een studentenwoning
- Adres: Kraaistraat 31 en 31A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 52Y2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en het pand

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Kraaistraat in de Stationsbuurt, ten noorden van het Citadelpark. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen bestaande uit 2-3 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand in kwestie betreft een kamerwoning (2,5 bouwlagen en een dak).

Het pand betreft een rechtmatig tot stand gekomen kamerwoning met 3 entiteiten (registratiedatum WB 14/10/1990). Waarbij op elk niveau 1 unit wordt voorzien, deze zijn volledig zelfstandig werkbaar ten opzichte van elkaar. Er zijn geen gemeenschappelijke delen.

Het perceel in kwestie is rechthoekig en heeft een breedte langsheen de rooilijn van ca. 4 m en totale diepte van ca. 12 m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

Programma:

Het ontwerp voorziet in de verbouwing van de 3 units tot een pand met 3 units. Hierbij worden er wel gemeenschappelijke ruimten voorzien zoals een fietsenberging op het gelijkvloers en een badkamer op het 1^e niveau. Op het gelijkvloers en 1^e verdieping worden telkens 1 kamer voorzien (incl. keuken). Op de 2^e verdieping (incl. mezzanine) wordt een studio voorzien (alle faciliteiten inclusief).

Volume:

Het pand wordt grondig verbouwd, hierbij blijft het gelijkvloerse volume behouden. Met uitzondering van de dakafwerking van het aanbouvolume. Dit wordt aangepast van een lessenaarsdak naar een platdak. Op de 1^e en 2^e verdieping wordt een uitbreiding van het hoofdvolume voorzien. Hierbij wordt de bouwdiepte uitgebreid tot 9,15 m t.o.v. de rooilijn. Dit brengt een wijziging mee t.o.v. de scheimuren (beide kanten) over een diepte van 1,10 meter, over een hoogte van ca. 7 meter.

Daarnaast wordt er een volwaardig 3^e bouwlaag (afgewerkt met een zadeldak) voorzien. De kroonlijsthoogte verhoogt met 2,50 meter (voor- en achtergevel).

Op deze 3 bouwlagen wordt een beperkt zadeldakvolume voorzien (nokhoogte ligt 2 meter boven de kroonlijst).

Deze ophoging en nieuw dakvolume brengen langs beide kanten een wijziging aan de scheimuren met zich mee.

Gevelafwerking:

De voorgevel wordt geïsoleerd met isolatie en daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een witte kleur. De plint wordt afgewerkt als een grijze plint. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt 20 cm. Het voetpad is 1,50 m breed in de bestaande toestand.

Verder worden de bestaande raamopeningen behouden, de blindgemaakte raamnis wordt opnieuw opengemaakt. Voor het nieuwe niveau worden de positie van de bestaande raamopeningen overgenomen.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven. Het advies is integraal op het Omgevingsloket na te lezen.

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 juni 2024 onder ref. 016293-001/NVDV/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

De woonentiteiten hebben op +0 en +1 geen eigen raamopening meer aan straatzijde waardoor ze niet meer rechtstreeks bereikbaar zijn voor de brandweer. Ongeacht de andere getroffen maatregelen mag het veiligheidsniveau op dit punt niet verslechteren. De woonentiteiten moeten een eigen raamopening aan straatzijde behouden. Dit raam mag niet via een gemeenschappelijke ruimte toegankelijk zijn.

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). 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.

Artikel 4.17: Studio; *De minimum netto vloeroppervlakte van een studio bedraagt 30 m². De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de studio mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de studio dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft.*

Toetsing: niet conform: De duplex studio gelegen op de 2 bovengrondse verdiepingen bestaat uit een niveau gekoppeld via een trapladder met een mezzanine. In het ontwerp wordt de velux gelijk in het vlak geplaatst met de dakpannen om zo onder de velux meer vrije hoogte te creëren. Het plaatsen van een velux is vrijgesteld van vergunning en kan op verschillende manieren gebeuren. Hierom kan de vrije hoogte hieronder niet worden meegerekend in de vloeroppervlakte. Hierdoor bestaat de ontworpen studio uit een vloeroppervlakte van 28,45 m² met een vrije hoogte van 2,20 meter. Hierdoor wordt er niet voldaan aan de oppervlaktenormen.

Daarnaast betwijfelen we het gebruiksgemak van de studio omwille van de trapladder.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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 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 meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 44,64 m².

Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 l.

Deze hemelwaterput wordt niet voorzien. De perceelsbreedte is kleiner dan 5 meter waardoor de plaatsing van een hemelwaterput technisch moeilijk is. Daarnaast is de totale diepte van het perceel, alsook de beschikbare buitenruimte, beperkt om een put te plaatsen. Verder is er ook geen kelder aanwezig om een bovengrondse (in de kelder) hemelwaterput te voorzien. De motivatie om geen hemelwaterput te plaatsen worden gevolgd.

Groendak

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen.

Gelet op de vrijstelling voor het plaatsen van een hemelwaterput en het aanleggen van een nieuw plat dak (gelijkvloerse aanbouwwolume) wordt de verplichting opgelegd om deze nieuwe platte daken aan te leggen als een groendak met een buffervolume van 50 liter/m².

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 toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. 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.

7. 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.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voorziet de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen kamerwoning, bestaande uit 3 units, tot een kamerwoning met 3 units. Het programma blijft ongewijzigd, met uitzondering van het voorzien van enkele nieuwe gemeenschappelijke delen.

De studio die wordt ontworpen is strijdig met het Algemeen Bouwreglement (zie hoofdstuk 4.3) en bijkomend wordt de bruikbaarheid van deze studio (wegens de opsplitsing in 2 niveaus enkel toegankelijk via een trapladder) ernstig in twijfel getrokken. Deze unit wordt als niet kwalitatief aanschouwt.

Verder worden er grondige uitbreidingen voorzien van het hoofdgebouw in diepte en hoogte. De uitbreiding in bouwdiepte, van het hoofdgebouw, is in principe ruimtelijk aanvaardbaar. De verdere optopping van het gebouw, tot 3 bouwlagen, is ook stedenbouwkundig inpasbaar. Er wordt namelijk een basisschaal gecreëerd (Ruimte voor Gent) waarin 3 bouwlagen worden toegepast. Als we kijken naar het straatbeeld zien we dit op enkele hoeken ook terugkomen. Daarnaast wordt het compact bouwen gestimuleerd vanuit de stad om zo tot kwalitatievere woningen te komen.

Echter is het dakvolume niet in harmonie met de omgeving. Deze heeft een eigenaardige vorm en overstijgt de mogelijkheden van omgeving. Dit dakvolume is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Het ontwerp voorziet in de maximalisatie van het programma dat op heden niet meer zou worden toegestaan. De woningtypetoets geeft hier namelijk aan dat eengezinswoningen de norm zijn. Echter omwille van de rechtmatig tot stand gekomen toestand kan de verbouwing hiervan wel worden onderzocht. Het ontwerp geeft echter aan dat er een dermate uitbreiding van volume nodig is om de kamerwoning conform de nieuwe oppervlakte eisen te krijgen. Hierdoor wordt de draagkracht van de site en de omgeving overschreden.

Omwille van deze redenen dient de aanvraag te worden geweigerd.

Verder wordt er opgemerkt dat er een gevelisolatie wordt voorzien die de rooilijn met 20 cm overschrijdt. Deze overschrijding is eventueel mogelijk maar mag maximaal 14 cm bedragen.

CONCLUSIE

Ongunstig omwille van strijdigheid met de brandweernormen en het algemeen bouwreglement.

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 verbouwen van een studentenwoning aan de heer Anthony Vandaele gelegen te Kraaistraat 31 en 31A, 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:
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 dossiertax;
- 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.

2024_CBS_06335 - OMV_2024053069 K - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen van een studentenwoning - zonder openbaar onderzoek - Kraaistraat, 9000 Gent - Weigering