

Deputatie

Besluit

Zitting van 20 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023169191

**HD 1 2024_DEP_03328 OVberoep - Gent - Gistelinck-Tryhou - Vergunning
weigeren**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 20 juni 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Michael Gistelinck en mevrouw Emma Tryhou, Victor Braeckmanlaan 182/301 te Gent, hebben per beveiligde zending van 31 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend in Gent.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie 2023169191.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Bomastraat 50, kadastraal gekend 1^o afdeling, sectie A, nr. 2854T5.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 14 maart 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van vrijdag 29 maart 2024 beroep ingesteld door de heer Merlijn De Rechter, advocaat, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 22 april 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 5 juni 2024.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden. Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 11 juni 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Voor de aanvragers: mr. Leandra Decuyper en arch. Bart Tryhou

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde. 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- De aanvraag is opgenomen in de vastgestelde archeologische zone 'historische stadskern van Gent'.
- De aanvraag is gelegen binnen het buffergebied van het UNESCO werelderfgoed 'Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer'.
- De aanvraag is opgenomen als archeologisch geheel 'Historische stadskern van Gent'.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie liet op 2 februari 2024 weten geen advies uit te brengen.

1.4 Historiek

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

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen langs de Bomastraat in de wijk 'Sluizeken - Tolhuis – Ham'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing. Het betreffende pand is het laatste gebouw uit een rij woningen die start aan de Ham en welke hoofdzakelijk 3,5 bouwlagen tellen.

Rechts van de bouwplaats ligt een recenter opgetrokken kantoorgebouw. Aan de overzijde van de straat ligt een groot terrein met open ruimten, opslaggebouwen en kantoorgebouwen van de 'Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen'.

Het desbetreffende perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 111 m², de straatbreedte meet 8,19 m en de perceelsdiepte bedraagt (op het diepste punt rechts) 14,40 m. De bebouwing betreft een rijbebouwing ingericht als een eengezinswoning, met rechts een gelijkvloerse garage aan de straatgevel.

Voor de beschrijving van de bebouwing en de aanvraag wordt verwezen naar het uitgebreid verslag van de stad Gent:

"Het hoofdgebouw (type souterrain) ligt links op het perceel, heeft een breedte van 5,61 m, een diepte van 8,42 m en telt 3,5 bouwlagen met een asymmetrisch zadeldak.

Achter het hoofdgebouw is op de halve kelderverdieping een bijgebouw aangebouwd tot een diepte van 10,64 m.

Op de gelijkvloerse bouwlaag is, centraal op het perceel, een smalle uitbouw tot 10,64 m achter de rooilijn.

Rechts van het hoofdgebouw staat een gelijkvloerse garage met plat dak. Daarachter een gelijkvloers bijgebouw met lessenaarsdak, dat afhelt naar de rechter zijperceelsgrens en dat reikt tot aan de achterste perceelsgrens.

De koer ligt ongeveer 0,80 m lager dan het trottoir en heeft een oppervlakte van ongeveer 11,40 m². Erfgoed

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 Bomastraat is een straat met een gediversifieerde typologie en wordt ook zo beschreven in de straatbeschrijving van de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het heeft zowel kleinere als grootschalige bebouwing. Dit pand vormt de aanzet van een kleinschaligere bebouwing gaande naar de hoek met de Kongostraat. De panden hier dateren allen uit de vroege 20e eeuw en zijn zowel bepleisterd, betegeld als vormgegeven als een baksteenarchitectuur.

De gevel Bomastraat 50 springt in het oog door de art-nouveau getinte ornamenten op de eerste en tweede verdieping en toch nog een meer traditionele (neoclassistische) bepleisterde gelijkvloerse verdieping verrijkt met imitatiebanden. Het heeft een klassieke volumetrie met een zadeldak.

Het pand heeft een historische en esthetische waarde binnen het straatbeeld van de Bomastraat. Daarenboven heeft het een locus- en belevingswaarde doordat het een deel vormt van de behouden gebleven vroege 20e eeuwse straatwand van dit deel van de straat gaande van nr. 50 tem nr. 66.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De functie eengezinswoning blijft behouden. Het hoofdgebouw en de achterliggende bijgebouwen rechts wordt verbouwd. De garage en bijgebouwen links worden gesloopt en vervangen door een nieuw hoofd- en bijgebouwen als uitbreiding bij de bestaande eengezinswoning.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en daken

1/ Links: Bestaande hoofdgebouw en achterliggende bijgebouwen

** Volume en dak:*

Het hellende dak wordt verwijderd. De voor- en achtergevel worden opgehoogd en er wordt een plat dak geplaatst. De nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt dan 11,64 m. Op deze wijze ontstaat een volwaardige 2e verdieping.

Op het kelderniveau wordt het bijgebouw rechts gesloopt. Het centrale deel (in het verlengde van de trappenhal tot 10,64 m) wordt deels gesloopt en herbouwd.

** Voorgevel:*

De bestaande gevelopeningen en de voorgevelbekleding (bepleistering) blijven behouden. Er wordt wel een ophoging van de voorgevel voorzien in dezelfde bepleistering als de onderliggende voorgevel.

** Achtergevel:*

In de achtergevel worden andere raamopeningen gestoken en de gevel wordt geïsoleerd en bepleisterd.

2/ Rechts: Vervanging bebouwing

** De garage en het achterliggende bijgebouw worden gesloopt. Er wordt nu een volwaardig hoofdgebouw met 3 bouwlagen en plat dak opgericht. De kroonlijst meet 11,34 m boven het trottoir, dit is 30 cm lager dan de kroonlijst van de linker opgehoogde voorgevel.*

Intern komt op de gelijkvloerse bouwlaag een splitlevel, hierdoor zijn er achteraan 4 bouwlagen aanwezig.

** Kelderlaag:*

Er komt een nieuwe aanbouw tot tegen de achterste perceelsgrens. De breedte achteraan meet 4,38 m tot de rechter zijperceelsgrens.

** Gelijkvloerse en 1e verdieping:*

Het nieuwe bijgebouw is 5,20 m breed (gemeten vanaf de rechter zijperceelsgrens) en 10,35 m diep. Op het platte dak van de kelder verdieping wordt een dakterras aangelegd.

** 2e Verdieping:*

De bouwdiepte bedraagt hier slechts 4,95 m.

** Voorgevel:*

Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt een naar binnen draaiende dubbele deur voorzien. Op de 1^e en 2^e verdieping komt telkens 1 smal verticaal raam.

De gevelbekleding bestaat uit een cementering op de gelijkvloerse bouwlaag en tegels van beige natuursteen of beton op de verdieping.

Vanaf de 1e verdieping (hoogte van 2,99 m boven het trottoirpeil) wordt een uitspringende isolatie en gevelbekleding van 21 cm vóór de rooilijn voorzien.

** Achter- en zijgevel:*

Deze gevels worden geïsoleerd en bekleed met crepi. De nieuwe zijmuur komt volledig op het eigen terrein, maar de isolatie wordt wel op het terrein van de rechter buur aangebracht.

Aanpassingen binnenindeling

** Kelder:*

Rechts komt een grote fietsenstalling die - op ongeveer 3,50 m achter de voorgevel – een paar treden afdalt naar het koerniveau. Er is 1 doorgang naar de centrale trappenhal en 1 naar de koer.

Links komt een logeerkamer (oppervlakte 32,80 m²) met een slaapruiimte, een leefruimte en een volwaardige badkamer (inclusief toilet). De toegang tot deze logeerkamer wordt beperkt tot 1 (voor)deur. Een kitchenette wordt niet voorzien op de plannen.

** De gelijkvloerse bouwlaag:*

In het rechter deel komen vooraan een deel van de fietsenstalling, een toilet, een nieuwe trap en vervolgens een keuken. Links worden de zit- en eetruimte ingericht. Achter het grote raam in de achtergevel komt een zwevend terras van 1,00 m diep en 3,28 m breed.

** De oude centrale trap:*

Deze wordt gesloopt tussen de gelijkvloerse bouwlaag en de 1e verdieping.

** De 1e verdieping:*

Rechts komt een wasplaats, de nieuwe trap, een badkamer en een afzonderlijk toilet. Links komen 2 slaapkamers.

** De trap tussen de 1e en 2e verdieping:*

Deze trap wordt centraal vooraan geplaatst.

** De 2e verdieping:*

De grote zolderkamer verdwijnt. Links wordt onder het platte dak een nieuwe slaapkamer ingericht. Centraal komt de nieuwe trappenhal en rechts wordt een dressing ingericht.

** Het platte dak van de 1e verdieping rechts:*

Hierop wordt een dakterras ingericht.

Scheidingsmuren

De profielen van volgende scheidingsmuren worden gewijzigd:

LINKS:

- Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 8,66 m wordt de muur opgehoogd tot een hoogte van 11,64 m boven het trottoirpeil als gevolg van het vervangen van het hellende dak van het hoofdgebouw naar een plat dak.

- Tussen een bouwdiepte van 8,66 m en 9,66 m wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 1,30 m, tot een hoogte van 2,95 m boven het trottoirpeil. Dit voor het oprichten van een zwevend terras achter de gelijkvloerse bouwlaag.

RECHTS:

- Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 7,00 m wordt de muur opgehoogd naar een hoogte van 11,34 m boven het trottoirpeil. Voor het oprichten van het nieuwe hoofdgebouw.

- Tussen een bouwdiepte van 7,00 m en 10,64 m wordt de muur opgehoogd naar een hoogte van 10,15 m boven het trottoirpeil (dit is 9,25 m gemetseld + 0,90 m zichtscherm). Voor het oprichten van het nieuwe hoofdgebouw met dakterras. Dit gedeelte reikt tot 2,67 m voorbij de achtergevel van het linker aanpalende hoofdgebouw.

- Tussen een bouwdiepte van 10,64 m en 14,40 m wordt het profiel van de scheidingsmuur verhoogd 0,96 m, namelijk van 2,87 m naar 3,83 m boven het trottoirpeil (ophoging 0,26 m van de muur + 0,70 m zichtscherm). Dit gebeurt voor het bouwen van een bijgebouw op gedeeltelijk kelderniveau met een bovenliggend dakterras.

Aanpassingen buitenruimten

Er worden verschillende buitenruimtes aangelegd:

a) Kelderniveau: 5,20 m² verharde koer (links achteraan), met een groenstrook.

b) Gelijkvloerse bouwlaag rechts: 13,40 m² dakterras met groenbakken als zichtscherm.

c) Gelijkvloerse bouwlaag links: 2,90 m² op balkon.

d) 2e verdieping rechts: 22,00 m² dakterras met groenbakken als zichtscherm.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Het bestaande rioleringsstelsel is nog ongekend.

De bouwheer voorziet een septische put (2000 liter) en een hemelwaterput (7500 liter).

Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien. De platte daken worden niet als groendak aangelegd."

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

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 bezwaren ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

Dit is positief gezien de bestaande eengezinswoning een netto-vloeroppervlakte heeft van ongeveer 170 m². Volgens de bepalingen van het algemeen bouwreglement is dit pand een 'te beschermen eengezinswoning' en daardoor mag het pand niet worden opgedeeld naar een meergezinswoning.

Er wordt echter opgemerkt dat de logeerkamer op het souterrain (oppervlakte 32,80 m², met een slaapgedeelte, leefgedeelte, ruime badkamer, een toilet en met een eigen voordeur) volgens de indeling van het gebouw volledig afzonderlijk kan functioneren ten opzichte van de bovenliggende woning: elk deel heeft een eigen interne voordeur.

Het afzonderlijk functioneren van deze logeerkamer als aparte woongegelegenheid, B&B-kamer, hospitaalkamer of 1 niet-zelfstandige-kamer is niet mogelijk, gezien er enkel een eengezinswoning wordt gevraagd. Andere functies dan een logeerkamer moeten aangevraagd/vergund worden. **Er wordt expliciet meegedeeld dat de 'logeerkamer' niet als een afzonderlijke woongegelegenheid mag worden gebruikt.**

Eventueel kan in de eengezinswoning – mits dit aangevraagd wordt in de omgevingsvergunning - ofwel 1 hospitaalkamer, ofwel 1 niet-zelfstandige-kamer vergund worden, mits het opvolgen van de geldende bepalingen hiervoor.

Erfgoed

De aanvraag omvat de sloop van achterliggende en naastliggende lagere volumes, een uitbreiding achter en naast het hoofdbouw, aanpassingen aan de interne structuur van het hoofdgebouw en de verwijdering van het zadeldak op het hoofdgebouw.

Voor de afbraak van de aanbouwen en de lage zijbouw is er geen bezwaar vanuit erfgoedpunt. Deze volumes dragen niet bij tot de hierboven genoemde erfgoedwaardering. De erfgoedwaarde zit hem in het hoofdvolume.

-> De vervanging van deze lagere aanbouwen door een nieuwbouwwolume is dan ook mogelijk. Het hoofdgebouw wordt grondig verbouwd.

* De voorgevel wordt verhoogd en het oorspronkelijke zadeldak wordt verwijderd en vervangen door een plat dak. Dit heeft een negatieve impact op de historische, esthetische en belevingswaarde van dit pand. Enerzijds worden de verhoudingen van de voorgevel gewijzigd, anderzijds behoort een zadeldak bij de tijdsperiode en de architectuur van dit pand. Het doortrekken van de gevelhoogte en de nieuwe platte dakstructuur met de aanpalende nieuwbouw doet afbreuk aan de architecturale waarde van dit pand. Het doet suggereren dat ze historisch met elkaar verbonden zijn, terwijl dit duidelijk twee aparte volumes zijn met een eigen architectuurtaal. Vanuit een erfgoedpunt adviseren we deze ingrepen dan ook negatief.

* Het pand heeft intern een traditionele planindeling met een voor- en achterkamer met daarnaast een traphal met trap aan de achtergevel. De trap wordt verwijderd en een nieuwe trap naar de eerste verdieping wordt dwars ingepland in het nieuwbouwwolume. Daarnaast wordt er een tweede trapkern voorzien naar de tweede verdieping aan de voorgevel. Hierbij komt er een muur voor een bestaande raam van het huidige hoofdvolume. Dit zal een impact hebben op de beleving van de gevel van dit raam. Daarnaast doen de snedes vermoeden dat de vloerniveaus gewijzigd worden. Dit is niet steeds duidelijk aangezien de vloerniveaus niet op alle snedes vermeld staan. Op snede S_N_B komt het vloerpakket tussen gelijkvloerse en de halfondergrondse verdieping voor het raam in de voorgevel. Ook dit zal een negatieve impact hebben op de gevel.

De combinatie van al deze ingreep doen dan ook afbreuk aan de historische, esthetische, locus- en belevingswaarde waarde van dit pand.

Vanuit erfgoedstandpunt betreuren we dan ook deze ingrepen, gezien dit indruist tegen de principes van goede erfgoedzorg.

-> Vanuit het erfgoed-standpunt wordt negatief advies gegeven.

Bouwwolumes en scheidingsmuren

Het bouwwolume ligt in de scherpe hoek van een bouwblok. De percelen zijn ondiep en de gebouwen staan aan de achterzijde kort op elkaar, waardoor extra aandacht nodig is om te voorkomen dat het binnengebied niet nog sterker wordt dichtgebouwd.

Het ophogen van het bestaande hoofdgebouw links en het wijzigen van de dakvorm:

De ophoging kadert binnen de omliggende bebouwing, maar deze aanpassing van het bouwhoogte en het dak kan niet zomaar op zichzelf beschouwd worden: het gaat hier om een hoofdgebouw met waardevolle architectuur, die door de volume-aanpassingen te sterk en onaanvaardbaar beschadigd wordt (zie verdere motivatie onder bovenstaand standpunt 'erfgoed').

-> De volume-aanpassing van het linker hoofdgebouw wordt om deze redenen negatief beoordeeld.

De nieuwbouw van het hoofdgebouw rechts:

De bouwdiepte reikt dieper dan het bestaande hoofdgebouw aan de linker zijde en ook 2,67 m dieper dan de achtergevel van het rechter aanpalende hoofdgebouw. Hierdoor wordt dit smalle binnengebied

nog sterker dichtgebouwd en ook het rechter aanpalende perceel wordt te diep ingebouwd. Het feit dat de aanpalende gebouwen momenteel kantoren zijn maakt geen verschil uit bij deze beoordeling, want deze functie kan in de toekomst ook veranderen.

Ook de inrichting van een dakterras bij het niveau 2e verdieping, tot op 2,78 m van de achterste perceelsgrens is ook niet wenselijk, dit terras zal functioneren als een storende uitkijkplaats naar de omgevende percelen.

-> Het nieuwbouwgedeelte wordt negatief beoordeeld.

Een aangepast ontwerp dient te voldoen aan volgende bepalingen:

- De bouwdiepte van het rechter hoofdgebouw mag vanaf de 1e verdieping niet verder reiken dan de diepte van het eigen linker hoofdgebouw (inclusief de isolatie): namelijk maximaal 8,66 m achter de rooilijn.

- Binnen deze bouwdiepte van 8,66 m op de 1e en 2e verdieping kunnen enkel interne terrassen worden voorzien (eventueel met de nodige zichtschermen).

Dakterras op het platte dak van de kelderuitbouw:

Het voorstel met zichtschermen met een hoogte van 3,83 m voldoet niet aan.

-> Het voorgestelde dakterras op de kelderuitbouw wordt negatief beoordeeld omwille van de mogelijke inkijk bij de burens.

De zichtschermen op de scheidingsmuren mogen niet hoger worden opgetrokken dan 3,50 m boven het trottoirpeil, dit mede gelet op het feit dat de tuinen achteraan lager liggen dan het straatpeil.

Een alternatief zoals het plaatsen van groenbakken laat op bepaalde momenten in het jaar te veel doorkijk toe en resulteert op andere tijden in een te sterk afgesloten wand voor de rechter buur. De plantenbakken bieden geen goed zichtscherm.

De bouwheer dient een andere oplossing te zoeken. Er kan een zichtscherm geplaatst worden onder volgende voorwaarden:

1) gebruik van een lichtdoorlatend materiaal

2) een hoogte van 1,90 m boven het terraspeil

3) geplaatst onder het horizontale vlak van 45° vanaf de maximale bouwhoogte van de scheidingsmuur (namelijk 3,50 m boven het trottoirpeil).

Balkon links achter gelijkvloerse bouwlaag:

Hierbij worden geen degelijk zichtscherm geplaatst: groenbakken bieden onvoldoende garantie om inkijk bij de linker buur te vermijden, er wordt storende inkijk bij de buur genomen met daling van zijn woonkwaliteit tot gevolg. Bovendien heeft dit terras gelet op de bruikbare diepte van +/-0,80 m weinig nut.

-> Het balkon links (gelijkvloerse bouwlaag) wordt negatief beoordeeld.

Gevels

Linker voorgevel:

-> De ophoging van de voorgevel, de kroonlijst en de wijziging van het dak worden negatief beoordeeld.

Rechtervoorgevel:

-> De inplanting en isolatie van de voorgevel van het nieuwbouwgedeelte wordt negatief beoordeeld omdat de voorgevelisolatie en gevelbekleding 21 cm uit springen vóór de rooilijn, wat niet aanvaardbaar is.

Gezien het hier gaat over een nieuwbouwgedeelte, mag er geen uitsprong vóór de rooilijn genomen worden. Het volledige gevelpakket (dragende muur, isolatie, alsook de gevelbekleding) moeten volledig achter de rooilijn worden opgetrokken.

Gelet op de diversiteit van de voorgevelmaterialen en de kleuren van de omliggende voorgevels, is de voorgestelde gevelbekleding aanvaardbaar.

Achtergevels:

De achtergevel heeft minder waarde. Het isoleren en herbekleden met bepleistering is esthetisch aanvaardbaar.

Het isoleren van deze gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

Binnenindeling

-> Bestaande hoofdgebouw links

De voorgestelde binnenindeling wordt negatief beoordeeld:

De aanpassingen houden te weinig rekening met de originele en waardevolle indeling van het pand en wordt om deze reden onaanvaardbaar: Onder meer worden er nieuwe trappen geplaatst die deels zichtbaar achter de ramen komen te liggen. Verder zijn de plannen (snedes) onvoldoende duidelijk voor wat betreft het al dan niet aanbrengen van een vloerniveaus. Er wordt te weinig rekening gehouden met de waardevolle details aan het interieur van het gebouw.

-> Hoofdgebouw rechts

De indeling wordt eveneens negatief beoordeeld.

Dit enerzijds op basis van de bouwdiepte die moet worden verkleind en anderzijds omwille van de aanpassingen aan de verbindingen (trappen) tussen de 2 delen hoofdgebouw (nieuw en oud) die herbekeken moeten worden.

CONCLUSIE

Negatief advies omwille van volgende punten:

1/ De ophoging en wijziging van het bestaande hoofdgebouw links, alsook de aanpassingen aan de binnenindeling brengen de erfgoedwaarde van het pand te veel schade toe en kunnen niet aanvaard worden.

2/ De bouwdiepte van de uitbreiding van het hoofdgebouw aan de rechter zijde is te diep: de achtergevel reikt te kort bij de achterste perceelsgrens. Het binnengebied wordt te sterk bebouwd.

3/ Drie terrassen (één bij gelijkvloerse bouwlaag en twee bij 2^e verdieping) nemen te veel inkijk op de omliggende percelen.

4/ De isolatie van 21 cm voorbij de rooilijn voor het nieuwbouwgedeelte van het hoofdgebouw is onaanvaardbaar. Het volledige gevelpakket moet volledig achter de rooilijn opgetrokken worden.

Beslissing

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een ruime eengezinswoning aan Michael Gistelinck - Emma Tryhou gelegen te Bomstraat 50, 9000 Gent.

..."

1.9 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

De aanvragers laten in het beroepsschrift weten een gewijzigde projectinhoudversie op te zullen laden op het omgevingsloket. Volgende wijzigingen worden voorzien:

- de naar binnen draaiende dubbele deur voorzien op de gelijkvloerse bouwlaag wordt geschrapt.
- tussen de bouwdiepte van 10,64 m en 14,40 m wordt het profiel van de scheidingsmuur gewijzigd. Hierdoor wordt aansluiting gezocht bij de buur.

In het gewijzigde voorstel wordt de tuinmuur opgetrokken tot 1,90 m boven het peil van het terras, of dus tot het peil $1,96 + 1,90 = 3,86$ m, wat ongeveer overeenstemt met de hoogte tov de aanpalende tuin/terras van de rechter buur.

- het dakterras van 13,40 m² rechts op de gelijkvloerse bouwlaag met groenbakken als zichtscherm wordt aangepast naar een tuinmuur als zichtscherm.
- het balkon links op de gelijkvloerse bouwlaag (2,90 m²) wordt geschrapt.
- het dakterras rechts op de tweede verdieping wordt minder diep gemaakt (blijft binnen bouwdiepte hoofdvolume – en komt overeen met de bouwdiepte van omliggende gebouwen). De groenbakken zullen bijkomend ook hier dienen als zichtscherm.
- het zadeldak wordt alsnog behouden en de ramen worden aangepast naar de oorspronkelijke vormgeving.
- de bouwdiepte vanaf de eerste verdieping wordt aangepast aan de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping.

De aanvrager haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de criteria van de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is functioneel inpasbaar: De huidige en toekomstige functie van het gebouw is een eengezinswoning. De aanvragers hebben nergens in de aanvraag gesproken over het verbouwen van een meergezinswoning naar eengezinswoning.

De aangevraagde verbouwing van de eengezinswoning is er functioneel aanvaardbaar.

Er is geen onaantvaardbare aantasting van de erfgoedwaarden. Het gebouw is niet opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed.

Teneinde het erfgoedaspect van de woning te bewaren wordt in de gewijzigde projectinhoud het zadeldak bewaard en de kroonlijst op de oorspronkelijke hoogte behouden. Ook wordt de voorgevel van het hoofdvolume teruggebracht naar de oorspronkelijke staat, door o.m. de raamvullingen van de gelijkvloerse verdieping en de tweede verdieping te 'herstellen'.

Ook het behoud van de oude centrale trap is gelet op de verzakking van het gebouw noodzakelijk.

Een niveauverschil van meer dan 10 cm kan niet op een andere manier opgelost worden.

Ook de traditionele planindeling van het gebouw wijzigen is noodzakelijk opdat de woning voldoende wooncomfort kan bieden. Inzake schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

In de gewijzigde projectinhoud blijft het zadeldak behouden.

De bouwdiepte van het aangevraagde is kleiner dan de oorspronkelijke bouwdiepte en bedraagt 10,38 m. Een luchtfoto van de aanpalende percelen toont bovendien aan dat de woningen in de omgeving, en dit over een hoogte van minstens 2 bouwlagen, steeds tot de achterste perceelsgrens worden gebouwd (zie ook de woningen te Kongostraat):

Volgens de GOA kan uitsprong voor de rooilijn van het nieuwbouwgedeelte niet. Echter moet vastgesteld worden dat (i) deze uitsprong ervoor zorgt dat de gevel mooi aansluit bij de voorgevel van het naburig perceel en (ii) dat artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement Stad Gent een beperkte uitsprong voor nieuwe constructies toelaat tot 20 cm, wat in voorliggend ontwerp het geval is (in het nieuwe ontwerp zal dit nog verder beperkt worden).

1.10 Wijzigingsverzoek 9 mei 2026

Zoals aangekondigd in het beroepsschrift werd door de aanvragers een gewijzigde projectinhoud ingediend op 9 mei 2026 conform artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

De aanvrager wenst op die manier rekening te houden met de opmerkingen en bezorgdheden geformuleerd door het college van burgemeester en schepenen Gent in de weigeringsbeslissing.

1.11 Adviezen in beroepsfase

1.11.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 22 april 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 16 mei 2024 volgend ongunstig advies uit: "...
BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1/ Voor het slopen en herbouwen van de gemeenschappelijke rechter scheidingsmuur werd een akkoord bekomen met de SO Gent en CAW (eigenaar en erfpachthouder). Hierbij worden voor het inrichten van de terrassen op de 1e verdieping ook zichtschermen (namelijk een groenscherm) geplaatst om de inkijk op de buur te beperken.

2/ In het beroepsschrift worden foto's van aangepaste plannen en een motivering toegevoegd (onderstaand een niet-limitatieve opsomming van de aanpassingen op de fotoplannen). De belangrijkste aanpassingen worden hieronder vermeld:

2.a/ De naar binnendraaiende dubbele deur op de gelijkvloerse bouwlaag wordt geschraapt.

2.b/ Het profiel van de rechter scheidingsmuur wordt tussen een bouwdiepte van 10,64m en 14,40m verhoogd met 0,26m muur en 0,70m zichtschermbalk tot een hoogte van 1,90m.

2.c/ Het dakterras op de gelijkvloerse bouwlaag links wordt aangepast met een gemetselde muur als zichtschermbalk in plaats van een groenscherm.

2.d/ Het gelijkvloerse balkon (2,9m²) links wordt geschraapt.

2.e/ Het dakterras op de 2e verdieping wordt in diepte verminderd (dit blijft binnen de bouwdiepte van het hoofdvolume en komt overeen met de bouwdiepte van de omliggende gebouwen).

Groenbakken zullen dienen als zichtschermbalk.

2.f/ Het zadeldak en de ramen van de voorgevel worden aangepast naar de oorspronkelijke vormgeving.

2.g/ De bouwdiepte van de 1e verdieping wordt aangepast aan de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping.

2.h/ De beroepsindiener is niet akkoord dat de bouwdiepte van de 1e verdieping niet dieper mag reiken dan de bestaande achtergevel (8,66m). Men verwijst naar de diepte van de bestaande achtergevel die centraal 10,38m diep meet en stelt dat deze diepte uitgebreid mag worden naar de rechterzijde en dit op verhoogde gelijkvloerse laag en de 1e verdieping, inclusief het daarboven liggende dakterras met zichtschermen.

Men stelt dat er tot tegen de achterste perceelsgrens vaak wordt aangebouwd met een hoogte van 2 bouwlagen

2.i/ De uitsprong van de nieuwe voorgevel (rechts) springt 21cm uit op de voorgevel. Volgens de bouwheer is dit conform met artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement.

BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1/ Het bekomen van een akkoord met de rechter buur (eigenaar en erfpacht) met betrekking tot de bouwdiepte en bouwhoogte van een scheidingsmuur kan geen garantie bieden tot het bekomen van een aanpassing aan de bouwdiepte. De aanvraag wordt ruimtelijk bekeken en houdt ook rekening met eventueel latere aanpassingen aan de omliggende percelen en mogelijke aanpassingen van de functies die er in het rechter aanpalende pand ooit mogelijk zijn.

Specifiek ten aanzien van het rechter aanpalende perceel wordt er geoordeeld dat de bouwdiepte van het nieuwe hoofdgebouw en de daardoor op te hogen scheidingsmuur te ver uitsteekt ten aanzien van de bebouwing op het rechter aanpalende perceel, waardoor de toekomstige mogelijkheden op het aanpalende perceel te veel beperkt worden en de belevingskwaliteit met het voorliggende ontwerp te veel beperkt worden. In het beroepschrift werd geen akkoord toegevoegd van de aanpalende buur.

2/ Reactie op de belangrijkste aanpassingen op de fotoplannen en de motivering die werden toegevoegd in het beroepschrift:

2.a/ Akkoord met de visie om de naar binnendraaiende binnendeur (die beoordeeld werd als een interne 2e voordeur) te schrappen.

2.b/ Deze aanpassing met beperkte ophoging in metselwerk en daarboven doorzichtig zichtscherm voor het dakterras op de gelijkvloerse bouwlaag kan aanvaard worden mits er geen bezwaren zijn van de rechter buur.

2.c/ De aanpassing met een volwaardig zichtscherm biedt onvoldoende kwaliteit om dit linker terras toe te laten: de bouwdiepte van het hoofdgebouw moet omwille van de beperkte perceelsdiepte aan de linker zijde vermeden worden. De afmetingen van dit terras bieden geen grote meerwaarde en links wordt ook een dakterras (aansluitend op de leefruimte) voorzien met bruikbare afmetingen.

2.d/ Het verwijderen van het linker balkon op de 2e verdieping wordt positief beoordeeld.

2.e/ Het behoud van het terras op de 2e verdieping wordt negatief beoordeeld, dit omwille van de beperkte perceelsdiepte en de bouwhoogte van het terras. Betere zichtschermen zullen nog steeds gepaard gaan met te veel uitkijk op de omliggende percelen en de schending van de privacy van de burens.

2.f/ Het behoud van de bestaande hellend dak, de kroonlijst en de raamindeling in de voorgevel wordt positief beoordeeld.

2.g/ Deze opmerking/aanpassing met betrekking van de 1e verdieping is niet duidelijk. Volgens de situatieschets (die wel toegevoegd werd), lijkt dit geen aanpassing aan de eerdere, diepere bouwdiepte van 10,35m voor het nieuwbouwgedeelte. In dat geval wordt niet akkoord gegaan met de bouwdiepte van de nieuwbouw en dit omwille van de beperkte perceelsdiepte en ligging in een scherpe bouwblokhoeck.

2.h/ Het betreft hier een ondiep perceel (14,40m), gelegen in de scherpe bouwblokhoeck: een ophoging tot 4 bouwlagen en een diepere bouwlaag zijn bijgevolg onaanvaardbaar: de beperkte binnenruimte tussen de hoofdgebouwen wordt hiermee nog versterkt met negatieve impact op de huidige en latere belevingskwaliteit van de omliggende percelen en/of de mogelijke latere

verbouwingmogelijkheden. Het gaat om een te sterk bebouwd bouwblok met te weinig bezonning, belichting en privacy.

Wij zijn niet akkoord met het vergroten van de bouwdiepte van het hoofdgebouw.

Hier en daar zijn inderdaad al hogere bouwvolumes van 2 bouwlagen aanwezig tot tegen de achterste perceelsgrens, vaak gaat het om oude bebouwing over een gedeeltelijke breedte van het perceel. Bij verbouwwerken op deze percelen zal de stad Gent ook de nodige overwegingen maken om het binnengebied in de scherpe bouwblokhoek zoveel mogelijk open te maken.

2.i/ De uitsprong is niet conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement:

'Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen. De hoogte boven het peil van het trottoir of van de openbare weg wordt gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn.'

Het voorstel betreft hier een nieuwbouw met andere gevelmaterialen, die het nieuwbouwdeel al accentueren. Er is geen enkele reden om nog een extra uitsprong voor de rooilijn te voorzien.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

Ongunstig advies gezien er geen nieuwe projectinhoudversie werd opgeladen. Het beroepschrift bevat enkel foto's van beperkte aangepaste plannen en een motivering. De voorgestelde aanpassingen komen nog te weinig tegemoet aan de ruimtelijke inpasbaarheid. De impact naar de aanpalende burens is nog te groot. Alsook komen de voorgestelde aanpassingen niet tegemoet aan het advies vanuit erfgoedpunt: de opmerkingen betreft het verwijderen van de originele trap, het plaatsen van een muur voor een raamopening van de oude voorgevel blijven van toepassing.

Beslissing

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een ruime eengezinswoning van Michael Gistelincx - Emma Tryhou, gelegen te Bomastraat 50, 9000 Gent. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten niet in overstromingsgevoelig gebied:

- 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 project ligt in een afstroomgebied van 'Handelsdok' in beheer van De Vlaamse Waterweg nv Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Met betrekking tot de watertoets formuleerde het college van burgemeester en schepenen volgend voorwaardelijk gunstig advies:

"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.

1/ HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 95,70 m².

-> Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. Het ontwerp voldoet hier aan.

-> De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

2/ VERHARDINGEN TUIN

Er is onvoldoende kennis over het type van de verharding van de koer.

-> Op basis van artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement wordt volgende **bijzondere voorwaarde** opgelegd:

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

3/ INFILTRATIE

De perceelsoppervlakte bedraagt 111 m², dus kleiner dan 120 m².

-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

4/ BUFFERVOORZIENING

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².

-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.

5/ GROENDAK

Volgens het algemeen bouwreglement dient een groendak te worden aangelegd:

De dakoppervlakte van de eengezinswoning bedraagt 95,70 m² (dus kleiner dan 100 m²). Bijgevolg dient volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen groendak te worden aangelegd.

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.

Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag -mits toepassing van bovenstaande maatregelende watertoets doorstaat."

Het standpunt van de stad Gent kan worden bijgetreden. Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat er kan voldaan worden aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden. Het perceel heeft een oppervlakte < 300m².

2.4 De juridische toets

2.4.1 Planologische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning. De aanvraag is gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het woongebied. Voor wat betreft de wenselijkheid voor het behoud van de culturele, historische en/of esthetische waarde wordt verwezen naar de bespreking onder de goede ruimtelijke ordening.

2.4.2 Algemeen Bouwreglement

Het ontwerp werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende bepalingen:

- **Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen**

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De plannen zijn onvoldoende duidelijk. Om alsnog te voldoen aan dit voorschrift werd door de stad Gent volgende voorwaarde voorgesteld: *“De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).”*

Dit standpunt kan worden bijgetreden.

- **Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg**

De uitsprong is niet conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement:

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op deze voorschriften toestaan. Een afwijking kan aanvaard worden voor zover deze in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van een eengezinswoning. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, welke hoofdzakelijk 3,5 bouwlagen tellen. De linker aanpalende en de achterliggende bebouwing betreffen woningen, rechts aanpalend bevindt zich een kantoorgebouw (CAW).

- functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft de verbouwing van een eengezinswoning. De aanvraag is gelegen in woongebied en functioneel inpasbaar.

Wat betreft de bezorgdheid van het college van burgemeester en schepenen dat de logeerkamer op het souterrain afzonderlijk kan functioneren ten opzichte van de bovenliggende woning, laat de aanvrager in het beroepsschrift weten de dubbele deur op de gelijkvloerse verdieping te schrappen. Dit is echter uit de plannen van het ingediende wijzigingsverzoek niet duidelijk.

Het afzonderlijk functioneren van deze logeerkamer als aparte woongelegenheden, B&B-kamer, hospitaalkamer of 1 niet-zelfstandige-kamer is niet mogelijk, gezien er enkel een eengezinswoning wordt gevraagd. Andere functies dan een logeerkamer moeten aangevraagd/vergund worden.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag heeft een beperkte mobiliteitsimpact. De aanvraag voorziet in voldoende een ruime fietsstalling.

- cultuurhistorische aspecten

Het desbetreffende pand is niet opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed. Wel is de aanvraag gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde in eerste aanleg dat de combinatie van alle ingrepen afbreuk doen aan de historische, esthetische, locus- en belevingswaarde waarde van dit pand.

Teneinde het erfgoedaspect van de woning te bewaren en tegemoet te komen aan de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg wordt in de gewijzigde projectinhoud (PIV 3) het zadeldak bewaard en de kroonlijst op de oorspronkelijke hoogte behouden.

Ook wordt de voorgevel van het hoofdvolume teruggebracht naar de oorspronkelijke staat, door o.m. de raaminvullingen van de gelijkvloerse verdieping en de tweede verdieping te 'herstellen'. Het behoud van de bestaande hellend dak, de kroonlijst en de raamindeling in de voorgevel wordt positief beoordeeld.

Wat het verwijderen van de oude centrale trap betreft, stelt de aanvrager dat deze noodzakelijk is gelet op de grote scheefstand van het gebouw.

Dit kan aanvaard worden. De wijziging van de vloerniveaus vloeit voort uit het feit dat er een niveauverschil is van 3 cm met het trapbordes waarop de vloer van de leefruimte moet aansluiten.

- Schaal en bouwdiepte

Het hoofdgebouw (type souterrain) ligt links op het perceel, heeft een breedte van 5,61 m, een diepte van 8,42 m en telt 3,5 bouwlagen met een asymmetrisch zadeldak. Achter het hoofdgebouw is op de halve kelderverdieping een bijgebouw aangebouwd tot een diepte van 10,64 m. Rechts van het hoofdgebouw staat een gelijkvloerse garage met plat dak. Daarachter een gelijkvloers bijgebouw met lessenaarsdak, dat afhelt naar de rechter zij perceelsgrens en dat reikt tot aan de achterste perceelsgrens.

In voorliggende aanvraag worden de garage en achterliggend gebouw vervangen door een nieuwbouwwolume:

- De bouwdiepte van de halfondergrondse bouwlaag bedraagt 14m langs de rechter zijdelingse perceelsgrens en 8,66m langs de linker zijdelingse perceelsgrens.

- De maximale bouwdiepte van het gelijkvloers (+0,5) langs de rechter zijdelingse perceelsgrens bedraagt 10,35m, met aansluitend een terras tot de achterste perceelsgrens. In het wijzigingsverzoek (PIV3) wordt het terras afgeschermd met een scheidingsmuur op de rechter zijdelingse perceelsgrens van 3,86m hoogte.

De bouwdiepte langs de linker zijdelingse perceelsgrens bedraagt 8,66m.

- De maximale bouwdiepte van het eerste verdiep (+1,5) bedraagt ook 10,35m langs de rechter zijdelingse perceelsgrens.

De bouwdiepte langs de linker zijdelingse perceelsgrens bedraagt 8,66m.

De bouwdiepte ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens blijft hetzelfde als de huidige situatie en is gelijkaardig als de bouwdiepte van de linker burens.

Het rechter aanpalend perceel kent een beperktere bouwdiepte van ongeveer 7,7m.

Inzake de bouwdiepte wordt door het college van burgemeester en schepenen geoordeeld dat de uitbouw vanaf de eerste verdieping onaanvaardbaar is. Dit standpunt wordt bijgetreden.

De argumentatie dat de bouwdiepte van het aangevraagde kleiner is dan de oorspronkelijke bouwdiepte geldt niet voor de eerste verdieping. In de huidige situatie heeft de eerste verdieping een bouwdiepte van 8,4m. In voorliggende aanvraag bedraagt de bouwdiepte 10,35m.

Het betreft hier een ondiep perceel (ong 12m tot 14m), gelegen in een scherpe bouwblokhoek. De percelen zijn ondiep en de gebouwen staan aan de achterzijde kort op elkaar, waardoor extra aandacht nodig is om te voorkomen dat het binnengebied nog sterker wordt dichtgebouwd. Dit zorgt immers voor een negatieve impact op de onmiddellijke omgeving, nl. op bezonning, belichting en privacy.

Een ophoging tot 4 bouwlagen en een diepere bouwlaag zorgen ervoor dat de reeds beperkte binnenruimte tussen de hoofdgebouwen nog meer wordt dichtgebouwd en de negatieve impact op bezonning, belichting en privacy nog versterkt wordt.

De bouwdiepte reikt dieper dan het bestaande hoofdgebouw aan de linker zijde en ook 2,67 m dieper dan de achtergevel van het rechter aanpalende hoofdgebouw. Hierdoor wordt dit smalle binnengebied nog sterker dichtgebouwd. Het feit dat de aanpalende gebouwen momenteel kantoren zijn maakt geen verschil uit bij deze beoordeling.

Het klopt dat bij een aantal aanpalende percelen tot twee bouwlagen hoog tot de achterste perceelsgrens worden gebouwd (vnl. woningen in de Kongostraat). Dit betreffen echter bestaande oudere gebouwen, waardoor reeds een te sterk bebouwd bouwblok bekomen wordt. Het nog verder aansnijden van dit bouwblok heeft een te negatieve impact op de omgeving.

In huidige aanvraag wordt de impact op de bestaande onmiddellijke omgeving om die reden als onaanvaardbaar geacht.

Rekening houdende met de perceelsconfiguratie, lijken er bovendien voldoende mogelijkheden om te voorzien in een kwalitatieve woning zonder het reeds sterk bebouwde binnengebied nog verder en dieper aan te snijden.

- Terrassen

Langs de linker zijdelingse perceelsgrens wordt met het wijzigingsverzoek PIV3 het terras op de gelijkvloerse verdieping geschrapt. Op die manier wordt de hinder naar de burens zoveel als mogelijk beperkt. Dit wordt gunstig beoordeeld.

In het wijzigingsverzoek werd de scheidingsmuur ter hoogte van het terras op de gelijkvloerse verdieping opgetrokken om de privacy naar de rechter burens te kunnen respecteren.

Echter is onduidelijk hoe de privacy van het achterliggende buurperceel gegarandeerd wordt. De scheidingsmuur achteraan heeft een hoogte van 2,81m. Het terras op de gelijkvloerse verdieping is gesitueerd op een hoogte van 1,96m en grenst aan de koer van de achterliggende burens. Op die manier lijkt er rechtstreekse inkijk te zijn gezien het dakterras tot tegen de achterste perceelsgrens loopt.

Het terras op de 2e verdieping wordt ondanks de inperking in de gewijzigde projectinhoud PIV 3 nog steeds negatief beoordeeld. Omwille van de bouwhoogte (+2,5) en omwille van de beperkte perceelsdiepte zal dit terras een uitkijkpunt vormen op de omgeving en een schending van de privacy van de burens.

Op 12 juni 2024 werd op het omgevingsloket een replieknota opgeladen. Het standpunt van de aanvrager dat de aanvraag niet leidt tot een onaanvaardbare meerimpact kan niet worden bijgetreden. Voorliggende aanvraag heeft door het dieper aansnijden van een bouwblok een te negatieve impact op de omgeving. De huidige diepte op eerste verdieping (+1.5) bedraagt ongeveer 8,4m, in de nieuwe aanvraag bedraagt de bouwdiepte ong 8,66m voor de eerste 3,2m en 10,35m over een breedte van 5,4m (gezien een bijkomend volume voorzien wordt langs rechter zijdelingse perceelsgrens). De afstand tot de achterliggende perceelsgrens bedraagt hierdoor op de kortste afstand slechts 2,5m. Op die manier wordt het reeds diep aangesneden bouwblok verder toegebouwd, dit is een evolutie die niet wenselijk is gelet op de impact op bezonning, belichting en privacy van omwonenden. Het standpunt en de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgevolg bijgetreden.

De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening op heden niet. Een nieuw ontwerp – rekening houdend met bovenstaande opmerkingen - kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag, bij de gemeente in te dienen.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

Naar aanleiding van de hoorzitting werd op 12 juni 2024 een replieknota door de aanvrager op het omgevingsloket opgeladen:

- M.b.t. beperking van verhardingen:

De aanvragers benaderen dat met de ingediende PIV3 op 9 mei 2024 reeds voldaan wordt aan de voorgestelde voorwaarde met betrekking tot het beperken van de verhardingen reeds op 9 mei 2024.

- M.b.t. de terrassen: de terrassen op het gelijkvloers en op de 2^{de} verdieping zijn volgens de aanvragers wel degelijk aanvaardbaar gezien deze geen onaanvaardbare meerimpact hebben op de omgeving. Ondergeschikt zijn aanvragers akkoord om bijkomende maatregelen te voorzien, zoals een zichtbeperkend scherm.

- M.b.t. bouwdiepte: de bouwdiepte is naar inziens van de aanvrager aanvaardbaar, het akkoord van de burens én de onmiddellijke omgeving in acht genomen.

De aanvrager stelt onder meer dat het gaat om een woning in het hart van Gent, dat een verduurzaming van deze woning beoogd wordt, dat met een nieuwe PIV tegemoet gekomen werd aan de weigeringsgronden van de stad, dat de POA constructief ongunstig adviseerde, dat de plannen CHECK, dat de terrassen op gelijkvloers en op tweede verdieping liggen in een bijzondere bebouwde omgeving liggen, dat bij de buur een blinde muur voorkomt, dat de andere buur een tuinmuur van 85cm heeft en een lagere koer, gelet op de ligging bij een hoek, dat vanaf het terras geen onwettige inkijk mogelijk is, dat als voorwaarde kan opgelegd worden dat de laatste 30cm van het terras niet als zodanig mag ingericht worden, dat de specifieke configuratie niet veel anders toelaat, dat de bouwdiepte van het gelijkvloers inderdaad doorgetrokken worden op het verdiep, dat dit gebeurt om

te komen tot een kwalitatieve woning, dat de bouwdiepte geen anomalie is in deze omgeving, dat de uitbouw een badkamer herbergt, zodat de inijk van daaruit beperkt is, dat de zone van het terras op de tweede verdieping beperkt wordt door de aanleg van een intensief, niet betreedbaar groendak, dat dat terras een beperkt gebruik zal kennen, en quasi nergens in inijk zal resulteren, dat de gevel terug gebracht wordt naar de originele toestand, zoals teruggevonden in het stadsarchief.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023169191 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023169191 ingediend door Gistelinc-Tryhou wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter