



---

**2024\_CBS\_06912 OMV\_2024034429 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier - zonder openbaar onderzoek - Kiekenstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**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 Korneel Vandecasteele met als contactadres Kiekenstraat 19, 9000 Gent en Mevrouw Sandra Demeyer met als contactadres Kiekenstraat 19, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024034429) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier
- Adres: Kiekenstraat 19, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 530L4 en 530M3

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 28 juni 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De site bevindt zich te midden van het bouwblok gevormd door de Kiekenstraat, de Bevrijdingslaan en de Hamerstraat in de wijk Brugse Poort - Rooigem en is toegankelijk via een onderdoorgang met poort bij Kiekenstraat nr 19. De schil van het bouwblok wordt gekenmerkt door een- of meergezinswoningen in gesloten bebouwing. Het volledige binnengebied is bebouwd en verhard. De site is bebouwd met een bedrijfswoning met achterbouw, een werkplaats, vier garages en een berging.

De woning gelegen in de schil, boven de onderdoorgang die de achterliggende site verbindt met de Kiekenstraat, maakt geen deel uit van deze aanvraag.

#### Bestaande toestand

De bedrijfswoning en de achterbouw (bestaande toonzaal en stockageruimte) zijn opgesteld tegen de linker perceelsgrens.

De bedrijfswoning heeft een lengte van circa 15,78m en een breedte van 4,92m. Ze heeft 2 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,33m gemeten vanop het maaiveld, en de hoogte van de nok bedraagt 9,09m. De gevels zijn afgewerkt met wit gevelpleisterwerk, het dak is afgewerkt met rode dakpannen.

De achterbouw heeft één bouwlaag en is afgewerkt met een lessenaarsdak.

Tegen de achterste perceelsgrens bevindt zich de werkplaats. De werkplaats is een aaneenschakeling van volumes opgebouwd uit één bouwlaag maar met verschillende dakvormen: het gedeelte grenzend aan de achterste perceelsgrens is afgewerkt met een hellend dak (kroonlijsthoogte 3,61m gemeten vanaf het maaiveld, nokhoogte 5,38m) en het andere gedeelte is afgewerkt met drie shedkappen (nokhoogte 5,70m gemeten vanaf het maaiveld). Beide zijn verbonden door een plat dak (hoogte dakrand 3,61m).

Ten noorden van het perceel bevinden zich garages. Deze zijn opgebouwd uit één bouwlaag afgewerkt met plat dak. De berging is opgebouwd uit één bouwlaag met hellend dak, de hoogte van de nok bedraagt 4,58m gemeten vanop het maaiveld. Deze volumes zijn opgesteld tegen de rechter perceelsgrens.

Te midden bevindt er zich een binnenplein, dat volledig verhard is. De oppervlakte van de site bedraagt ca. 750m<sup>2</sup> (exclusief bebouwing en tuinen van de woningen langsheen de Kiekenstraat).

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

Met deze aanvraag wenst men de bedrijfswoning met kantoor en werkplaats te verbouwen tot een ééngezinswoning met tuin en atelier.

#### Sloop

Volgende delen worden gesloopt:

- 4 garageboxen gelegen tegen de rechter perceelsgrens.
- De bestaande toonzaal en stockageruimte tegen de linker perceelsgrens.
- Een klein deel van de werkplaats palend aan de bedrijfswoning.

- Het bestaande beluikhuisje wordt gesloopt, waarbij de kelder wordt behouden en omgevormd tot een kleine vijver, en een deel van de muren tot op hoogte van een zitbank blijft behouden.

### Bouwvolume

Het bestaande bouwvolume ondergaat grote wijzigingen.

De bestaande buitengevels worden behouden, maar voorzien van een nieuwe geïsoleerde schil. Aan de zijde van de noordgevel betreft het een uitbreiding van 1,59m. Aan de zuidgevel betreft het op het gelijkvloers een uitbreiding van 0,62m, op de verdieping wordt de bestaande gevel bijkomend geïsoleerd en worden er nieuwe raamopeningen gecreëerd.

Ten westen van de bestaande woning wordt op het gelijkvloers een uitbreiding voorzien binnen het bestaande volume van de werkplaats, waardoor er bijkomende bergruimte voor de woning wordt gecreëerd. Op de 1ste verdieping wordt de woning uitgebreid met 3,08m. De woning komt hierdoor tot op een afstand van 1,25m met de perceelsgrens.

De vloer tussen het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt volledig vervangen, evenals de trap naar de verdiepingen.

Het dak wordt volledig vernieuwd. De nok wordt verlaagd naar 7,95m gemeten van het maaiveld, de nieuwe dakrand heeft een hoogte van 5,70m. Aan de zuidgevel kraagt het zadeldak 1,47m uit met een dakrandhoogte van 5,26m, waardoor het de functie van een luifel krijgt. De woning heeft in bestaande toestand een oppervlakte van ca. 128m<sup>2</sup>, en na de verbouwing een oppervlakte van 236m<sup>2</sup>, en bestaat uit een inkom, een keuken en eetruimte, een zitruimte en een berging op het gelijkvloers, en 4 slaapkamers, 2 badkamers en een dressing op de 1<sup>ste</sup> verdieping.

Er wordt aangegeven dat het uitgangspunt het verbouwen van de bedrijfswoning en de werkplaats is. Verbouwen wordt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gedefinieerd als "aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden".

Bouwvolume wordt als volgt gedefinieerd: "het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en een dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld".

Er kan dus worden gesteld dat de bestaande woning niet wordt verbouwd, maar als een nieuwbouw zou moeten worden beschouwd.

Dit wordt verder besproken onder punt 8 'Omgevingstoets'.

### Gevelafwerking

Van de bestaande gevels blijft weinig behouden. De nieuwe gevels worden afgewerkt met hout, en wit gekaleide gevelsteen. Het dak wordt afgewerkt met grijze aluminium golfplaten. Het nieuwe buitenschrijnwerk is voorzien in natuur aluminium.

### Verbouwing werkplaats tot atelierruimte

De werkplaats wordt na gedeeltelijke sloop verbouwd tot 2 ateliers met oppervlaktes van respectievelijk ca. 77 en 35m<sup>2</sup>. Het overige deel van het sheddak blijft behouden en omgevormd tot een overdekte polyvalente buitenruimte.

De bestaande garage met tuinberging wordt eveneens behouden.

Deze ruimtes horen bij de eengezinswoning en zijn voor eigen gebruik.

### Scheidingsmuren

De werken hebben als gevolg dat er enkele wijzigingen aan de scheidingsmuren plaatsvinden, doch deze zijn niet duidelijk af te lezen op de plannen. De terreinprofielen ter hoogte van de burens aangeduid op de plannen, lijken niet altijd overeen te komen met de werkelijkheid.

Afgaande op de plannen en luchtbeelden, noteren we volgende wijzigingen:

- Door de sloop van de berging wordt de scheidingsmuur (thv Kiekenstraat 25) plaatselijk verlaagd: de tipgevel wordt afgebroken;
- De scheidingsmuur op de linker perceelsgrens (thv Kiekenstraat 9) wordt gedeeltelijk behouden en gedeeltelijk verlaagd. Uit de aanvraag blijkt evenwel niet eenduidig over welke lengte dit zal gebeuren;
- De scheidingsmuur op de rechter perceelsgrens (thv garages Bevrijdingslaan) wordt behouden.
- De scheidingsmuur grenzend aan de tuinen van de woningen Bevrijdingslaan 220 en 220 wordt verlaagd bedraagt in bestaande toestand 3,75m, en wordt verlaagd tot 2,79 en 3,52m gemeten vanaf het maaiveld. De scheidingsmuur grenzend aan de tuinen van de woningen Bevrijdingslaan 222 tot en met 246 blijft behouden.

### Inrichting privaat binnenplein en tuin

De ruimte ten zuiden van de woning wordt volledig vrijgemaakt en onthard, en maakt plaats voor een tuin horende bij de eengezinswoning. Naast de zuidgevel wordt een verharde strook voorzien met een breedte van 1,0m, er wordt een terras voorzien met een oppervlakte van 6m<sup>2</sup>, en de overige verharding wordt voorzien in de vorm van stapstenen. Het hemelwater infiltreert op eigen terrein.

De kelder van het (gesloopte) beluikhuisje wordt behouden en verbouwd tot een kleine vijver.

Het binnengebied wordt grotendeels onthard, en er wordt een wadi voorzien. De voorziene verharding verbindt de onderdoorgang met de voordeur, de garage, de ateliers en de serre. Er is mogelijkheid voor het stationeren van maximaal 1 auto in het binnengebied, en de bestaande parkeergarage blijft behouden (eveneens plaats voor één wagen).

### Afvoerstelsel

Het afvoerstelsel van de riolering wordt volledig aangepast, waarbij er een gescheiden riolering wordt voorzien tot aan de rooilijn. De bestaande septische put (2.000l) blijft behouden en er wordt een nieuwe hemelwaterput (7.500l) voorzien. Voor de hemelwaterput wordt er gebruik gemaakt van regenwaterrecuperatie. De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van ca. 18m<sup>2</sup>.

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante vergunningen of meldingen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen:

- Op 11/02/2021 werd een weigering afgeleverd het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot 6 eengezinswoningen (OMV\_2020137047).

## **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). 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, het wijkt af op volgende punt:

**Artikel 3.2:** Dit artikel stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen.

###### Toetsing:

In de bestaande toestand is het volledige binnenplein verhard, hetgeen is gegroeid vanuit de functies rondom het binnenplein, nl. bedrijvigheid en garageboxen.

Het binnenplein heeft nu een oppervlakte van ca. 267m<sup>2</sup>, waarvan ca. 121m<sup>2</sup> onverhard (wadi inbegrepen). De nieuwe verharding is waterdoorlatend of watert af op eigen terrein.

De tuin heeft een oppervlakte van ca. 114m<sup>2</sup>, waarvan ca. 86m<sup>2</sup> onverhard (stapstenen niet meegerekend bij de verharding).

Vooraf de verhardingen in het binnenplein zijn vrij ruim bemeten zijn, en de groenzone is ondergeschikt aan deze verhardingen. Er kan worden gesteld dat de oppervlakte van de nieuwe verhardingen niet beperkt is tot het minimum.

### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

#### ***Droogte***

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

#### Hemelwaterput

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

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 280m<sup>2</sup> (125m<sup>2</sup> ateliers en 155m<sup>2</sup> woning). Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 22.500 liter. Deze wordt voorzien in het ontwerp.

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

#### Omgevingswerken (aanleg verhardingen)

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

Het verharden van oppervlaktes moet echter wel tot een minimum beperkt worden, dit is nu niet het geval.

#### Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.  
Het afwaterende dakoppervlakte bedraagt 280m<sup>2</sup> waarvan 30m<sup>2</sup> in vermindering gebracht kan worden (slechts eenmalig). Het in rekening te brengen afwaterend oppervlak bedraagt 250m<sup>2</sup>, dit geeft een wadi met een infiltratieoppervlakte van 20m<sup>2</sup> en een buffervolume van 9240 liter. De voorziene wadi **voldoet hier niet aan**.

#### **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 de watertoets niet 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**

#### Visie op wonen in binnengebied

Stad Gent wilt inzetten op het vergroenen en verweven van dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie '[Ruimte voor Gent](#)' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen. In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen in de tuinen. De 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' biedt een coherente visie op binnengebieden, en

werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 11 maart. Wonen in een binnengebied is enkel nog toegelaten als een groot park voorzien wordt.

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande bedrijfswoning in een binnengebied in de Brugsepoort - Rooigem. Dit is een denses bebouwde buurt, waarbij wonen in binnengebied doorgaans niet aanvaard wordt.

In bestaande toestand betreft het een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats die rechtmatig tot stand zijn gekomen. Principieel kan akkoord worden gegaan met behoud en verbouwing naar een eengezinswoning met atelier.

### Bouwvolume

Er wordt aangegeven dat het uitgangspunt het verbouwen van de bedrijfswoning en de werkplaats is. Verbouwen wordt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gedefinieerd als "aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden".

Bouwvolume wordt als volgt gedefinieerd: "het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en een dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld".

De bestaande gevels worden behouden, maar voorzien van een nieuwe geïsoleerde schil. Aan de zijde van de noordgevel betreft het een uitbreiding van 1,59m. Aan de zuidgevel betreft het op het gelijkvloers een uitbreiding van 0,62m, op de verdieping wordt de bestaande gevel bijkomend geïsoleerd en worden er nieuwe raamopeningen gecreëerd.

Ten westen van de bestaande woning wordt op het gelijkvloers een uitbreiding voorzien binnen het bestaande volume van de werkplaats, waardoor er bijkomende bergruimte voor de woning wordt gecreëerd. Op de 1ste verdieping wordt de woning uitgebreid met 3,08m. De woning komt hierdoor tot op een afstand van slechts 1,25m met de perceelsgrens.

3 van de 4 buitengevels worden voorzien van een nieuwe buitenschil, waardoor het bouwvolume aanzienlijk toeneemt. De vloer tussen het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping en ook de verticale circulatie in de woning worden vervangen, en het dak wordt vervangen door een volledig nieuwe dakconstructie.

Bijgevolg kan dit moeilijk nog als 'verbouwing' worden beschouwd.

Volume-uitbreidingen van bestaande woningen in stedelijk binnengebied zijn niet in overeenstemming met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' (zie 'visie op wonen in binnengebied'). Bovendien heeft de volume-uitbreiding ter hoogte van de westkant wel degelijk een impact op de aanpalenden en de directe omgeving, die niet aanvaardbaar is.

Bouwtechnisch zijn er ook andere alternatieven beschikbaar om de woning te verbeteren, die niet resulteren in een volume-uitbreiding.

De voorziene uitbreiding aan de noord- en de zuidgevel zouden voor vergunning in aanmerking kunnen komen, aangezien zij effectief een bouwtechnische oplossing bieden voor het isoleren van de woning en de interne circulatie. Echter moet de bestaande footprint zoveel mogelijk worden gevolgd. Ook het verlagen van het dakvolume en de uitbreiding met de bijhorende luifel kunnen voor vergunning in aanmerking kunnen komen, aangezien de impact op de aanpalenden hier aanvaardbaar is.



De uitbreiding aan de westgevel heeft een te zware impact op de aanpalenden om voor vergunning in aanmerking te kunnen komen.

Het is bij al deze ingrepen echter belangrijk dat het project in zijn geheel steeds voldoet aan de voorwaarden om als 'verbouwing' te worden beschouwd (conform artikel 4.1.1.12° VCRO).

Indien het geen verbouwing betreft wordt het project als een nieuwbouw beschouwd en beoordeeld; (nieuwbouw) wonen in een binnengebied komt niet voor vergunning in aanmerking.

De geplande werken in het overige gedeelte van het binnengebied, op vandaag bebouwd met garageboxen en een werkplaats, zorgen ervoor dat deze ruimtes meer betrokken worden bij de woning site uit voorliggende aanvraag.

De verbouwing van de werkplaats tot een atelier annex overdekte buitenruimte, het ontharden waardoor de woning over een ruimte stadstuin beschikt, en het behoud van de bestaande tuinberging voor bijkomende bergruimte bij de woning worden positief beoordeeld.

Het niet voorzien van een aparte fietsenberging voor deze ruime woning wordt als een gemiste kans beschouwd. Ook het achteruit in de garage rijden vanop het binnengebied wordt door het verschuiven van de noordelijke gevel heel krap, en zou nog verder kunnen worden verduidelijkt.

#### Woonkwaliteit

De ontworpen eengezinswoning heeft zeker voldoende woonkwaliteit. Er wordt ingezet op duurzaamheid, hetgeen als positief wordt beschouwd. Bijkomende ramen zorgen voor een goede lichtinval, en de leefruimtes sluiten aan op de (nieuwe) tuin.

Hier wordt echter niet verder op ingegaan, gezien het voorgestelde bouwvolume niet voor vergunning in aanmerking komt.

#### Verharding

Zoals eerder beschreven is de aanvraag niet in overeenstemming met het algemeen bouwreglement (artikel 3.2); de verhardingen zijn immers niet tot een minimum beperkt. Type verharding en oppervlaktes zijn bovendien onvoldoende verduidelijkt op de plannen.

#### Conclusie:

Op basis van bovenvermelde overwegingen, dient vastgesteld te worden dat de ontworpen woning met bijhorend binnenplein niet voor vergunning in aanmerking komt, omdat de voorgestelde werken niet beantwoorden aan de voorwaarden om als een verbouwing te kunnen worden beschouwd.

Algemeen gesteld is het ontwerp hierdoor fundamenteel in strijd met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling opgenomen in de structuurvisie 'Ruimte voor Gent'. De projectsite is onvoldoende groot om voldoende ontharding en vergroening tegenover de woningen te zetten, die een meerwaarde betekent voor de buurt (bijvoorbeeld door het creëren van een groot park of het fors uitbreiden van Bij een eventuele ontwikkeling van het binnengebied met nieuwbouw, moeten andere invullingen dan wonen onderzocht te worden: (behoud van) verweefbare economie, gemeenschapsvoorzieningen, groen, recreatie, ...

### **CONCLUSIE**

---

De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Om die reden komt de aanvraag **niet** voor vergunning in aanmerking.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier aan de heer Korneel Vandecasteele en mevrouw Sandra Demeyer gelegen te Kiekenstraat 19, 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 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.

2024\_CBS\_06912 - OMV\_2024034429 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier - zonder openbaar onderzoek - Kiekenstraat, 9000 Gent - Weigering