



2024_CBS_08507 OMV_2024071291 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een burgerhuis - met openbaar onderzoek - Kasteellaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Charlotte Moreau - Alexander Kerckhaert met als contactadres Kasteellaan 45, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024071291) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een burgerhuis
- Adres: Kasteellaan 45, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3670N2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Kasteellaan in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 en meer bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

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.

Het pand is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als onderdeel van 'Burgerhuis en Stadswoning'. Voor de aanduiding en beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134333>

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een burgerhuis

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 144m², heeft een totale diepte van 22m83 bij een breedte van 6m36. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10m35 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +12m41 met een nokhoogte van +15m82 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien.

De bestaande aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 14m00 op de rechter perceelsgrens en 15m62 op de linker perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +5m58 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouw wordt integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 15m00 (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +5m20 op de rechter perceelsgrens en totale hoogte van +6m74 op de linker perceelsgrens (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met ca. 38cm over een lengte van 3m74 en met 1m47 over een lengte van 90cm.

INDELING

De woning is voorzien van een kelder. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en leefruimte aan de voorzijde, centraal de keuken en aan de achterzijde in de nieuwe aanbouw de eetplaats, sanitair en traphal. Achter de woning is er een tuinzone aanwezig met in de rechter achterhoek een terras. De aanbouw is voorzien van een tussenverdieping die voorzien is van een bureau en vide. De eerste verdieping is voorzien van een badkamer en wasruimte aan de voorzijde, centraal een dressing en aan de achterzijde de traphal en slaapkamer. De tweede

verdieping is voorzien van een slaapkamer en badkamer aan de voorzijde en een slaapkamer en traphal aan de achterzijde. Onder het hellende dak is er een zolderruimte voorzien.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 29 juli 2024 onder ref. omv-2024071291 - Behandeling in eerste aanleg:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kasteellaan 45 in Gent (44804D3670/00N002) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

In het de aanstijpt hemelwater staat dat de diepte van de infiltratievoorziening 40cm zal zijn. Echter, bij de berekening op de snede wordt gerekend met 50cm. Dit dient met elkaar overeen te komen. Op de snede wordt eveneens de diepte van de overloop niet aangegeven. Enkel het volume en de oppervlakte onder de overloop mag meegerekend worden. Bovenstaande dient verduidelijkt te worden en indien nodig aangepast te worden op de plannen moet herberekeningen.

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Visserij (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

** De horizontale dakoppervlakte bedraagt 45m², waarvan 13m² groendak;*

** De bijkomende verharding bedraagt 0m²;*

** Er is geen nieuwe hemelwaterput nodig want de uitbreiding in dakoppervlakte bedraagt enkel groendak;*

** Het hemelwater zal worden opgevangen in een bestaande hemelwaterput met een volume van 3.600 liter en hergebruik (geen aangetoond nuttig hergebruik), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 500 liter, infiltratieoppervlakte: 2,79m²) met overloop naar de straatriolering;*

2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

1. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een bestaande hemelwaterput aanwezig is van 3.600 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 2,79m² en volume van 500 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 15m². Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

1. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

2. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

C) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Sint-Macharius', goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als zone B voor woningen en klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgend voorschrift:

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen; *De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3m50 bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is. Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het college evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is. De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45 graden opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6m00 bedragen.*

Toetsing: De nieuwe aanbouw is op de rechter perceelsgrens voorzien tot op een hoogte van +5m20 (gemeten vanaf het trottoirpeil) en zorgt voor een ophoging van deze scheidingsmuur met 1m47. Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt de aanbouw voorzien tot op een hoogte van +6m74 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De beoogde afwijking op de voorschriften van het BPA zijn **niet aanvaardbaar** om volgende redenen:

- Er is een ophoging van de rechter scheidingsmuur noodzakelijk om de nieuwe aanbouw te realiseren. Deze ophoging is ruimtelijk niet aanvaardbaar noch te verantwoorden louter in functie om dergelijke vrije hoogte in functie om een vide te bekomen. Een nieuw volume dient zich steeds af te stemmen op de bestaande toestand en hiermee rekening te houden.
- Er wordt ter hoogte van de linker perceelsgrens een aanbouwwolume voorzien die de maximale bouwhoogte van 6m00 overschrijd. Deze afwijking wordt in de aanvraag niet gemotiveerd. Een overschrijding van deze maximale bouwhoogte in ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het aanwezig zijn van een hogere scheidingsmuur is geen vrijgeleide om een meerhoogte te bekomen.

Verder worden deze afwijkingen op de voorschriften van het BPA onvoldoende grondig gemotiveerd in de aanvraag. Bijgevolg dient de aanvraag **ongunstig** beoordeeld te worden. Een aangepast voorstel dient zich voldoende af te stemmen op de bestaande toestand. Dit kan door de bouwdiepte of bouwhoogte in overeenstemming te brengen met de rechter aanpalende en zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.5 Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels; Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater. Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of- putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of-putjes toekomen. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden.

Toetsing: **niet conform:** Er is een bestaande aansluiting/wachtaansluiting aanwezig. Deze dient gebruikt/(her)gebruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. De aanvraag voldoet hier niet aan.

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 in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een signaalgebied.
Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 3.600l. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 90m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30m² verminderd worden. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Echter wordt het bufferend vermogen nergens vermeld, waardoor deze niet in rekening gebracht kunnen worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 60m². Hiervoor dient er een bovengrondse infiltratieoppervlakte met een infiltratieoppervlakte van 4,8m² en een buffervolume van 1.485l voorzien te worden. De aanvraag voldoet hier niet aan.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Er wordt 30m² als groendak voorzien. Het bufferend vermogen van het groendak wordt niet vermeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 juni 2024 tot en met 18 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand betreft een neoklassiek woonhuis met bepleisterde of gecementeerde gevel, origineel daterend uit de tweede helft van de 19de eeuw.

De opname binnen CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed zijn aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand. Deze erfgoedwaarde wordt bepaald door verschillende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een 19de-eeuws herenhuis met aan de ene zijde een circulatiezone met verticale circulatie met daarop aansluitend de salons/leefruimtes.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, binnenschrijnwerk, schouwen.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

De aanvraag omvat de verbouwing van het bestaande pand en het voorzien van een uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping.

- De bestaande veranda en keuken achteraan de woning zijn van lage kwaliteit en duidelijk secundair tegenover het hoofdvolume. Er is vanuit erfgoedpunt geen bezwaar tegen de sloop van deze volumes en het bouwen van nieuwe, kwalitatievere aanbouw. Echter voldoet deze aanbouw niet aan de voorschriften van het geldende BPA. Zo wordt er een ophoging van de rechter scheidingsmuur voorzien alsook wordt deze hoger dat de maximaal toelaatbare hoogte van 6m00 voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens. Het nieuwe volume houdt onvoldoende rekening met de omgeving en is ruimtelijk niet inpasbaar. De beoogde meerhoogte in functie van een vide is ruimtelijk niet aanvaardbaar en komt niet in aanmerking voor vergunning. Een nieuwbouwvolume dient zich voldoende af te stemmen op de omgeving zonder een verzwaring hiervan teweeg te brengen. Verder worden de afwijkingen op deze voorschriften onvoldoende grondig gemotiveerd.
- Globaal worden de bestaande, ruimtelijke structuren van de woning behouden. Het nieuwe programma past zich goed in binnen de structuren, ook op de verdiepingen.

- In het tweede salon achteraan wordt het schouwkanaal weggebroken. De oorspronkelijke, natuurstenen schouw werd in deze zone jammer genoeg reeds verwijderd. Gezien de noodzaak om een keuken onder te brengen in deze zone, kan akkoord gegaan worden om dit schouwkanaal weg te nemen.
- Intern worden op de verdiepingen enkele kleine wijzigingen aan de interne indelingen aangebracht, hiertegen is geen bezwaar.
- De dakstructuur en de dakvorm blijven behouden. Aan de voorgevel wordt niets gewijzigd.
- De draagstructuur tussen de gelijkvloerse verdieping en de kelder bestaat op vandaag uit een houten structuur die afhelt. Om deze duurzamer te maken en vloerverwarming te kunnen integreren, kan akkoord gegaan worden met het voorstel om deze structuur te vervangen door een nieuwe draagstructuur.
- Tussen de nieuwe keuken en de bestaande traphal wordt de bestaande muur weggebroken. Het is uit de plannen, snedes en documenten niet duidelijk hoe hoog deze opening wordt gemaakt. Omdat het maken van deze opening impact heeft op de originele indeling van het herenhuis en mogelijks ook op het behoud van het waardevol sierplafond, wordt hier een voorwaarde over opgenomen.
- De eerste steek van de trap wordt verwijderd. In de erfgoednota wordt gemotiveerd dat deze steek niet origineel zou zijn omdat de kleuren van de stijlen verschillen. Deze motivatie is niet voldoende. Zowel de positie van de trap, de vormgeving van de trapboom en de balustrade wijzen er op dat de trap origineel is. De trap draagt bij tot de erfgoedwaarde van het pand. Eén steek van de historische trap verwijderen, heeft daarenboven een grote impact op de leesbaarheid van de resterende, historische circulatie. De trap moet daarom behouden blijven. Er is geen bezwaar tegen het voorzien van de nieuwe trap die vanuit de nieuwe aanbouw aantakt op het trapbordes.

De nieuwe aanbouw uit de aanvraag houdt onvoldoende rekening met de bestaande omgeving en wijkt af van de geldende voorschriften. De afwijkingen hierop zijn onvoldoende grondig gemotiveerd en een bijkomende ophoging van de scheidingsmuur in functie van een vide is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Een volume dient zich af te stemmen op de omliggende omgeving en dit zowel naar bouwhoogte als bouwdiepte.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (afwijking BPA & Hemelwaterverordening) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. (overschrijding maximale bouwhoogte)

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 burgerhuis aan Charlotte Moreau - Alexander Kerckhaert gelegen te Kasteellaan 45, 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_08507 - OMV_2024071291 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een burgerhuis - met openbaar onderzoek - Kasteellaan, 9000 Gent - Weigering