



2025_CBS_03401 OMV_2025001623 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het handelspand en het renoveren van het bovenliggend appartement - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

LAKE BV met als contactadres Nederkouter 137, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025001623) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de uitbreiding van het handelspand en het renoveren van het bovenliggend appartement
- Adres: Nederkouter 137, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1325E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de Nederkouter in de historische binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. De bebouwing beschikt overwegend uit drie hoge tot vier standaard bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. De meeste panden beschikken over een gelijkvloerse economische plint (handel, horeca, dienstverlening,...) met wonen op de verdiepingen. De aanvraag bevindt zich tegenover de Verlorenkost en in de nabijheid van de Leie.

PLAATS

Het perceel van de aanvraag beschikt over een rechthoekige vorm met aan de straatzijde een breedte van 5,20 m en een perceelsdiepte van 39,70 m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 206,5 m².

ERFGOED

In de omgeving bevinden zich verschillende panden met erfgoedwaarden. Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Neobarok burgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) en wordt er volgt omschreven: *“Breedhuis van één travee en drie bouwlagen onder pseudomansardedak, met bepleisterde lijstgevel uit het laatste kwart van de 19de eeuw”*. De vaststelling is gebaseerd op de architecturale en historische waarde.

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich aan de straatzijde een perceelsbreed hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen aan de straatzijde en drie volwaardige bouwlagen aan de achterzijde afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 11,52 m.

Verder is het volledige perceel volgebouwd met een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Palend langsheen het achtergevelvlak van het hoofdvolume is het platte dak van het aanbouwvolume gedeeltelijk aangelegd als dakterras (17,11 m²). Het dakterras reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 15,00 m.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een handelshuis waarbij de handelszaak en het woongedeelte onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Op het gelijkvloers beschikt het pand over het voor het publiek toegankelijk deel van de handelszaak. Het pand beschikt daarbij over één toegang in de voorgevel en een traphal langsheen de linkerscheidingsmuur.

Op het eerste verdiep beschikt het pand aan de straatzijde over een kantoorruimte en aan de achterzijde over een personeelsruimte. Vanuit de personeelsruimte heeft men toegang tot het dakterras. De personeelsruimte en de kantoorruimte worden van elkaar gescheiden door een traphal (leidend naar de bovengelegen bouwlagen) en een afgescheiden toilet.

Op het tweede verdiep bevindt zich een eetzaal (voor het personeel) aan de achterzijde van het pand een leefruimte aan de straatzijde. Centraal bevindt zich de traphal en een badkamer. Op het derde verdiep beschikt het pand over een twee slaapkamers.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Uitbreiding van het pand:

Het pand wordt aan de achterzijde op het eerste verdiep (ter plaatse van het vergunde dakterras) voorzien van een uitbreidingsvolume. Het uitbreidingsvolume wordt perceelsbreed voorzien en afgewerkt met een dakterras. De uitbreiding en het nieuwe dakterras reiken tot een bouwdiepte van 15,00 m.

Het uitbreidingsvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 8,04 m. Het dakterras wordt bovenop deze kroonlijst evenwel voorzien van een balustrade met een totale hoogte van 9,14 m. Langsheen de linker-en rechterperceelsgrens wordt een zichtscherms opgericht met een totale hoogte van 1,90 m (gemeten t.o.v. het terraspeil). De zichtscherms beschikken over een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,94 m.

Ten gevolge van de uitbreiding worden de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende opgehoogd. De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt opgehoogd met 2,57 m. De scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt opgehoogd met 3,60 m.

2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

Het voorgevelvlak (inclusief het gelijkvloerse buitenschrijnwerk) blijft ongewijzigd. Het achtergevelvlak van het nieuwe uitbreidingsvolume wordt afgewerkt in een houten bekleding en voorzien van een deur die toegang geeft tot het plat dak van het aanbouwvolume en een raamvlak. De balustrade bovenop het dakterras wordt voorzien in glas en de zichtscherms zijn voorzien in lichtdoorlatende materialen. De raamopening op het tweede verdiep aan de rechterzijde wordt doorgetrokken naar de onderzijde en voorzien van een dubbele glazen deur die toegang verleend tot het dakterras.

3/ Inrichting van een dakkapel:

In het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien met een totale breedte van 4,15 m. De dakkapel behoud daarbij 0,60 m afstand van de linker-en rechterperceelsgrens. De dakkapel beschikt over een hoogte van 3,16 m en is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 14,76 m. De dakkapel wordt niet teruggetrokken voorzien ten aanzien van het onderliggende achtergevelvlak maar steekt beperkt uit ten aanzien van het achtergevelvlak. De dakkapel wordt afgewerkt in gelijkaardige materialen als het nieuwe aanbouwvolume. De scheidingsmuren met aanpalenden blijven ten gevolge van de nieuwe dakkapel ongewijzigd.

4/ Interne aanpassingswerken:

Het woongedeelte wordt intern afgescheiden van de handelszaak. Hiertoe wordt er op het gelijkvloers aan de straatzijde een afgescheiden inkomsas voorzien van waaruit men enerzijds toegang kan nemen tot de handelszaak en anderzijds toegang kan nemen tot een nieuwe traphal van de woning. Deze traphal wordt voorzien aan de linkervoorzijde en wordt doorgetrokken tot de bovenste bouwlaag. De centrale traphal in het hoofdvolume voorzien

vanaf het eerste tot het bovenste verdiep wordt verwijderd. Enkel de bestaande trap langsheen de linkerscheidingsmuur die de handelszaak verbindt met het eerste verdiep wordt behouden.

Op het eerste verdiep wordt aan de achterzijde van het hoofdvolume en het nieuwe aanbouwvolume een personeelsruimte voorzien. Deze bestaat uit een opslagruimte, een bureel, een kitchenette en een toilet. De ruimte aan de straatzijde en de overige verdiepingen worden toegekend aan de afgescheiden woning.

Op het eerste verdiep beschikt de woning aan de straatzijde over een bureau. Op het tweede verdiep wordt de woning voorzien van een zithoek aan de straatzijde en een keuken aan de achterzijde. Vanuit de keuken heeft men toegang tot het nieuwe dakterras. De keuken en bergruimte worden van elkaar gescheiden door een bergruimte en een afgescheiden toilet. Op het derde verdiep wordt de woning voorzien van twee slaapkamers die centraal van elkaar worden gescheiden door een badkamer en een afgescheiden toilet.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 21/06/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het intern verbouwen van een woning boven een handelszaak. (OMV_2021047015)
- Op 14/10/2021 werd een aktenaam afgeleverd voor het intern verbouwen van een pand waarbij de kelder ingericht wordt tot stockageruimte en de woning boven de handelszaak verbouwd wordt. (OMV_2021149061)
- Op 07/04/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren van een handelspand en het inrichten van een dakterras. (OMV_2021196131)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 22/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een winkelpui en de wijziging van een raamopening in de achtergevel. (2002/220)
- Op 28/08/2003 werd een weigering afgeleverd voor het aanpassen van de voorgevel met een reclame-inrichting. (2003/426)
- Op 15/07/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van reclame aan de gevel. (2004/106)
- Op 22/02/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van figurine op het balkon. (2007/14)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 28 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweerzone Centrum. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen op basis hiervan beperkt gewijzigd.

De wijzigingen komen tegemoet aan de bezwaren van de Brandweerzone Centrum en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet

vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 24 maart 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 maart 2025 onder ref. 036220-010/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *Omwille van de grote loopstanden in de winkel en de woning moet er een automatische detectie-installatie aanwezig zijn in het volledige gebouw (zie deel B).*
- *Brandwerende scheiding tussen winkel en woning*
- *Automatische schuifdeuren met break-out beslag*

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 februari 2025 onder ref. 036220-009/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 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 volledig bebouwd.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

7.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

7.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

7.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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.

9. 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.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde:

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het pand behield op de eerste, tweede en dakverdieping zijn oorspronkelijke structuur en architecturale elementen zoals schouwen en de trap. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde. De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het overwegend 19de-eeuwse straatbeeld.

In de onderstaande beoordeling van de aangevraagde handelingen wordt de impact op deze resterende erfgoedwaarden van het pand geïntegreerd opgenomen.

Uitbreiding van het pand:

We begrijpen de wens tot het voorzien van bijkomende ruimte. Ook in onze *Structuurvisie Ruimte voor Gent* wordt verduidelijkt dat we streven naar een hoger ruimtelijk rendement door hoger bouwen mogelijk te maken. Hoger bouwen vormt evenwel geen absoluut uitgangspunt op elke locatie. De meerwaarde van eventuele uitbreidingen voor het gebruiks- en/of wooncomfort van het pand moeten daarbij evenwel blijvend in verhouding staan ten aanzien van de eventuele negatieve impact van deze uitbreidingen op de omgeving.

Vooreerst moeten de uitbreidingsmogelijkheden worden vastgesteld op het voorliggend perceel:

- Het hoofdvolume van het pand beschikt over vier volwaardige bouwlagen aan de straatzijde waarbij verschillende panden (waaronder linkeraanpalende) beschikken over slechts drie volwaardige bouwlagen. Vele panden zullen omwille van erfgoedoverwegingen ook niet eenduidig bijkomend verhoogd kunnen worden. De aanvraag is, conform de structuurvisie, tevens niet gelegen in een knooppunt waardoor hoger bouwen hier geen doel vormt. Binnen het gewone

weefsel waarin uw aanvraag gelegen is wordt een basisschaal van maximaal vier volwaardige bouwlagen voor hoofdvolumes vooropgesteld. Het hoofdvolume van het pand beschikt aan de straatzijde over dergelijke bouwhoogte. Het bijkomend ophogen van het hoofdvolume vormt bijgevolg geen wenselijke ingreep.

- Het hoofdvolume van het pand beschikt over een bouwdiepte van 11,50m hetgeen in een stedelijke context (zeker binnen een gesloten gevelrij met beperkte perceelsbreedtes) als gangbaar wordt aanvaard. Linkeraanpalend hoofdvolume reikt beperkt minder diep en rechteraanpalend hoofdvolume reikt beperkt dieper. Het bijkomend vergroten van de bouwdiepte van het hoofdvolume vormt bijgevolg geen wenselijke ingreep maar kan onderzocht worden indien het perceel beschikt over een voldoende kwalitatieve buitenruimte, de perceeldiepte voldoende groot is en indien de impact hiervan op aanpalenden aanvaardbaar is.
- Tot slot moet vastgesteld worden dat het volledige perceel van voorliggende aanvraag (dat beschikt over een zeer betrekkelijke diepte) is volgebouwd met een gelijkvloers aanbouwvolume.

DAKKAPEL

In voorliggende aanvraag wordt er in het achterste dakvlak van het hoofdvolume een dakkapel ingericht. Ten gevolge van deze dakkapel verkrijgt het pand aan de achterzijde een nagenoeg volwaardige vierde bouwlaag. Dit ligt in lijn met de gewenste morfologie conform de structuurvisie en komt overeen met de bouwhoogte aan de straatzijde. Gezien de bouwdiepte van de dakkapel (identiek aan de bouwdiepte van het hoofdvolume) binnen de gangbare normen valt is dergelijke ophoging aanvaardbaar. Bovendien wordt vastgesteld dat de dakkapel een beperkte afstand behoud van linker- en rechteraanpalende waardoor de impact ervan bijkomend wordt beperkt. **De inrichting van de dakkapel is bijgevolg aanvaardbaar.**

AANBOUWVOLUME

In voorliggende aanvraag wordt de bouwdiepte van het hoofdvolume op het eerste verdiep vergroot tot 15,00 m. Het aanbouwvolume reikt daarbij even diep dan het reeds vergunde dakterras dat zich hier bevindt. In de vergunning van het dakterras werd er evenwel een akkoord verleend met een uitbreiding tot deze bouwdiepte omwille van volgende redenen:

- Hierdoor verkreeg de bewoner van het pand (alsook de personeelsleden) een buitenruimte. Ondanks dat er niet effectief ontpit werd komt dit wel deels tegemoet aan het in de structuurvisie vastgelegde principe van verluchting in dens bebouwde omgevingen.
- Het terras had weinig ruimtelijke impact gezien de scheidingsmuren hiervoor niet moesten worden opgehoogd.

Er werd bijgevolg geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor het gebruiks- en/of wooncomfort van het pand in verhouding stond ten aanzien van de negatieve impact op aanpalenden.

In voorliggende aanvraag wordt het dakterras op het eerste verdiep evenwel vervangen door een volwaardige aanbouwvolume. Hierdoor worden de scheidingsmuren met zowel linker-als rechteraanpalende betrekkelijk opgehoogd. Het achtergevelvlak van de uitbreiding komt daarbij meer dan 4 m dieper te liggen dan het achtergevelvlak van linkeraanpalend hoofdvolume. Het

aanbouwwolume leidt tot het verder ophogen van de scheidingsmuur met rechteraanpalende die hier over een lichtschacht/koer beschikt. Er is dus een zekere bijkomende negatieve impact op aanpalenden en de omgeving.

Bijkomend wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor het woon- en /of gebruikscomfort van het pand beperkt is. De personeelsleden van de handelszaak beschikken ten gevolge van de uitbreiding niet langer over een buitenruimte. In combinatie met de voorziene achterdeur in het nieuwe aanbouwwolume kan dit aanleiding geven tot bijkomende ingebruikname van het platte dak als dakterras (met een bijkomende impact op de omgeving). **Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor het gebruikscomfort van het pand niet in verhouding staat ten opzichte van de negatieve impact op de omgeving.**

Er wordt geoordeeld dat er binnen de bestaande morfologie van het pand voldoende ruimte voorhanden is voor de inrichting van een kwalitatieve woning en kwalitatieve personeelsruimte. Een verdere toename van het bouwvolume op het eerste verdiep is hiervoor niet noodzakelijk. Een eventuele uitbreiding op het eerste verdiep kan evenwel, gezien de vele aanbouwwolumes van rechteraanpalenden, wel onderzocht worden.

DAKTERRAS

In voorliggende aanvraag wordt de bouwdiepte op het tweede verdiep vergroot door bovenop het aanbouwwolume een dakterras in te richten. Het dakterras moet daarbij voorzien worden van zichtscheren om te voldoen aan de wetgeving aan lichten en zichten. Het terras manifesteert zich hierdoor als een bijkomende bouwlaag. Het terras leidt tot een bijkomende ophoging van de scheidingsmuur met zowel linker-als rechteraanpalende. Bijkomend leidt het terras omwille van zijn hoogte en diepte tot een wijds uitzicht over aanpalende eigendommen en buitenruimtes. Het terras heeft bijgevolg een negatieve impact op aanpalenden.

We begrijpen dat de wens om te voorzien in een kwalitatieve buitenruimte voor de woning. Er wordt evenwel geoordeeld dat het pand in vergunde toestand beschikt over een terras dat over voldoende kwaliteiten beschikt. De inrichting van het nieuwe terras boven het aanbouwwolume komt voort uit de wens om het woongedeelte af te splitsen van het handelsgedeelte, het handelsgedeelte te behouden op het eerste verdiep en alsnog te voorzien in een buitenruimte voor de woning. Er wordt evenwel geoordeeld dat het pand voldoende ruimte biedt om te voorzien in een voldoende kwalitatieve afgescheiden woonruimte met private buitenruimte en een voldoende grote handelsruimte.

Interne aanpassingswerken:

Het voorzien van een nieuwe afgescheiden trapkern voor de woning heeft een te grote negatieve impact op de erfgoedwaarde van het pand. De ruimtelijkheid van de kamers aan de straatzijde wordt hierdoor aangetast. Tevens worden de oorspronkelijke schouwen verwijderd alsook de oorspronkelijke trap en traphal. Het is zeer twijfelachtig of deze ingrepen kunnen gebeuren met behoud van de oorspronkelijke houten roosteringen.

De erfgoedwaarde van deze woning schuilt niet alleen in de voorgevel, maar ook in de samenhang van die gevel met de achterliggende hoofdstructuur, ruimtelijkheid en planindeling. Exterieur en interieur bepalen samen de typologie. Als stad pleiten we voor een zinvol behoud van panden met erfgoedwaarde. Dit betekent dat we niet enkel het uitzicht van een pand bewaren. Ook de dragende structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals schouwen en trappen hebben waarde en bepalen de architectuur van

het pand. Behoud van erfgoed is pas zinvol wanneer de samenhang tussen exterieur en interieur wordt bewaard. Om die reden moeten dus ook de draagstructuur, de planindeling en de ruimtelijkheid bewaard worden. Door het inbrengen van een nieuwe trap wordt de indeling van de verdiepingen dermate gewijzigd dat de oorspronkelijke structuur, planindeling en ruimtelijkheid niet meer afleesbaar zijn. Dit is vanuit erfgoeddoelpunt niet aanvaardbaar.

Een alternatief waarbij een afzonderlijke toegang wordt gecombineerd met behoud van de erfgoedwaarde van de verdiepingen kan wel toegestaan worden. Het gelijkvloers is immers in het verleden grondig verbouwd en laat verdere aanpassing toe. Op die manier zou de woonkwaliteit verhoogd kunnen worden mét behoud van erfgoedwaarde.

Voorliggende aanvraag wordt ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het handelspand en het renoveren van het bovenliggend appartement aan LAKE bv (O.N.:0764339214) gelegen te Nederkouter 137, 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:
 - a) 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

Mededeling

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

2025_CBS_03401 - OMV_2025001623 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het handelspand en het renoveren van het bovenliggend appartement - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Weigering