



2025_CBS_03630 OMV_2024159130 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Tinnenpotstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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?

DEBOUVRY & ROGGHÉ BV met als contactadres Noordlaan 144, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2024159130) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Tinnenpotstraat 52, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3488_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag bevindt zich in de wijk Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai - Sint-Michiels. Het pand ligt langsheen de Tinnenpotstraat, een smalle met kasseien aangelegde straat met een rustig, residentieel karakter. De omliggende woningen zijn doorgaans twee, soms drie bouwlagen hoog en afgewerkt met een zadeldak, al komen er binnen hetzelfde bouwblok echter ook gebouwen voor met een inpandig dakterras of een gelijkvloerse aanbouw met een plat dak.

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning beschikt over twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 52,50 m² en wordt volledig ingenomen door de woning. De woning heeft een gevelbreedte van zo'n 8,50 m aan de straatzijde. Er zijn in het pand enkel raamopeningen aan de straatzijde. De woning beschikt in de bestaande toestand niet over een buitenruimte. Het perceel is volledig bebouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning en het toevoegen van een dakuitbouw in het achterste dakvlak.

Op de tweede verdieping wordt aan de achterzijde een **dakuitbouw** voorzien, die zich over vrijwel de volledige gevelbreedte uitstrekt. Deze situeert zich op 65 cm van de rechter buur en 74 cm van de linker buur. In de dakuitbouw wordt enkel een raam geplaatst op het deel van de achtergevel dat niet grenst aan de perceelsgrens met de achterliggende woningen. Ook wordt er een koepel voorzien. De kroonlijsthoogte van de dakuitbouw bedraagt 7,80 m (=dezelfde hoogte van de nok). De gevels van de uitbouw worden afgewerkt met wit gevelpleisterwerk. De oppervlakte van het platte dak van deze dakuitbouw bedraagt ongeveer 18,4 m².

Een deel van de gelijkvloerse **aanbouw** wordt **gesloopt**. Op het gelijkvloers wordt een **patio** ingericht met een oppervlakte van 4.99 m² zodat de woning in de nieuwe toestand zal beschikken over een private buitenruimte.

Ook de **gevels** van de woning worden gerenoveerd en voorzien van een nieuwe afwerking in wit gevelpleisterwerk, in lijn met de dakuitbouw aan de achterzijde. De raamopening ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag, links van de deur wordt kleiner. De hoogte verkleint van 1,75 m naar 1,25 m.

Op de eerste verdieping wordt een raamopening toegevoegd in de achtergevel ter hoogte van de slaapkamer. Daarnaast wordt in het dakvlak aan de straatzijde een nieuw dakraam geplaatst om extra daglicht in de bovenverdieping te brengen.

Tot slot wordt de volledige indeling van de woning herzien. Hiervoor worden niet-dragende muren gesloopt. Op het gelijkvloers wordt de keuken verplaatst van het hoofdgebouw naar het resterende deel van de aanbouw. De badkamer wordt verplaatst naar de eerste verdieping. Op het gelijkvloers blijft er één toilet aanwezig. Verder bevindt zich op de eerste verdieping een nachthal en een slaapkamer. Naast de badkamer komen er op de eerste verdieping nog een nachthal en blijft er nog één slaapkamer, dat is één slaapkamer minder dan in de bestaande situatie. De creatie van de dakuitbouw maakt het mogelijk hier de tweede slaapkamer in te richten. De vrije hoogte op minimaal 1,8 m bedraagt ongeveer 19 m².

Het bestaande rioleringstracé is niet gekend. Er worden sanitaire toestellen en een keuken geplaatst. Deze zullen op de bestaande leidingen worden aangesloten.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Er werd **geen** tijdig advies verkregen van het Agentschap **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 13 januari 2025. Op 28 februari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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 een gebied dat valt binnen de afbakeningslijn 'Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent' van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Het perceel is niet gelegen in een specifiek deelgebied van dit gewestelijk RUP.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF:**

ARTIKEL 3.3. BOUWHOOGTE

De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet)

worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 m aangenomen. Het BPA stelt een referentiehoogte op voor het bouwblok van twee bouwlagen. In de aanvraag wordt een uitbreiding gevraagd van twee naar drie bouwlagen met aan de achterzijde een plat dak en aan de straatzijde een hellend dak. Echter, het BPA stelt ook dat de achtergevel mag maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel. Door de toevoeging van een derde bouwlaag aan de achterzijde van de woning is de achtergevel hoger dan de voorgevel, waardoor de aanvraag in strijd is met het geldende BPA.

Artikel 4.4.9/1 (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

Via artikel 4.4.9/1 VCRO kan in het kader van een concrete vergunningsaanvraag een afwijking worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar binnen de daartoe in deze bepaling voorziene mogelijkheden.

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. -> De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. -> De aanvraag betreft een afwijking op zone A voor woningen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. -> De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve** evaluatie gezien de specifieke ligging van het perceel en de impact naar de burens.

De geplande dakuitbouw heeft eerder het karakter van een volledige derde bouwlaag dan van een traditionele dakuitbouw. Door de ligging van het perceel op de hoek van een bouwblok heeft een derde bouwlaag aan de achtergevel en ter hoogte van de linker perceelsgrens een te grote impact op de aanpalende buur. Dit wordt verder onderbouwd door het ingediende bezwaarschrift (zie lager). Omwille van deze impact kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt enkel een dakuitbouw worden aanvaard die voldoende afstand neemt van de aanpalende buur en ervoor zorgt dat het dak nog afleesbaar blijft. Deze aanpassingen zouden echter een te ingrijpende wijziging van het ontwerp betekenen, waardoor ze niet als bijzondere voorwaarde kunnen worden opgelegd. Daarom komt de huidige aanvraag **niet** in aanmerking voor een vergunning en is een herziening van het plan noodzakelijk.

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 1 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement, volgend punt wordt besproken:

-Artikel 3.6: Septische put:

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Het bestaande rioleringsstracé is niet gekend. Er worden wel sanitaire toestellen en een keuken geplaatst. Deze zullen op de bestaande leidingen worden aangesloten. Gezien de aard van de verbouwing is een vrijstelling mogelijk voor het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventuele bestaande put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel (**voorwaarde**).

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 Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop Lieve, die in het beheer is van Stad Gent.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

- 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van de waterloop Lieve, die in beheer is van Stad Gent.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) en ligt in de nabijheid van een Gentse waterloop. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

De aanvraag heeft geen bijkomende impact op overstromingen. De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit het Algemeen Bouwreglement die betrekking hebben op hemelwater.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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.

7. 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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2025 tot en met 21 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. De indieners van dit bezwaar verzetten zich tegen de uitbouw van hun burens omdat deze het zonlicht op hun koer en in hun leefruimte aanzienlijk vermindert, wat hun wooncomfort negatief beïnvloedt.
2. De bezwaarindieners meldt een bouwmisdrijf: ze stelden vast dat de aangevraagde uitbouw reeds is opgetrokken zonder vergunning.
3. Daarnaast geven ze aan dat er zonder hun toestemming een stelling op hun terrein is geplaatst, waarbij hun eigendom onrechtmatig werd betreden.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1. Het is begrijpelijk dat er zorgen zijn over de extra schaduw die de dakuitbouw kan veroorzaken. Uit de beoordeling blijkt dat de uitbreiding inderdaad meer schaduw zal werpen, vooral vanwege de ligging van het perceel. Burens hebben recht op een evenwichtige verdeling van woongenot. Dit betekent dat iedereen zijn woning zonder overmatige hinder moet kunnen gebruiken. Wanneer een verandering aan een woning meer overlast veroorzaakt dan wat normaal is tussen burens, kan dit een probleem vormen. Dit geldt ook als er geen sprake is van een fout van de persoon die de aanpassing doet. In dit geval zal de dakuitbouw ervoor zorgen dat er minder zonlicht op de binnenplaats valt, wat voor de burens als storend kan worden ervaren omdat het hun wooncomfort beïnvloedt. Tegelijkertijd moet ook rekening worden gehouden met de bewoners die de uitbreiding aanvragen. Voor hen betekent de extra ruimte een volwaardige slaapkamer, wat de woning beter bruikbaar maakt. Daarom moet er in de zoektocht naar een betere woonkwaliteit van de aanvragers beter worden onderzocht of de uitbreiding zo beperkt mogelijk kan blijven, zodat de hinder op het wooncomfort van de omwonenden beperkt blijft.
2. Op het betreffende perceel is tot op heden geen bouwmisdrijf vastgesteld. Op basis van de ingediende foto's kunnen wij niet oordelen of de werken al zijn uitgevoerd. Indien blijkt dat de werken effectief al zijn uitgevoerd dan had de aanvrager een regularisatiedossier moeten indienen. De beoordeling in dit dossier wordt gedaan op basis van de plannen en informatie waarover we vandaag beschikken.
3. Het betreden van privé-eigendom zonder toestemming, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een stelling, is inderdaad niet toegestaan. In principe moet de eigenaar voorafgaand toestemming vragen om toegang te krijgen tot uw terrein. Dit is echter een burgerrechtelijke kwestie en niet stedenbouwkundig van aard.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning, het deels slopen van de gelijkvloerse aanbouw en het realiseren van een dakuitbouw aan het achterste dakvlak. Het ontwerp werd voorafgaand indiening niet voorbesproken met de stadsdiensten.

Het plan voorziet in een **dakuitbouw** aan de achterzijde van de woning over vrijwel de volledige breedte van de gevel. Doordat deze uitbreiding bijna de hele gevel beslaat, leest ze niet langer als een dakuitbouw maar eerder als een volledige derde bouwlaag. Dit is omwille van volgende redenen niet aanvaardbaar:

1. Schaduwhinder bij de linker buur (Zilverhof 9) De voorgestelde derde bouwlaag zal aanzienlijke schaduwhinder veroorzaken voor de aangrenzende woning aan de linkerkant.

2. Verlies van de kenmerkende dakstructuur: De oorspronkelijke zadeldakvorm van de woning wordt door deze ingreep volledig tenietgedaan. Om ervoor te zorgen dat het dakvolume nog voldoende afleesbaar blijft worden volgende richtlijnen gehanteerd:
 - De dakuitbouw beslaat maximaal twee derde van de gevelbreedte.
 - Er moet minimaal 60 cm afstand blijven tussen de dakuitbouw en het oorspronkelijke gevelvlak.
3. Beperking uitbreidingsmogelijkheden voor de burens: De smalle strook dakpannen tussen de dakuitbouw en de buur op Tinnenpotstraat van 50 cm biedt weinig meerwaarde op vlak van ruimtelijke kwaliteit. Integendeel, dit kan op termijn juist leiden tot versnippering van het dakenbeeld. Een meer doordachte oplossing zou zijn om de uitbouw door te trekken tot aan de rechter perceelgrens, zodat de buur in de toekomst de mogelijkheid heeft om hierop aan te sluiten, zonder dat het dakenpatroon al te veel versnipperd. Door het laten van een geringe afstand tot de perceelgrens met de rechter aanpalende buur, wordt hen de mogelijkheid afgenomen om hier in de toekomst eventueel tegenaan te bouwen indien zij wensen uit te breiden.

Er wordt vanuit de bescherming van de goede ruimtelijke ordening voorgesteld om de dakuitbouw te beperken tot maximaal twee derde van de gevelbreedte. Daarnaast wordt aanbevolen om de uitbouw aan te sluiten op de perceelgrens van de rechter buur, zodat ook deze de mogelijkheid heeft om in de toekomst een gelijkaardige uitbreiding te realiseren. De afmetingen van de dakuitbouw kunnen worden beperkt zonder de functionaliteit van de achterliggende slaapkamer in het gedrang te brengen. Momenteel bedraagt de functionele vloeroppervlakte in de kamer circa 19 m², terwijl een volwaardige slaapkamer voldoende heeft met zo'n 11 m².

Een dakuitbouw is in principe mogelijk, maar niet in de vorm van een derde bouwlaag over vrijwel de volledige gevelbreedte. Een aangepaste versie kan worden overwogen, op voorwaarde dat er meer rekening wordt gehouden met de woonkwaliteit van de aanpalende woningen. De gevraagde wijzigingen zouden echter een te ingrijpende aanpassing van het ontwerp vereisen, waardoor ze niet als bijzondere voorwaarde kunnen worden opgelegd. Daarom komt deze aanvraag **niet** in aanmerking voor een vergunning in de huidige vorm. Een herziening van het plan is noodzakelijk.

De afbraak van een deel van het bijgebouw voor het inrichten van een **patio** kan wel positief beoordeeld worden vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening. Deze handeling brengt meer verluchting in het bouwblok en komt de eengezinswoning ten goede. Door een private buitenruimte (patio) in te richten en meer licht in de woning te brengen draagt het voorgestelde het project bij aan een verbeterde woonkwaliteit, zonder extra grondoppervlakte in te nemen. Ook het toevoegen van **raamopeningen** in de achtergevel en het plaatsen van een **dakraam** in het dakvlak aan de straatzijde van het gebouw brengt meer licht in de woning, wat de woonkwaliteit van dit pand ten goede komt.

Verder wordt in het ontwerp een gevelrenovatie voorzien met een nieuwe afwerking in wit **pleisterwerk**. Aangezien enkele kwaliteitsbepalende panden in de omgeving al voorzien zijn met lichtgekleurd pleisterwerk, past de voorgestelde afwerking in zijn context.

Op basis van bovenstaande integrale afweging van diverse aspecten met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening, wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld. Een afwijking toestaan

op het geldende BPA BINNENSTAD – DEEL BEGIJNHOF- PRINSENHOF is bespreekbaar maar de huidige vormgeving voldoet niet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening, voornamelijk door de grote impact op de linker aanpalende buur. Dit wordt bijkomend gemotiveerd gezien het ingediende bezwaarschrift. Een aangepast volume is mogelijk mits er meer rekening wordt gehouden met de woonkwaliteit van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. We raden aan om contact op te nemen met de Balie Bouwen voorafgaand indiening van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, voorliggende aanvraag is strijdig met de geldende voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL BEGIJNHOF- PRINSENHOF betreft het aantal bouwlagen en de bouwhoogte. Het project heeft een te grote impact naar de aanpalende burelen en de onmiddellijke omgeving, en is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en komt 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 eengezinswoning aan DEBOUVRY & ROGGHÉ bv (O.N.:0847431392) gelegen te Tinnenpotstraat 52, 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 stilzijgend 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 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 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_03630 - OMV_2024159130 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Tinnenpotstraat, 9000 Gent - Weigering