



2025_CBS_04061 OMV_2024152335 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Karel Mirystraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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?

Wim Terry - Charlotte Deconinck met als contactadres Potteriestraat 64, 8980 Zonnebeke hebben een aanvraag (OMV_2024152335) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning
- Adres: Karel Mirystraat 37, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2396T2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 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 aanvraag is gelegen langs de Karel Mirystraat in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het betreft overwegend residentiële bebouwing bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met zadeldaken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 7,28m. Het perceel beschikt over een semi rechthoekige vorm met een rechthoekige uitsparing in de rechtse achterhoek. Langsheen de linkerperceelsgrens beschikt het perceel over een perceelsdiepte van 16,13m. Langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het perceel over een perceelsdiepte van 12,74m (gemeten van de rooilijn tot aan de achterperceelsgrens). Het perceel beschikt over een oppervlakte van 109,37m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan de straatzijde een perceelsbreed hoofdvolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij respectievelijk 11,33m en 16,54m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 9,43m.

Centraal beschikt het pand aan de achterzijde over een aanbouwvolume van drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 9,95m en reikt tot een diepte van 10,85m. Het aanbouwvolume behoudt 2,76m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens en 2,15m afstand t.o.v. de rechterperceelsgrens.

Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte van 36,83m² waarvan 17,74m² verhard is aangelegd. Het betreft een zone gelegen langsheen de linker-en achterperceelsgrens voorzien in kiezels en een terras.

PROGRAMMA

Het voorliggende pand betreft een meergezinswoning bestaande uit drie entiteiten zijnde:

- Een gelijkvloerse studio met een netto vloeroppervlakte van 30,11m².
- Een 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 51,96m² gelegen op het eerste verdiep.
- Een 2-slaapkamerduplex met een netto vloeroppervlakte van 87,31m² gelegen op het tweede verdiep en onder het hellende dak.

INDELING

Het pand beschikt op het gelijkvloers aan de rechterzijde over een onderdoorgang tot de tuin. Deze onderdoorgang vormt tevens een erfdienstbaarheid voor het aanpalende perceel (nummer 39). De onderdoorgang beschikt over een breedte van circa 2,08m. Centraal in de

onderdoorgang bevindt zich de gemeenschappelijke inkom- en traphal van de eengezinswoning. Op het gelijkvloers bevindt zich de studio met een badkamer aan de achterzijde en een keuken, leefruimte en slaapkamer aan de straatzijde. Het volledige hoofdvolume is onderkelderd.

Op het eerste verdiep bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met een eerste slaapkamer aan de linkerachterzijde en een tweede kamer aan de linkervoorzijde. Aan de rechterachterzijde bevindt zich een badkamer, aan de linkervoorzijde een eetplaats. Centraal tussen de eetplaats en de badkamer bevindt zich de keuken.

Op het tweede verdiep en onder het hellend dak bevindt zich een duplex met op het tweede verdiep een keuken en eetplaats aan de rechterzijde. Aan de achterlinkerzijde bevindt zich een eerste slaapkamer en aan de linkervoorzijde bevindt zich een leefruimte. Onder het hellende dak beschikt het pand over een tweede slaapkamer en badkamer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Voorziening van een nieuw uitbreidingsvolume:

Het bestaande centrale aanbouwvolume wordt gesloopt. In de plaats wordt een nieuw uitbreidingsvolume voorzien bestaande uit drie bouwlagen afgewerkt met een lessenaarsdak (met nok evenwijdig aan het achtergevelvlak). Het uitbreidingsvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 10,58m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,30m. Het uitbreidingsvolume behoudt een minimale afstand van 1,40m t.o.v. de achterperceelsgrens en 2,03m t.o.v. de rechterperceelsgrens.

Tussen het nieuwe uitbreidingsvolume en de linkerperceelsgrens wordt er op het eerste en tweede verdiep een uitkragend terras voorzien. De terrassen worden voorzien tot een bouwdiepte van 11,30m en worden voorzien tussen het uitbreidingsvolume en de scheidingmuur met linkeraanpalende. De scheidingmuur met linkeraanpalende wordt over een diepte van 1,90m opgehoogd met 7,14m.

Het uitbreidingsvolume wordt afgewerkt in rode snelbouwsteen met gevelopeningen in rood metselwerk in claustraverband. De terrassen worden voorzien van een balustrade bestaande uit verticale spijlen en worden aan de bovenzijde voorzien van een pergolastructuur.

2/ Inrichting van een dakkapel en dakterras:

In het voorste hellende dakvlak wordt een dakterras voorzien (via insnede in het hellende dakvlak). Het dakterras beschikt over een breedte van 2,38m. Het dakterras behoudt een afstand van 0,23m ten opzichte van de linkerperceelsgrens en 4,69m ten opzichte van de rechterperceelsgrens. De horizontale oppervlakte van de insnede bedraagt 5,63m² waarvan 3,10m² toegankelijk wordt aangelegd als dakterras. Het dakterras wordt voorzien van een balustrade met verticale spijlen en is toegankelijk via een groot schuifraam voorzien in houten buitenschrijnwerk.

In het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien met een totale breedte van 3,75m en een hoogte van 2,65m. De dakkapel behoudt een afstand van 1,00m ten opzichte van linkerperceelsgrens en 2,60m ten opzichte van de rechterperceelsgrens. De dakkapel wordt afgewerkt in een houten bekleding en voorzien van een groot raamvlak in donkerbruin buitenschrijnwerk.

3/ Overige ingrepen aan de gevel-en dakvlakken:

In het voorste en achterste hellende dakvlak worden de schoorstenen, palend aan de linkerperceelsgrens, afgebroken. In het achtergevelvlak wordt de lichtgrijze stucwerk gevelbekleding verwijderd. Hierdoor komt het bestaande metselwerk terug bloot te liggen. Het buitenschrijnwerk van de ramen wordt behouden. Enkel het raamvlak uitgevend op het nieuwe terras op het eerste en tweede verdiep wordt uitgebreid naar de onderzijde. Deze worden voorzien van houten buitenschrijnwerk.

4/ Inrichting van een gemeenschappelijke fietsenstalling in de kelder:

De keldervloer wordt 16cm opgehoogd in functie van vochtproblemen. Het linkerdeel van de kelder behoudt daarbij een vrije hoogte van 2,20m. De linkerachterzijde wordt ingericht als technische ruimte. De linkervoorzijde wordt ingericht als gemeenschappelijke fietsenstalling (18,12m²). De fietsenstalling biedt plaats aan negen fietsen en is toegankelijk vanaf de onderdoorgang. Het niveauverschil tussen de onderdoorgang en het vloerpeil van de kelder wordt overbrugd door een nieuwe trap met fietsgoot.

5/ Overige interne aanpassingswerken:

De woonentiteiten worden heringedeeld. Na verbouwingswerken beschikt het pand over:

- Een 4-slaapkamerduplex gelegen op het gelijkvloers en het eerste verdiep met een totale netto vloeroppervlakte van 87,70m².
- Een 2-slaapkamerappartement op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 54,85m².
- Een studio onder het hellend dak met een netto vloeroppervlakte van 49,54m².

Het gelijkvloers wordt ingericht als leefruimte (met open keuken) voor de duplexentiteit. Daartoe wordt een bestaande toegangsdeur tot de traphal gesupprimeerd. De traphal wordt de private inkom-en circulatiehal voor deze duplexentiteit. De twee overige appartementen zijn toegankelijk via een nieuwe trap die wordt voorzien in het nieuwe centrale uitbreidingsvolume.

Op het tweede verdiep wordt de bestaande trap verwijderd. Deze ruimte wordt ingericht als de inkomhal en gang van de 2-slaapkamerentiteit en deels als afgescheiden trap naar de studio onder het hellende dak. Het tweede verdiep wordt heringedeeld met een leefruimte met open keuken aan de straatzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde. De ruimte onder het hellende dak wordt ingericht als een studio met afgescheiden badkamer aan de straatzijde. Onder de nok van het hellende dak wordt een beperkte mezzanine ingericht.

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na uitvoering van bovenvermelde handelingen beschikt het pand over een onbebouwde (niet-overdekte) buitenruimte van 30,43m². Hiervan wordt een deel (7,32m²) gelegen achter het nieuwe uitbreidingsvolume voorzien in nieuwe verharding. Achter het nieuwe terras, palend langsheen de achterperceelsgrens, wordt een onverharde en groene tuin voorzien met een oppervlakte van 27,42m².

De aanvraag geeft geen verduidelijking voor wat betreft de aanleg van de niet bebouwde buitenruimte (6,90m²) rechts naast het nieuwe uitbreidingsvolume. Het betreft de buitenruimte in aansluiting op de onderdoorgang die in bestaande toestand volledig onverhard is.

7/ Rioleringswerken:

Het pand wordt voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor het afval- en hemelwater. De bestaande septische put wordt behouden. De afwatering van het hemelwater wordt aangesloten op een nieuwe hemelwaterput met een totale inhoud van 10.000 liter.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 april 2025 onder ref. 028279-013/MLE/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

We merken op dat het dossier geen brandweerplannen bevat en dat er nergens maatregelen zijn getroffen om een minimale graad van brandveiligheid te halen:

- *De 3 woonentiteiten zijn onderling niet brandwerend gescheiden van elkaar. De vloeren tussen de verschillende woonentiteiten moeten een REI60 hebben.*
- *Een brandwerende toegangsdeur tot het appartement op het gelijkvloers ontbreekt.*
- *De kelder is niet brandwerend gescheiden van het bovenliggende appartement, een brandwerende toegangsdeur op het gelijkvloers naar de kelder ontbreekt.*
- *Het technisch lokaal in de kelder is niet brandwerend gescheiden, een brandwerende toegangsdeur ontbreekt.*
- *Het statuut van de extra trappenhal achteraan is onduidelijk.*
 - *Indien dit een buitentrap is, moeten de buitengevels van de trappenhal voldoende open zijn. De buiten wanden moeten voor min 50% open zijn, gelijkmatig verdeeld en op elke bouwlaag. Bijkomend moet de oppervlakte van de openingen min 25% van de totale oppervlakte van alle wanden die de trappenhal omsluiten zijn.*
 - *Indien dit een binnentrap is, moet deze voorzien worden van een verluchtingsopening bovenaan de trappenhal en hebben de toegangsdeuren van de appartementen op de +02 een brandweerstand EI1 30.*
- *Er is geen uitrusting voorzien. O.a. rookmelders in de woningen, detectie op centrale van het type totale bewaking in het triplexappartement (+02/+03/+04), blusmiddelen, ...*

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 3.2: BEPERKEN VERHARDINGEN

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

Afwijking: De aanvraag geeft geen verduidelijking voor wat betreft de aanleg van de niet bebouwde buitenruimte (6,90m²) rechts naast het nieuwe uitbreidingsvolume. Het betreft de buitenruimte in aansluiting op de onderdoorgang die in bestaande toestand volledig onverhard is.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Deze ruimte moet onverhard en groen worden aangelegd zoals in de bestaande toestand. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met een verharde zone tot aan de toegangsdeur van de nieuwe traphal. Deze zone beschikt over een maximale breedte van 1,20m en reikt uiterlijke even diep als het uitbreidingsvolume.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 deels 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:

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor het afval- en het hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel voor afval- en hemelwater heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

De aanvraag voorziet een uitbreiding van het bestaande pand en grondige verbouwingswerken waardoor de plaatsing van een hemelwaterput moet worden voorzien. De aanvraag voorziet in een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Verharding:

De gelijkvloerse entiteit wordt voorzien van een nieuw verhard (deels overdekt) terras. Het terras kan daarbij afwateren in een voldoende grote onverharde aanpalende groenruimte. De aanvraag geeft geen verduidelijking voor wat betreft de aanleg van de niet bebouwde buitenruimte (6,90m²) rechts naast het nieuwe uitbreidingsvolume. Het betreft de buitenruimte in aansluiting op de onderdoorgang die in bestaande toestand volledig onverhard is.

Deze ruimte moet onverhard en groen worden aangelegd zoals in de bestaande toestand. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met een verharde zone tot aan de toegangsdeur van de nieuwe traphal. Deze zone beschikt over een maximale breedte van 1,20m en reikt uiterlijke even diep als het uitbreidingsvolume.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. 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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

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. 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 scheidsmuren 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDERING

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. Opname in het CHE-gebied bevestigt de cultuurhistorische waarde van het pand. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de voorgevel:

De indeling, geleding, ritmering en materialisatie waarbij er een eenheid is met het aanpalende pand nummer 39

- Het uitzicht van het zadeldak

- De hoofdstructuur:

De dragende muren en vloeren, de dakconstructie met een oorspronkelijk spant en de trappartij.

- De indeling:

De kenmerkende en intact bewaarde plattegrond met inrijpoort, en voor- en achterkamerstructuur.

- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling.

Het pand vormt een eenheidsarchitectuur met het naastliggende pand nr. 39. De gevel en volumetrie van dit pand hebben erfgoedwaarde en bepalen mee het beeld in de straat. De Karel Mirystraat heeft immers een nog grotendeels behouden eind 19de-eeuws straatbeeld gevormd door wit bepleisterde gevelwanden. De enkelhuizen zijn gekenmerkt door imitatiebanden op de begane grond en door een doorlopend cordon afgelijnde bovenverdieping met rechthoekige omlijste vensters op de bel-etage gemarkeerd door een sluitsteen. Het pand nr. 35 maakt deel uit van dergelijke typerende gevelwand gaande van de nummers 29 tem 45.

Het pand heeft dan ook een uitgesproken locus- en belevingswaarde doordat het een deel vormt van de behouden gebleven 19de-eeuwse straatwand van dit deel van de straat. De interne structuur van het pand is nog intact en de trap zit nog op zijn oorspronkelijke locatie. De trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping is nog oorspronkelijk en heeft erfgoedwaarde.

BEOORDELING AANGEVRAAGDE HANDELINGEN

1/ Voorziening van een nieuw uitbreidingsvolume:

Hoewel deze bestaande aanbouw uit de oorspronkelijke bouwphase dateert, is deze eerder sober en utilitair van karakter. Aangezien de erfgoedwaarde van dit pand niet bepaald wordt door dit aanbouwvolume en de trap grotendeels behouden blijft, heeft dit geen negatieve impact op de totaliteit van de erfgoedwaarde van het pand en kan dit deel gesloopt worden en vervangen

worden door een hedendaags volume. Ten gevolge van het nieuwe uitbreidingsvolume en de nieuwe terrassen neemt de woonkwaliteit van het voorliggende pand toe. De woonentiteiten verkrijgen immers een grotere netto vloeroppervlakte. Bovendien verkrijgen de woonentiteiten hierdoor een private buitenruimte.

Het uitbreidingsvolume en de terrassen kunnen gelezen worden als een gedeeltelijke uitbreiding van het hoofdvolume van het pand. De uitbreiding leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Deze ophoging is evenwel ruimtelijk aanvaardbaar gezien deze beperkt is tot 1,90m diep. Omwille van de oriëntatie van het pand zal dit bovendien slechts leiden tot een zeer geringe impact op aanpalende (schaduwinslag). Het perceel van voorliggend perceel alsook het linkeraanpalend perceel beschikt bovendien over een voldoende grote perceelsdiepte. Bovendien beschikt aanpalende hierdoor over de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden.

Langs de rechterzijde beschikt het perceel evenwel over een beperkte diepte. Het wordt bijgevolg positief bevonden dat het uitbreidingsvolume voldoende afstand behoudt van de rechterperceelsgrens. Hierdoor blijft de scheidingsmuur met rechteraanpalende ongewijzigd. Het uitbreidingsvolume behoudt op de hoek slechts een zeer beperkte afstand t.o.v. de achterperceelsgrens (1,40m). Gezien achteraanpalende hier tevens beschikt over een bijgebouw leidt tot een beperkte verdichting. Dit kan enkel aanvaard worden indien het achtergevelvlak van het uitbreidingsvolume zoveel mogelijk gesloten wordt voorzien.

Het uitbreidingsvolume wordt grotendeels gesloten voorzien met enkele vlakken voorzien in claustraverband in functie van lichttoetreding in de nieuwe traphal. Dit kan in beginsel aanvaard worden. Er wordt evenwel vastgesteld dat het claustraverband op het eerste en tweede verdiep, gelegen aan de linkerzijde, zichten geeft op het achteraanpalende perceel. Dit is gezien de beperkte afstand van 1,40m hoogstwaarschijnlijk strijdig met de wetgeving inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien is dit ruimtelijk niet aanvaardbaar. De claustraverbanden in het gevelvlak op het eerste en tweede verdiep moeten daarom volledig gesloten voorzien worden.

2/ Inrichting van een dakkapel en dakterras:

De inrichting van het dakterras en de dakkapel vergroten het wooncomfort van de entiteit onder het hellende dak. Zo vergroot de netto vloeroppervlakte van deze entiteit en verkrijgt deze een groter aandeel aan natuurlijke lichtinval. Bovendien verkrijgt de entiteit hierdoor een private buitenruimte. De volumetrie van de hoofdbouw met zadeldak blijft behouden. Deze ingrepen in het dak worden gerealiseerd met behoud van de spantconstructie en hebben geen grote impact op het gevelbeeld. De ingrepen behouden bovendien afstand van de perceelsgrenzen. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt.

3/ Overige ingrepen aan de gevel- en dakvlakken:

Deze ingrepen hebben geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand en/of de omgeving.

4/ Inrichting van een gemeenschappelijke fietsenstalling in de kelder:

Het wordt positief bevonden dat de meergezinswoning voorzien wordt van een gemeenschappelijke fietsenstalling. Dit vergroot het wooncomfort van het pand en wordt positief beoordeeld.

5/ Overige interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken en herindeling van het pand worden gunstig beoordeeld. De meest waardevolle erfgoedelementen van het pand blijven behouden. Bovendien leiden de voorgestelde ingrepen tot een groter wooncomfort. De ingrepen worden positief beoordeeld.

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

De gelijkvloerse entiteit wordt voorzien van een nieuw verhard (deels overdekt) terras. Het terras kan daarbij afwateren in een voldoende grote onverharde aanpalende groenruimte. De aanvraag geeft geen verduidelijking voor wat betreft de aanleg van de niet bebouwde buitenruimte (6,90m²) rechts naast het nieuwe uitbreidingsvolume. Het betreft de buitenruimte in aansluiting op de onderdoorgang die in bestaande toestand volledig onverhard is.

Deze ruimte moet onverhard en groen worden aangelegd zoals in de bestaande toestand. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met een verharde zone tot aan de toegangsdeur van de nieuwe traphal. Deze zone beschikt over een maximale breedte van 1,20m en reikt uiterlijke even diep als het uitbreidingsvolume.

Ondanks dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen ruimtelijk aanvaardbaar wordt geoordeeld dient vastgesteld te worden dat het pand niet voldoet aan de brandweervoorschriften. De Brandweerzone Centrum leverde een ongunstig advies af op 24 april 2025 onder ref. 028279-013/MLE/2025. Bijgevolg wordt voorliggende aanvraag 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 het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning aan Wim Terry - Charlotte Deconinck gelegen te Karel Mirystraat 37, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 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_04061 - OMV_2024152335 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Karel Mirystraat, 9000 Gent - Weigering