



2025_CBS_06202 OMV_2024144447 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Kalvermarkt, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, 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?

Mevrouw Anne Demedts met als contactadres Kalvermarkt 4, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024144447) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Kalvermarkt 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1189D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 mei 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Kalvermarkt in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van twee tot drie bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft een combinatie van residentiële bebouwing en enkele grootschalige gemeenschapsvoorzieningen zoals een woonzorgcentrum en het Sint-Lievenscollege.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een grillige vorm met aan de straatzijde een breedte van 12,01m. De perceelsdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) bedraagt 26,15m. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van 204,28m².

ERFGOED

Het pand is gelegen binnen [het beschermd stadsgezicht](#) 'Houtbriel, Gildestraat, Zilverenberg, Kalvermarkt en Tussen 't Pas'. Voort is het pand opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven: *"Aanvankelijk hoekcomplex met L-vormig ingeplante gebouwen, met twee bouwlagen en zadeldaken (pannen), uit 18de-19de eeuw."*

MORFOLOGIE

Aan de straatzijde beschikt het pand over een hoofdvolume bestaande uit twee aaneengesloten delen:

- Het linkerdeel bevindt zich langsheen de linkerperceelsgrens (Kalvermarkt 3) en beschikt over een breedte van 6,42m. Het betreft een hoofdvolume van drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,50m. De bouwdiepte van het volume (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) bedraagt 7,80m. De derde bouwlaag is 2,71m teruggetrokken t.o.v. het achtergevelvlak. De platte daken zijn afgewerkt als groendak.
- Het rechterdeel bevindt zich langsheen de rechterperceelsgrens (Kalvermarkt 5) en beschikt over een breedte van 5,55m. Het betreft een hoofdvolume van drie bouwlagen aan de straatzijde en twee bouwlagen aan de achterzijde afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van de voor- en achtergevel bedraagt respectievelijk 9,02m en 5,93m. De nokhoogte van het zadeldak bedraagt 11,64m. De bouwdiepte van het (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) bedraagt 8,91m.

Het pand beschikt tevens over twee aanbouvvolumes:

- Langsheen de linkerperceelsgrens bevindt zich een aanbouvvolume van één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,85m. Het aanbouvvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 7,25m².
- Langsheen de rechterperceelsgrens bevindt zich een aanbouvvolume van één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het platte dak is daarbij aangelegd als

dakterras. De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 4,59m (inclusief de balustrade). De bouwdiepte van het aanbouwvolume bedraagt maximaal 17,15m. De horizontale dakoppervlakte van het aanbouwvolume bedraagt 31,78m².

Het pand beschikt over een niet-bebouwde gelijkvloerse buitenruimte van 64,68m² die grotendeels verhard is aangelegd.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning met op het gelijkvloers een centrale inkom- en traphal. Aan de linkerzijde van deze inkom- en traphal bevindt zich de garage van de woning met in het aanbouwvolume een was- en droogruimte. Aan de rechterzijde bevindt zich een leefruimte, hal, bergruimte en toilet in het hoofdvolume en een bureau in het aanbouwvolume. Het hoofdvolume is beperkt onderkelderd aan de rechtervoorzijde.

Op het eerste verdiep beschikt het pand over een ruime eet-en leefruimte aan de straatzijde en een bureau en keuken aan de achterzijde. Vanuit de keuken heeft men toegang tot het dakterras. Op het tweede verdiep beschikt het pand over een grote slaapkamer met aansluitende badkamer aan de linkerzijde. Aan de rechterzijde beschikt het pand over een tweede leefruimte en kitchenette.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voor het pand werd reeds een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd (OMV_2023002628). Voorliggende aanvraag tracht enkele wijzigingen uit te voeren aan deze vergunning, alsook enkele handelingen te regulariseren.

1/ Sloop en vervanging van het aanbouwvolume:

Het gelijkvloerse aanbouwvolume palend langsheen de rechterperceelsgrens wordt gesloopt. In de plaats wordt een perceelsbreed nieuw gelijkvloers aanbouwvolume opgericht. De binnenruimte van het nieuwe aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte van 12,37m. Het dak van het nieuwe aanbouwvolume wordt doorgetrokken als luifel tot een bouwdiepte van 12,13m langsheen de linkerperceelsgrens en 17,50m langsheen de rechterperceelsgrens. Zo ontstaat voorbij het aanbouwvolume een overdekte buitenruimte van 17,90m².

Het dak van de uitbreiding (34,72m²) wordt gedeeltelijk aangelegd als dakterras (17,30m²) en deels aangelegd als groendak (13,80m²). Het dakterras wordt daarbij via een buitentrap verbonden met de overdekte buitenruimte onder de luifel. Het dakterras beschikt over een maximale bouwdiepte langsheen de rechterperceelsgrens van 14,70m. De maximale bouwdiepte van de buitentrap bedraagt 15,50m. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 3,43m. Het dakterras wordt niet voorzien van een balustrade. De buitentrap beschikt over een balustrade met een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,44m.

2/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

2.1/ Voor- en achtergevelvlakken:

In de voorgevel wordt de bakgoot vervangen door een houten exemplaar bekleed in vezelcementplaat in een antracietkleur. Aan de onderzijde van de bakgoot wordt een gelijkaardige bekleding aangebracht op de gevelsteen. In de achtergevel van het linkerdeel van het hoofdvolume wordt er op het tweede verdiep (derde bouwlaag) een zonneluifel

aangebracht. De zonneluifel reikt 14,07m voorbij het achtergevelvlak en wordt voorzien van aluminium latwerk. De luifel behoudt circa 20cm afstand van de linkerperceelsgrens.

In de achtergevel van het rechterdeel van het hoofdvolume wordt de bakgoot vervangen door een houten exemplaar met een witte bekleding. De kroonlijsthoogte van het achtergevelvlak neemt daarbij toe tot 0,46m. Het achtergevelvlak op het eerste verdiep wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een witte crepi. Het raamvlak aan de linkerkant wordt vervangen door een dubbele glazen deur in wit aluminium buitenschrijnwerk. Het onderste raam aan de rechterkant wordt ingekort.

Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume wordt voorzien van gevelbrede raamvlakken in houten buitenschrijnwerk. De luifel wordt voorzien in beton en de dakopstand en buitentrap worden voorzien in wit metaal.

2.2/ Dakvlakken:

In het linkerdeel van het hoofdvolume wordt de teruggetrokken zone van de derde bouwlaag aangelegd als een standaard plat dak in plaats van een groendak. Het platte dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt heraangelegd als groendak.

Dakgoot raamvlak in voorgevel.

In het rechterdeel van het hoofdvolume wordt het dakvlakvenster in het voorste hellende dakvlak vervangen door een rechthoekig formaat. In het achterste dakvlak wordt een extra dakvlakvenster voorzien aan de rechterkant. Het dakvlakvenster aan de linkerkant wordt vervangen door drie aaneengesloten dakvlakvensters. Het achterste dakvlak wordt tevens voorzien van zonnepanelen.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de indeling van het hoofdvolume rechts van de inkom- en traphal heringedeeld. Daarbij wordt een slaapkamer ingericht aan de straatzijde en een zitruimte aan de achterkant die overloopt in de nieuwe eetruimte en kitchenette in het nieuwe aanbouwvolume. De zitruimte en slaapkamer worden van elkaar gescheiden via een nieuwe badkamer. Door de nieuwe indeling wordt een schouwlichaam verwijderd in de kamer aan de straatzijde.

Op het eerste verdiep bevindt zich een tweede leefruimte, keuken en toilet. De dragende muren tussen de traphal en keuken en tussen de leef- en eetruimte worden verwijderd en vervangen. Langs de scheidingmuur met rechteraanpalende werd een voorzetwand geplaatst. Het voorgevelvlak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. De vloerplaat bestaande uit moer- en kinderbalken werd verwijderd en vervangen.

Op het tweede verdiep bevindt zich een derde leefruimte en keuken en een tweede slaapkamer en badkamer. De dragende muren tussen de traphal en keuken en tussen de leefruimte en slaapkamer worden verwijderd en vervangen. De authentieke houten dakconstructie met spantenstructuur werd verwijderd en vervangen door een nieuwe dakconstructie. De vloerplaat bestaande uit moer- en kinderbalken werd verwijderd en vervangen.

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwwerken beschikt het pand over een niet-bebouwde en niet-overdekte buitenruimte van 58,53m² die grotendeels onverhard is aangelegd. Enkel de overdekte buitenruimte wordt verhard aangelegd in beton. Deze verharding reikt beperkt dieper dan de overkragende luifel. Hierdoor beschikt de niet-bebouwde en niet-overdekte buitenruimte over een aandeel van 2,25m² aan verharding. Deze verharding reikt 5cm hoger dan het aansluitende maaiveld van de tuin. In de onverharde groenzone wordt een nieuwe boom aangeplant alsook een bovengrondse wadi aangelegd.

5/ Wijzigingen aan het rioleringsstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval-en hemelwater. De aanvraag voorziet geen septische put. Het hemelwater neerkomend op het voorste deel van het hoofdvolume (derde bouwlaag langs linkerzijde en voorste hellende dakvlak aan de rechterzijde) wordt rechtstreeks aangesloten op het openbare rioleringsstelsel. De overige dakoppervlaktes (bestaand en nieuw) worden aangesloten op twee nieuwe hemelwaterputten. Op basis van de nota hemelwater bedraagt de totale inhoud van deze putten 8.500 liter en niet 14.000 liter zoals verkeerdelijk aangegeven op de plannen. De overloop van de putten hiervan wordt aangesloten op een bovengrondse wadi waarvan de oppervlakte, inhoud en diepte niet worden verduidelijkt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 29/06/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot eengezinswoning. (OMV_2023002628)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 27/09/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een pakhuis achteraan het perceel en het verbouwen van de benedenverdieping tot inrichting van een dokterspraktijk. (KW K-24-73)

Volgende historiek inzake bouwvovertredingen zijn bekend:

- Er werd op 4/12/2019 vastgesteld dat de eengezinswoning wederechtelijk was opgedeeld in drie appartementen, elk met een eigen keuken, badkamer, slaapkamer en leefruimte.
- Op 12/12/2019 werd aangemaand om het bouw misdrijf vrijwillig op te lossen door volgende aanpassingswerken uit te voeren:
 - Twee van de drie keukens dienen volledig verwijderd te worden, inclusief alle leidingen van deze keukens.
 - De deurbel dient aangepast te worden zodat er slechts één deurbel is voor het volledige pand.
- Ondertussen is er een omgevingsvergunning OMV_2023002628 verleend op 29/6/2023 (zie boven). Het stedenbouwkundig bouw misdrijf is niet langer van toepassing.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 10 juni 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De aanvraag betreft het regulariseren van aanpassingen die tijdens de verbouwing uitgevoerd zijn en die afwijken van de vergunning met referentie OMV_2023002628. Het ingediende voorstel werd net zoals de voorgaande aanvraag niet voorafgaand teruggekoppeld met het agentschap Onroerend Erfgoed. Naast de opgesomde wijzigingen t.o.v. de vergunde toestand (met o.a. het integraal verwijderen van het dakspant, schouwen, houten vloerroosteringen e.d.) merkt het agentschap Onroerend Erfgoed ook op dat er wijzigingen gebeurd zijn langs de voorzijde die niet stroken met de richtlijnen binnen een beschermd stadsgezicht en met de eerder opgelegde voorwaarden gekoppeld aan de voorgaande vergunning.

[...]

Ons advies is daarom enkel gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- Het nieuwe dakvlakraam aan de voorzijde dient u uit te voeren in een zwart en rechthoekig (hoger dan breed) retromodel ingewerkt in het dakvlak (niet in opbouw). U plaatst dit in lijn met de ramen in de onderliggende travee en zo dicht mogelijk bij de kroonlijst om de visuele impact te beperken;*
- De bakgoot aan de voorgevel dient u uit te voeren conform de detaillering horende bij deze voorgevel: in hout (zonder bekleding), met een schuine opkant en afgewerkt in de originele kleurstelling. De kleur koppelt u voor afwerking terug met Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg. De platen onder de bakgoot dient u terug te verwijderen zodat het zichtmetselwerk over de volledige hoogte terug zichtbaar is.*

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. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- 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.

Afwijking: Voorliggende aanvraag voorziet geen septische put.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** In voorgaande aanvraag werd een vrijstelling verleend tot de plaatsing van een septische put omdat er nagenoeg geen wijzigingen aan het rioleringsstelsel noch aan het aandeel aan bebouwde en verharde oppervlakte. In voorliggende aanvraag worden voldoende ingrijpende werken uitgevoerd om de aanleg van een gescheiden stelsel op te leggen. Zo wordt het aandeel aan bebouwde en verharde oppervlakte gewijzigd en worden er werken uitgevoerd aan het rioleringsstelsel. Er wordt tevens voorzien in de aanleg van twee hemelwaterputten en een infiltratievoorziening. Voorliggende aanvraag bevat tevens geen motivatie waarom de plaatsing van dergelijke septische put niet tot de mogelijkheden zou behoren. Gezien de plaatsing van de hemelwaterputten voorzien wordt zijn er geen ruimtelijke argumenten om aan te nemen dat er geen septische put voorzien zou kunnen worden. Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

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 worden wijzigingen uitgevoerd aan het rioleringsstelsel. Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval-en regenwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput:

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering waardoor **de volledige dakoppervlakte** in rekening moet worden genomen voor de dimensionering van de hemelwaterput. De horizontale dakoppervlakte bedraagt 141m² waardoor er conform de gewestelijke verordening hemelwater een hemelwaterput voorzien moet worden met een minimale inhoud van 10.000 liter.

In de aangereikte nota hemelwater wordt evenwel aangegeven dat het groendak van het hoofdvolume en het voorste hellende dakvlak van het hoofdvolume rechtstreeks worden aangesloten op de riolering. Er kan niet akkoord gegaan worden met het rechtstreeks aansluiten van deze dakoppervlaktes op de riolering. Deze moeten eerst worden aangesloten op de infiltratievoorziening. Conform de verordening kan er wel akkoord gegaan worden met het niet aansluiten van het groendak op de hemelwaterput. In dat geval bedraagt de horizontale dakoppervlakte 118m² waardoor er slechts een hemelwaterput voorzien moet worden van minimaal 7500 liter. Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van slechts 8.500 liter waardoor voldaan wordt aan de verordening.

Alle dakoppervlaktes, waaronder ook het voorste hellende dakvlak moeten worden aangesloten op de hemelwaterput. Enkel het groendak van het hoofdvolume moet niet worden aangesloten op de hemelwaterput, doch wel worden aangesloten op de infiltratievoorziening. De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van de overige groendaken geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Infiltratievoorziening:

In beginsel moet de volledige horizontale dakoppervlakte in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. Hiervan mag evenwel 30m² in mindering gebracht worden gezien het dak wordt aangesloten op een voldoende grote hemelwaterput. Bijgevolg bedraagt de in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte 111m² waardoor een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) geplaatst moet worden met een minimale inhoud van 3.663 liter en een minimale oppervlakte van 8,88m².

Indien de groende daken beschikken over een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² mogen deze dakdelen gedeeld worden door twee. In dat geval bedraagt de in rekening te brengen

horizontale dakoppervlakte 89,8m² waardoor een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) geplaatst moet worden met een minimale inhoud van 2.963 liter en een minimale oppervlakte van 7,18m².

In de aanvraag wordt een infiltratievoorziening aangelegd maar er wordt niet verduidelijkt wat de inhoud, oppervlakte en diepte van deze voorziening is. De infiltratievoorziening (wadi) moet beschikken over een minimale inhoud van 3.633 liter en een minimale oppervlakte van 8,88m² indien de voorziene groendaken een opslagcapaciteit hebben kleiner dan 50 l/m². De infiltratievoorziening (wadi) moet beschikken over een minimale inhoud van 2.963 liter en een minimale oppervlakte van 7,18m² indien de voorziene groendaken een opslagcapaciteit hebben van 50 l/m² of meer. Alle dakoppervlakten moeten worden aangesloten op de infiltratievoorziening. De wadi mag beschikken over een diepte van maximaal 50cm t.o.v. het maaiveld. De noodoverloop mag maximaal 30cm gelegen zijn onder het maaiveld. De wadi mag geen wateroverlast veroorzaken bij aanpalenden.

Verhardingen:

De niet-bebouwde en niet-verharde buitenruimte wordt grotendeels onverhard aangelegd. Het hemelwater dat neerkomt op de beperkte verharde zone infiltreert op natuurlijke wijze in de aangesloten onverharde tuinzone. Het aandeel aan onverharde tuinzone is hiervoor voldoende groot.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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 Vlaamse biologische

waarderingskaart. De achterzijde van het perceel is opgenomen in de Gentse Biologische Waarderingskaart als een zone met een zorgplicht.

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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde – algemeen standpunt:

De aanvraag is gelegen binnen een beschermd stadsgezicht. Dit maakt dat de handelingen die worden aangevraagd die in niet beschermd context louter meldingsplichtig zouden zijn (bv. de eventuele inpandige constructieve ingrepen) vergunningsplichtig zijn. Voorgestelde ingrepen aan het pand moeten bijgevolg voornamelijk beoordeeld worden op basis van de impact ervan op de resterende erfgoedwaarden van het pand.

De bebouwing heeft een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- De dragende structuur:

De dragende muren, houten vloerroosterings, houten dakconstructie met spanten, keldergewelven en de originele trappartijen.

- De indeling:

De kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.

- De ruimtelijkheid:

Vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen:

De schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven. Dit werd ook meegegeven in het voortraject en werd ook duidelijk opgemerkt in de omgevingstoets van de voorgaande vergunning.

Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

Ook het uitzicht van de gevels en daken bepalen mee de erfgoedwaarde van een pand. In dit geval heeft een voorgaande grondige verbouwing van de gevels de erfgoedwaarde aangetast: de gevelafwerking werd vernieuwd (steenstrips), de raamopeningen, gevelritmering en het buitenschrijnwerk werden aangepast. De gevels dragen daarom slechts beperkt bij aan de beleving van het authentieke karakter van het beschermde stadsgezicht.

Aanpassingen aan de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein zijn mogelijk voor zover ze zich neutraal opstellen binnen het waardevol geheel. De voorwaarden opgenomen in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed m.b.t. de bakgoot en het dakvlakvenster (de woning als onderdeel van een beschermd stadsgezicht) blijven van toepassing. De resterende erfgoedwaarde van het pand zitten voornamelijk intern (zie boven).

Interne aanpassingswerken:

Ondanks dat de erfgoedwaarde van de interne structuur, indeling en interieur van het pand duidelijk werd aangegeven in het voortraject alsook in voorgaande vergunning werd de interne indeling van het pand nagenoeg volledig gestript. Zo werden de vloerplaten op het eerste en tweede verdiep, bestaande uit originele houten vloerroosteringen van moer- en kinderbalken, volledig uitgebroken. Dit ging gepaard met het verlies van waardevolle sierplafond. Ook werden authentieke dragende muren verwijderd en werden nieuwe voorzetwanden geplaatst. De volledige authentieke dakconstructie bestaande uit een spantenstructuur werd verwijderd. Er dient bijgevolg geconcludeerd te worden dat het pand intern nagenoeg volledig werd gestript. De uitgevoerde werken hebben afbreuk gedaan aan de intrinsieke erfgoedwaarden.

De uitvoering van de werken wordt gemotiveerd vanuit veiligheidsoverwegingen en de slechte bouwfysische staat van de verwijderde onderdelen. Hierover vond geen overleg plaats en er werd gehandeld zonder dat hiervoor een vergunning verkregen was. Er werden geen rapporten aangeleverd om de staat van de onderdelen te duiden, er werd geen onderzoek verricht naar aanpassingen of oplossingen waarbij het erfgoed gevrijwaard zou kunnen worden.

De uitvoerde handelingen hebben de erfgoedwaarde van de gebouwen aangetast, deze elementen zijn onherroepelijk verdwenen. Dit is strijdig met het afwegingskader dat de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg hanteert bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen (<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regelgeving-onroerend-erfgoed>). Om in lijn te blijven met adviezen die afgeleverd worden voor dossiers met een gelijkaardig erfgoedstatuut en om de gelijkheid t.o.v. bouwheren en architecten te garanderen die inspanningen leveren om het erfgoed te vrijwaren kan de aanvraag tot regularisatie vanuit erfgoeddoogpunt niet positief beoordeeld worden. **De aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

Sloop en vervanging van het aanbouwvolume:

Het bestaande aanbouwvolume is voorzien van een dakterras dat reikt tot een betrekkelijke bouwdiepte. Vanop het dakterras heeft men bovendien storende zichten op de aanpalende eigendommen door de zeer compacte afstand tot de linkerperceelsgrens. Het voorliggende pand is immers gelegen in de nabijheid van de hoek met de straat Zilverberg. Hierdoor vormt de linkerperceelsgrens van het voorliggend perceel tevens de achterperceelsgrens van de panden gelegen langs Zilverberg. Deze panden beschikken bovendien over een zeer beperkte perceelsdiepte waardoor het achtergevelvlak van deze panden zich op een compacte afstand bevindt ten aanzien van het voorliggende perceel.

Het bestaande aanbouwvolume en het dakterras zijn evenwel rechtmatig tot stand gekomen. De bestaande toestand van het aanbouwvolume en het dakterras verlenen evenwel geen rechten om bij sloop en nieuwbouw een gelijkaardige ongunstige impact te genereren. Bij de inrichting van een nieuw aanbouwvolume met dakterras moet de meerwaarde ervan voor de woonkwaliteit voor het voorliggende pand in verhouding staan ten opzichte van de negatieve impact ervan op de omgeving.

In voorliggende aanvraag wordt een dakterras voorzien met een maximale bouwdiepte van 14,70m. De buitentrap die het dakterras verbindt met de gelijkvloerse tuin reikt tot een maximale bouwdiepte van 15,50m. Dergelijke bouwdiepte op het eerste verdiep vormt geen evidentie binnen een stedelijke context. De impact op rechteraanpalende is beperkt gezien rechteraanpalende beschikt over een aanbouwvolume dat hoger en dieper reikt. Door voorliggende ingrepen wordt het behoud van de bestaande scheidingsmuur en aanbouwvolume evenwel bestendigd. Dit ontnemt de toekomstige mogelijkheden tot gedeeltelijke verlaging van de scheidingsmuur wat de verluchting en verlichting voor aanpalende panden ten goede zou komen.

De impact is evenwel onaanvaardbaar groot ten aanzien van de linkeraanpalende panden. Ten gevolge van de inrichting van het dakterras en de buitentrap verkrijgt men een rechtstreeks uitzicht op de achtergevelvlakken van de aanpalende woningen. De afstand van het terras tot het achtergevelvlak van Zilverberg 2 bedraagt minimaal slechts 3,77m. De afstand van de buitentrap tot de perceelsgrens bedraagt slechts 3,35m. Dergelijke compacte afstand tot de perceelsgrens en de achtergevelvlakken heeft een aanzienlijke negatieve impact op de privacy van de woningen.

Tot slot wordt geoordeeld dat de meerwaarde voor de woonkwaliteit voor het voorliggende pand eerder beperkt is. De woning beschikt immers op het gelijkvloers reeds over grote tuin die tevens verbonden is aan een leefruimte en keuken. De constructie die voornamelijk bestaat uit een uitkragende luifel ontnemt bovendien het aandeel aan natuurlijke lichtinval op het gelijkvloers.

De binnenruimte op het gelijkvloers wordt immers slechts beperkt vergroot. Het overgrote deel van de constructie betreft een overkragende luifel. Hierdoor verkrijgt de ruimte in het nieuwe aanbouwvolume, in combinatie met de bestaande hoge scheidingsmuren, slechts een beperkt aandeel aan natuurlijke lichtinval. De meerwaarde van het nieuwe aanbouwvolume voor de woonkwaliteit voor het voorliggende pand staat niet in verhouding staan ten opzichte van de negatieve impact ervan op de omgeving. Dit wordt **ongunstig beoordeeld**.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

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

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- De aanvraag heeft een onaanvaardbare impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand.
- Het nieuwe dakterras heeft een onaanvaardbare impact op aanpalenden en de omgeving.

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 mevrouw Anne Demedts gelegen te Kalvermarkt 4, 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 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_06202 - OMV_2024144447 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Kalvermarkt, 9000 Gent - Weigering