



2025_CBS_06397 OMV_2025051275 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een pand met een dakuitbouw - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

LAKE BV met als contactadres Nederkouter 137, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025051275) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitbreiden van een pand met een dakuitbouw
- Adres: Nederkouter 137, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1325E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 mei 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

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

In de omgeving bevinden zich verschillende panden met erfgoedwaarden. Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Neobarok burgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) en wordt er volgt omschreven:

“Breedhuis van één travee en drie bouwlagen onder pseudomansardedak, met bepleisterde lijstgevel uit het laatste kwart van de 19de eeuw”. De vaststelling is gebaseerd op de architecturale en historische waarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag voegt een dakuitbouw toe aan de achterzijde van het dakvlak. De dakuitbouw is 4,15 m breed, 3,18 m hoog en steekt 12 cm uit ten opzichte van het gevelvlak en komt 33 cm onder de kroonlijst uit. Hierdoor wordt de achterste kroonlijst doorbroken. Er wordt 60 cm afstand gehouden tot de rechterperceelsgrens en 60 cm tot de linkerperceelsgrens. De achterliggende ruimte wordt ingericht als bijkomende slaapkamer.

De aanvraag beoogt enkel het toevoegen van de dakuitbouw. De overige werken werden reeds vergund in OMV_2021196131 en is nog steeds geldig. Deze worden bijgevolg niet verder besproken en behandeld in deze aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/06/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het intern verbouwen van een woning boven een handelszaak (OMV_2021047015).
- Op 14/10/2021 werd een aktenaam afgeleverd voor het intern verbouwen van een pand waarbij de kelder ingericht wordt tot stockageruimte en de woning boven de handelszaak verbouwd wordt (OMV_2021149061).
- Op 07/04/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren van een handelspand en het inrichten van een dakterras (OMV_2021196131).
- Op 10/04/2025 werd een weigering afgeleverd voor de uitbreiding van het handelspand en het renoveren van het bovenliggend appartement (OMV_2025001623).

Stedenbouwkundige vergunningen

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 juni 2025 onder ref. 036220-011//2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Brandwerende scheiding tussen winkel en woning*
- *Automatische schuifdeuren met break-out beslag*
- *Automatische branddetectie-installatie – totale bewaking – in het volledige gebouw (zie deel B)*

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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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 - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel 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 wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde.

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

Het ontwerp voorziet in het aanbrengen van een dakuitbouw aan de achterzijde van het pand. Deze uitbouw komt voorbij het gevelvlak en doorsnijdt de bestaande kroonlijst. Het geheel is 4,15 m breed, op een totale gevelbreedte van 5,50 m. Een dakuitbouw doet geen fundamentele

afbreuk aan de erfgoedwaarde, op voorwaarde dat gevels en daken voldoende afleesbaar blijven.

Het huidige voorstel doet sterke afbreuk aan de erfgoedwaarde door het doorbreken van de kroonlijst en de uitsprong ten opzichte van de gevel van de dakuitbouw. Een dakuitbouw heeft als doel een zolderruimte functioneler te maken zonder dit een volwaardige bouwlaag wordt. Ruimtelijk is het uitgangspunt in Gent dat de kenmerkende maatvoering 3 bouwlagen onder een dak is. Zo is ook in de omgeving de kenmerkende schaal van 3 bouwlagen onder een hellend dak. Dakuitbouwen moeten daarom beperkt voorzien worden waarbij de breedte niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte is en om de leesbaarheid van het dak te garanderen moet deze minstens 80 cm achter het gevelvlak teruggetrokken worden. Het hellend dak moet voldoende afleesbaar blijven.

Het bestaande volume heeft reeds het maximale behaald. Een dakuitbouw zou daarom te overwegen zijn indien zolang het dak voldoende afleesbaar blijft. Het ontwerp voorziet een uitbouw die 3/4^{de} van de gevelbreedte beslaat en bijgevolg te breed is. Bijkomend doorbreekt de dakuitbouw de kroonlijst en verstoort deze de gevel door het uitspringen. Het aanpassen van het voorstel met bijzondere voorwaarden leidt tot te grote aanpassingen van het ontwerp. De aanvraag leidt bijgevolg tot een **negatief advies**. De dakuitbouw overschrijdt de draagkracht van het perceel. Een nieuw voorstel moet uitgewerkt worden waarbij de breedte beperkt wordt tot maximum 2/3 van de gevelbreedte en de uitbouw minstens 80 cm achter het gevelvlak teruggetrokken wordt waarbij het dak voldoende afleesbaar blijft. De kroonlijst mag niet doorbroken worden en de achtergevel blijft verder ongewijzigd ter hoogte van het dak en de kroonlijst.

CONCLUSIE

Ongunstig, de dakuitbouw is te groot, is niet inpasbaar in de plaatselijke aanleg en doet afbreuk aan de erfgoedwaarde.

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 uitbreiden van een pand met een dakuitbouw aan LAKE bv (O.N.:0764339214) gelegen te Nederkouter 137, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de 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:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

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

2025_CBS_06397 - OMV_2025051275 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een pand met een dakuitbouw - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Weigering

