



2025_CBS_06845 OMV_2025073431 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het creëren van een dakterras op de 3de verdieping en het creëren van een daktuitbouw achteraan met een aansluitend dakterras op vierde verdieping - zonder openbaar onderzoek - Steendam, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Tom Amery met als contactadres Antoine Coppenslaan 3 bus 11, 2300 Turnhout heeft een aanvraag (OMV_2025073431) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het creëren van een dakterras op de 3de verdieping en het creëren van een daktuitbouw achteraan met een aansluitend dakterras op vierde verdieping
- Adres: Steendam 72C, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 836S

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand waar deze aanvraag betrekking op heeft, is gelegen langsheen de Steendam in de Gentse binnenstad, in de nabijheid van het Baudelopark. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwing, waarbij de gelijkvloerse verdiepingen vaak ingevuld zijn met handelszaken of horecazaken, en de bovenliggende verdiepingen een woonfunctie hebben. Langs de straat Steendam tellen de meeste panden twee tot drie bouwlagen, doorgaans afgewerkt met een hellend dak. Aan de overzijde van het bouwblok waarin het project gelegen is, bevinden zich meergezinswoningen met een grotere schaal, oplopend tot negen bouwlagen.

De bezettingsgraad van het perceel is 100%. Het perceel waarop het pand zich bevindt, is over een diepte van 29,64m volledig bebouwd, en de het overige deel is verhard.

Het bouwvolume bestaat uit meerdere delen:

- Aan de straatzijde bevindt zich het hoofdvolume, dat bestaat uit drie bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. In de plint situeert zich een handelszaak, op de verdiepingen bevinden zich 3 woonentiteiten.
- Achteraan het perceel staat nog een niet-vrijstaand bijgebouw, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Dit volume ligt op ongeveer 9,3m van het hoofdvolume. De handelszaak in de plint sluit hier volledig op aan. Het volledige bijgebouw hoort bij de handelszaak.
- Het hoofdvolume beschikt op de verdiepingen over bijkomende aanbouwvolumes tegen de rechter perceelsgrens. Aan de achterzijde, langs de rechterzijde van het hoofdgebouw, is op de eerste, tweede en derde verdieping een uitbouw voorzien met een breedte van ongeveer 5 m. De diepte van de uitbouw neemt trapsgewijs af naarmate de bouwlagen stijgen:
 - * Op de eerste verdieping reikt de uitbouw tot tegen het achterliggende aanbouwvolume dat hierboven werd beschreven. De totale bouwdiepte ter hoogte van de tweede bouwlaag bedraagt 24,5m.
 - * Op de tweede verdieping bedraagt de bouwdiepte van het uitbouwvolume ca. 16,8m. Doordat de borstwering rondom het terras volledig tot tegen het achterliggende volume wordt doorgetrokken, is de totale bouwdiepte van de tweede verdieping ca. 24,5m.
 - * Op de derde verdieping is de bouwdiepte ca. 13,5m.

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/136939>. Het pand werd eerder verbouwd in 2007-2008 (bouwvergunning 200773461/GT-DDC-SDK/JC en volgende). Foto's van de bestaande toestand, foto's van de verbouwcampagne uit 2008 en de plannen BT en NT maken duidelijk dat de dakconstructie in het verleden volledig werd vernieuwd. De originele dakstructuur werd daarbij afgebroken en een nieuwe dakconstructie met dezelfde vorm en nokhoogte werd opgericht.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvrager wenst twee dakterrassen te voorzien aan de achterzijde van het gebouw: één bovenop het dak van de tweede verdieping en één bovenop het dak van de derde verdieping. Daarnaast wordt een dakuitbouw voorzien aan de achterzijde van het hellende dak van het hoofdvolume ter hoogte van de vierde verdieping.

1/ Dakterras derde verdieping

Op de derde verdieping wordt een dakterras ingericht bovenop het dak van de keuken op de tweede verdieping. Op de derde verdieping wordt een nieuw schuifraam geïntegreerd met een breedte van ca. 2,65m en een hoogte van ca. 2,10m om een rechtstreekse toegang te voorzien vanuit de keuken naar het nieuwe dakterras.

De nieuwe borstwering van het terras is 71cm hoog en wordt geplaatst bovenop een verhoogde dakrand. De bovenzijde van deze borstwering bevindt zich 90cm boven het vloerpeil van het terras.

Langs de rechter perceelgrens wordt in plaats van een borstwering een zichtschermbank voorzien van 1,7m hoog, eveneens geplaatst bovenop de verhoogde dakrand. De bovenzijde van dit zichtschermbank bevindt zich 1,91m boven het vloerpeil van het terras. Door de plaatsing van de vaste constructies (borstwering en zichtschermbank) wordt de bouwdiepte op deze verdieping uitgebreid tot ca. 16,8m en een verhoging van de scheidingmuur aan de rechterzijde met 1,7m over een lengte van 3,3m.

Aan de binnenzijde van zowel de borstwerings als het zichtschermbank wordt een vaste plantenbak geplaatst, die 26cm boven de dakrand uitkomt. Deze plantenbak is 40cm breed aan de rechterzijde en 50cm breed aan de achter- en linkerzijde. Hierin wordt een permanent ondoorzichtige haag aangeplant. Deze haag wordt gesnoeid tot een hoogte van 1,5m (ten opzichte van het vloerpeil van het terras) langs de linker- en achterzijde, en tot 1,91m langs de rechterzijde, in lijn met de hoogte van het zichtschermbank.

2/ Dakterras vierde verdieping

Ook op de vierde verdieping wordt een dakterras ingericht. Dit dakterras bevindt zich bovenop het dak van de keuken op de derde verdieping, maar beslaat niet het volledige dakoppervlak. Aan de achterzijde wordt een borstwering van 90cm hoog geplaatst op een bouwdiepte van 12m, gemeten vanaf de rooilijn. Het achterliggende deel van het dak, met een diepte van 1,3m, wordt ingericht als groendak (ca. 6,70m²). Dit groendak sluit qua hoogte aan op de bestaande opstaande dakrand en wordt beplant met een permanent ondoorzichtige vegetatie die ca. 65cm boven het vloerpeil van het terras uitkomt.

Langs de linkerzijde wordt een balustrade van 65cm hoog geplaatst bovenop de verhoogde dakrand. De bovenzijde van deze balustrade bevindt zich ca. 90cm boven het vloerpeil van het terras. Aan de rechterzijde, tegen de rechter perceelsgrens, wordt geen zichtschermbank voorzien maar wel een plantenbak met een permanent ondoorzichtige haag die 1,9m boven het vloerpeil van het terras uitsteekt. Ook aan de linkerzijde wordt een haag aangeplant, met een beperkte hoogte van 65cm ten opzichte van het vloerpeil.

Door de plaatsing van de borstwering wordt de bouwdiepte op deze verdieping uitgebreid tot ca. 12,1m. Er is een verhoging van de scheidingmuur aan de rechterzijde van 1,90m. Als zichtschermbank wordt geopteerd voor de aanplant van een ondoorzichtig blijvende haag.

Om toegang te verlenen tot dit terras wordt in de achtergevel van de derde verdieping een nieuw schuifraam geïntegreerd met een breedte van ca. 2,65m en een hoogte van ca. 2,10m. Dit raam biedt rechtstreeks toegang tot het nieuwe dakterras vanuit de keuken. De bestaande gevelbekleding (lichtgrijs pleisterwerk) blijft hier behouden.

3/ Dakuitbouw vierde verdieping

Het hoofdvolume wordt op de vierde verdieping naar achter toe uitgebreid met een nieuwe dakuitbouw, ter hoogte van de mezzanine. Deze uitbouw sluit aan op het nieuwe dakterras. De achtergevel van de uitbouw ligt 2,4m terug ten opzichte van de achtergevel van het hoofdvolume. De totale diepte, gemeten vanaf de straat, bedraagt 9,3m. De uitbouw houdt een afstand van ca. 1,85m tot de linker aanpalende buur en ca. 4,65m tot de rechter aanpalende buur. De totale breedte van de dakuitbouw bedraagt 5,17m.

De kroonlijsthoogte van de uitbouw ligt op 16,1m boven het trottoirpeil, wat ongeveer 5,53m hoger is dan de kroonlijst van het bestaande hoofdvolume. De dakuitbouw krijgt een hellend dak met een hellingsgraad van 10,2°, waarvan de bovenzijde aansluit op de nok van het bestaande dak. De totale hoogte van de dakuitbouw, inclusief het hellend dak, bedraagt 3,3m.

De dakuitbouw zelf veroorzaakt geen wijzigingen aan de bestaande scheidingsmuren, aangezien ze voldoende afstand houdt tot de perceelsgrenzen.

In de nieuwe dakuitbouw wordt een schuifraam voorzien dat toegang biedt tot het nieuwe terras vanuit de mezzanine. Dit raam beslaat de volledige hoogte van de achtergevel van de uitbouw en heeft een breedte van ca. 2,50m. Het raam zet zich verder door in de rechterzijgevel van de dakuitbouw.

Ook aan de linkerzijde van de dakuitbouw worden nog twee bijkomende ramen geplaatst om extra daglicht toe te laten in de mezzanine. De gesloten delen van de dakuitbouw worden, net als de bestaande achtergevel van het hoofdvolume, afgewerkt met lichtgrijs pleisterwerk.

4/ Gevelwerken

De werken gaan gepaard met aanpassingen aan de achtergevel ter hoogte van de derde en vierde verdieping. Deze gevelwerken werden reeds besproken bij de bovenstaande punten.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 25/10/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelspand tot handelspand en 3 appartementen. (2007/467)

* Op 16/02/2010 werd een aanvraag voor het verbouwen van een handelspand en 3 appartementen (regularisatie) geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen (2009/588).

* Op 14/01/2010 werd een gedeeltelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand en 3 appartementen (regularisatie). (2009/588).

Noot van de omgevingsambtenaar: Hierbij werden de dakterrassen op verdieping 1 en 2 vergund, de buitentrap werd uit de vergunning gesloten.

* Op 18/08/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het omkapselen van een buitentrap. (2011/497)

Noot van de omgevingsambtenaar: Hierbij werd de buitentrap, die in de voorgaande vergunning werd uitgesloten, alsnog geregulariseerd.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

BRANDWEER

Gunstig advies afgeleverd door **Brandweerzone Centrum** op 30 mei 2025 onder ref. 037379-014/PJ/2025. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

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), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervalttermijn 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

De aanvraag voorziet het creëren van twee dakterrassen aan de achterzijde van het gebouw, respectievelijk op de derde en vierde verdieping. Daarnaast wordt een dakuitbouw voorzien ter hoogte van de vierde verdieping, aan de achterzijde van het hellende dak van het hoofdvolume.

Dakterrassen

De woonentiteit die zich bevindt op de derde en vierde verdieping beschikt momenteel niet over een private buitenruimte. Vanuit het oogpunt van woonkwaliteit is het positief dat het project voorziet in een bijkomende buitenruimte.

Toch moeten de handelingen worden beoordeeld binnen de context van een dichtbebouwde wijk in de binnenstad. Om overmatige inbreiding te vermijden, wordt de bouwdiepte op de verdiepingen beperkt tot 12m. Deze bouwdiepte is ter hoogte van de **derde verdieping** reeds bereikt. Verdere inbreiding in het bouwblok met constructies, zoals door het toevoegen van een balustrade en zichtscherm rond een terras, is ruimtelijk niet wenselijk. Daarom wordt **de inrichting van het dakterras (incl. borstwering en zichtscherm) ter hoogte van de derde verdieping uitgesloten** uit de vergunning. De voorziene raamopening op deze verdieping wordt daarentegen wél als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

Hoewel het terras op de derde verdieping ruimtelijk niet aanvaardbaar is en daarom wordt uitgesloten van de vergunning, wordt als opmerking nog meegegeven dat er andere waardevolle manieren bestaan om platte daken in een stedelijke context te benutten. Zo stimuleert Stad Gent actief de aanleg van groendaken, aangezien zij een positieve bijdrage leveren aan zowel het milieu als de leefkwaliteit. Het platte dak boven de tweede verdieping biedt een interessante opportuniteit voor de aanleg van een groendak. Zo'n ingreep bevordert de biodiversiteit binnen het bouwblok, zorgt voor een aangenamer uitzicht vanuit de leefkeuken en helpt bovendien om hittestress te beperken. Deze aanbeveling wordt als opmerking opgenomen in het verslag.

Het **terras op de vierde verdieping** wordt wel stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, aangezien de bijkomende bouwdiepte hier wel aanvaardbaar is en het inspeelt op het huidige gebrek aan private buitenruimte voor de betrokken woonentiteit (en zo bijdraagt aan het wooncomfort). Er wordt geen overmatige hinder verwacht voor de omliggende burelen. Dit wordt ondersteund door het feit dat de aangeschreven burelen geen bezwaar hebben ingediend tegen de aanvraag. Bovendien draagt de aanwezigheid van hogere terrassen bij de meergezinswoningen aan de overzijde van het bouwblok bij aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het terras op deze hoogte.

Het terras voorziet niet in een vast constructief **zichtscher**m. Om inkijk te beperken en de privacy van de bewoners te garanderen wordt aan de rechterzijde van het terras een permanent ondoorzichtige haag voorzien, als alternatief voor een klassiek zichtscher

Het dakterras moet blijvend voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Daarom wordt als een **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er een ondoorzichtig zichtscher

moet worden voorzien van 1,9m hoog (gemeten ten opzichte van het vloerpeil van het terras), hetzij in de vorm van een haag, hetzij in de vorm van een paneel.

Er wordt nog opgemerkt dat de voorziene plantstrook voor de haag slechts 40 cm breed is. Dit is aan de smalle kant om een gezonde en volle haag van deze hoogte duurzaam te laten ontwikkelen. Voor een goede wortelontwikkeling en een robuuste groei wordt aanbevolen om de strook breder uit te voeren. Om een voldoende dichte en zichtwerende begroeiing te bekomen, is het bovendien aangewezen om de haag in een licht zigzagpatroon aan te planten. Deze methode bevordert een snellere dichtgroei en zorgt voor een vollere structuur. Wel vereist dit patroon meer ruimte en een hoger aantal planten per strekkende meter.

Dakuitbouw

De geplande dakuitbouw bevindt zich ter hoogte van de mezzanine op de vierde verdieping, aan de achterzijde van het hoofdvolume. Deze ingreep wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, aangezien ze bijkomende functionele leefruimte creëert voor de woning zonder bijkomend ruimtebeslag. De uitbreiding draagt bij aan het ruimtelijk rendement van het gebouw, zonder de bestaande kwaliteit van de omgeving onevenredig aan te tasten. Zo houdt de dakuitbouw bijvoorbeeld voldoende afstand tot de aanpalende percelen en blijft bijkomende schaduw hinder beperkt.

De bestaande dakvorm blijft ook voldoende afleesbaar. De oorspronkelijke dakstructuur werd in 2008 volledig vervangen, waardoor het huidige dak geen materiële erfgoedwaarde meer bezit. Toch draagt het, dankzij zijn vorm en afwerking met pannen, nog steeds bij aan de beeldwaarde van het pand. Deze beeldwaarde blijft behouden doordat de dakuitbouw op voldoende afstand

blijft van zowel de achtergevel als de zijkanten van het dak, waardoor de oorspronkelijke dakvorm herkenbaar blijft.

Bovendien situeert de ingreep zich volledig aan de achterzijde van het dakvolume en is ze niet zichtbaar vanaf het openbaar domein, waardoor het straatbeeld niet wordt aangetast. Om dit te waarborgen, worden twee **bijzondere voorwaarden** opgelegd: de nokhoogte mag niet verhoogd worden en het volume van de dakuitbouw mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Met deze voorwaarden wordt een evenwicht gevonden tussen het behoud van de beeldkwaliteit en het straatbeeld enerzijds, en het mogelijk maken van een functionele uitbreiding met een verbetering van de woonkwaliteit anderzijds.

De afwerking en de nieuwe raamopeningen ter hoogte van het dakterras op de derde verdieping worden positief beoordeeld. Ze zorgen voor bijkomende natuurlijke lichtinval in de achterliggende ruimte en bieden een directe toegang tot het terras, wat bijdraagt aan de woonkwaliteit.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig advies, voor het dakterras op de vierde verdieping, de dakuitbouw op de vierde verdieping en de gevelwerken aan de achtergevel. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn deze delen van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig stedenbouwkundig advies, voor het realiseren van een dakterras (incl. borstwering en zichtscherm) op de derde verdieping.

Het dakterras op de derde verdieping voldoet niet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025073431 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het creëren van een dakterras op de 3de verdieping en het creëren van een dakuitbouw achteraan met een aansluitend dakterras op vierde verdieping aan de heer Tom Amery gelegen te Steendam 72C, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het inrichten van een dakterras incl. borstweringen en zichtscherm ter hoogte van de derde verdieping wordt integraal uitgesloten van de vergunning. Zie aanduiding op de plannen.

Zichtscherm dakterras 4^{de} verdieping

Het dakterras op de 4^{de} verdieping moet blijvend voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Er moet blijvend een **ondoorzichtig** zichtscherm worden voorzien van 1,9m hoog (gemeten ten opzichte van het vloerpeil van het terras), hetzij in de vorm van een haag, hetzij in de vorm van een paneel.

Bewaren van het straatbeeld

Bij de realisatie van de dakuitbouw aan de achterzijde van het dakvolume kan er geen verhoging van de nok worden toegestaan.

Het volume van de dakuitbouw mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Wortelruimte voor groenscherm

De voorziene breedte van de plantstrook voor de aanplant van een ondoorzichtig blijvende haag (40cm) is aan de smalle kant voor een duurzame ontwikkeling van een volle haag van 1,9m hoog. Een bredere strook wordt aanbevolen voor een gezonde wortelgroei, wat leidt tot een meer stevige, volle en gezonde haag.

Opportunititeit: aanleg van een groendak

Hoewel het inrichten van een terras ter hoogte van de derde verdieping ruimtelijk niet aanvaardbaar is, bestaan er wel waardevolle alternatieven voor de invulling van platte daken in een stedelijke context. Stad Gent moedigt actief de aanleg van groendaken aan, gezien hun positieve impact op zowel het milieu als de leefkwaliteit. Het platte dak bovenop de tweede verdieping biedt een interessante opportuniteit voor de aanleg van een groendak. Zo'n groendak kan bijdragen aan meer biodiversiteit binnen het bouwblok, zorgt voor een aangener uitzicht vanuit de leefkeuken en helpt bovendien om hittestress te beperken.

Openbaar domein

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_06845 - OMV_2025073431 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het creëren van een dakterras op de 3de verdieping en het creëren van een dakuitbouw achteraan met een aansluitend dakterras op vierde verdieping - zonder openbaar onderzoek - Steendam, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025073431

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_StDm72_T_B_1_terreindoorsnede.pdf	qllDqp576oBNWRqFyQOLMw==
BA_StDm72_T_N_1_terreindoorsnede.pdf	WA/giN9D4Gzzxhzgdofa7g==
BA_StDm72_S_B_1_SnedeA.pdf	OedFv2BPYmwTQMFpKvslTw==
BA_StDm72_S_N_2_SnedeC.pdf	3mlEwhj9E2TWLn25wJ1fJw==
BA_StDm72_S_N_1_SnedeA.pdf	MF0lL+MQjuN8OwdHXptU8g==
BA_StDm72_P_B_1_Verd1.pdf	8yyH3MLwcmtSrWqzTrhZuw==
BA_StDm72_P_N_0_Verd0.pdf	Os1STgZNYIIBA04ftbpzHQ==
BA_StDm72_P_N_4_Verd4.pdf	MNfRdEL+kNHMowE8ipWWIA==
BA_StDm72_P_B_4_Verd4.pdf	zrhPVBPMflqpuSplD6TmlQ==
BA_StDm72_P_N_1_Verd1.pdf	SgqqgWYODOCiRw7wXW0NDA==
BA_StDm72_P_B_3_Verd3.pdf	crDJSZS37kFj+0BmYPgtBg==
BA_StDm72_P_B_0_Verd0.pdf	pYKZGwpmF2lcWDPUCLF+7g==
BA_StDm72_P_N_2_Verd2.pdf	Su8uLBallokR1hjYoEGfYw==
BA_StDm72_P_B_2_Verd2.pdf	RrkbCfVDOKVWsZEdXmolRA==
BA_StDm72_P_N_3_Verd3.pdf	/p+w3zu2zGZc2usfZUgTrQ==
BA_StDm72_L_N_1_Legende.pdf	sckhuJuv4lOkt8ihatEZeA==
BA_StDm72_L_B_1_Legende.pdf	LK++nDHgTY/Aspil8H0Xlg==
BA_StDm72_I_N_1_Inplanting.pdf	iZhh0spAQXs5qwitYNuxgg==
BA_StDm72_I_B_1_Inplanting.pdf	O6lDtA0gMzHPn/00YWl0sg==
BA_StDm72_G_B_2_Achtergevel.pdf	g8L2P2BovV8ldbQx7aYxGQ==
BA_StDm72_G_N_1_Voorgevel.pdf	QK7Dy3QDhtg/aF6rZnLRFg==
BA_StDm72_G_B_1_Voorgevel.pdf	GjKmKsdjJi0DPhozS/6NPg==
BA_StDm72_G_N_2_Achtergevel.pdf	CcVuexKPKme6wd+XB33cvg==