



2025_CBS_08733 OMV_2025061856 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Lange Violettestraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; 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?

Prémontré BV met als contactadres Leopoldlaan 58, 9400 Ninove heeft een aanvraag (OMV_2025061856) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Lange Violettestraat 120-126, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2579E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 september 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 voorliggende aanvraag is gelegen langs de Lange Violettestraat in de historische binnenstad. Het perceel van aanvraag maakt deel uit van een bouwblok begrensd door de Lange Violettestraat, de Karel Antheunisstraat en de Vijfwindgatenstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van overwegend drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft voornamelijk residentiële bebouwing waarvan sommige panden beschikken over een economische plint.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een perceelsbreedte van 6,24m. Het perceel beschikt over een perceelsdiepte van gemiddeld 21,00m. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 129,40m².

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich een perceelsbreed hoofdvolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een schilddak. Het pand beschikt aan de straatzijde over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 11,37m en 14,30m. Het hoofdvolume reikt tot een bouwdiepte van 19,33m. Het perceel beschikt aan de achterzijde over een beperkte buitenruimte van 8,21m² die volledig onverhard is aangelegd.

PROGRAMMA

Het pand betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning bestaande uit vier entiteiten. Het aantal entiteiten werd wettelijk verhoogd tot in totaal zeven entiteiten. Deze vermeerdering van het aantal entiteiten betreft een verjaard bouwmisdrijf. Het pand beschikt in bestaande toestand over volgende entiteiten:

- Een 1-slaapkamerappartement (voorzijde en een studio (achterzijde) op het gelijkvloers.
- Een 1-slaapkamerappartement (voorzijde) en een studio (achterzijde) op het eerste verdiep.
- Een 1-slaapkamerappartement (voorzijde) en een studio (achterzijde) op het tweede verdiep.
- Een 1-slaapkamerappartement onder het hellend dak.

INDELING

Het pand beschikt op het gelijkvloers over een inkomhal aan de linkerkant. Via een lange gang leidt de inkomhal tot een centrale traphal met wenteltrap gelegen langs de scheidingsmuur met rechteraantalende. De traphal vormt de scheiding tussen de verschillende woonentiteiten met als uitzondering de entiteit onder het hellend dak die via een afzonderlijke trap bereikt kan worden. Enkel de gelijkvloerse entiteit aan de achterzijde beschikt over een buitenruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Interne aanpassingswerken:

Het pand wordt intern zeer grondig verbouwd en heringedeeld. De vloerplaten en binnenmuren van het pand worden grotendeels gesloopt en vervangen. De buitenmuren, de dakstructuur en

de kelder blijven daarbij behouden. Ook de keldertrap en de trap op de gelijkvloerse bouwlaag wordt grotendeels behouden.

Op het gelijkvloers wordt het pand aan de straatzijde voorzien van een inpandig inkomportaal. Deze inpandige ruimte beschikt over een diepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 2,03m. Aan de rechterzijde wordt de inpandige ruimte ingericht als een gemeenschappelijke fietsenstalling die plaats biedt aan zes fietsen. Aan de linkervoorzijde van het hoofdvolume wordt een nieuwe gemeenschappelijke trap- en lifthal ingericht. Het voorste deel van de kelder is toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke traphal en is voorzien als gemeenschappelijke opslagruimte, ruimte voor de tellers en de opslag van hemelwater (met een totale inhoud van 12.500 liter).

Vanuit de gemeenschappelijke traphal heeft men toegang tot vier nieuw ingerichte 2-slaapkamerappartementen. Elk appartement is voorzien als een splitlevel-typologie. De laagstgelegen entiteit beschikt aan de straatzijde over een vloerpeil dat 1,31m hoger gelegen is dan het trottoirpeil. Aan de achterzijde beschikt de entiteit over een vloerpeil dat 1,08m lager ligt dan het vloerpeil aan de voorzijde (in aansluiting op het maaiveld). Hierboven beschikt de entiteit over een mezzanine die 2,40m hoger reikt dan het ondergelegen vloerpeil en 1,32m hoger gelegen is dan het vloerpeil aan de voorzijde van de entiteit. De entiteiten op de verdiepingen beschikken aan de voorzijde over een vloerpeil dat 0,90m lager gelegen is dan het vloerpeil aan de achterzijde.

De verschillende entiteiten zijn als volgt ingedeeld:

- De laagstgelegen entiteit (appartement 0.1) beschikt over een netto vloeroppervlakte van 118,42m². De entiteit beschikt aan de straatzijde over een eerste slaapkamer. Naast de slaapkamer bevindt zich een badkamer en afgescheiden toilet. In het lagere deel van de entiteit bevindt zich een eetplaats, leefruimte en keuken. Aan de achterzijde wordt de entiteit voorzien van een inpandig terras met een oppervlakte van 9,50m². De entiteit heeft ook toegang tot de beperkte tuin van het perceel (8,21m²). Boven de keuken en leefruimte beschikt de entiteit over een mezzanine waar zich een tweede slaapkamer en badkamer bevindt. Deze ruimte is toegankelijk via de bestaande wenteltrap en een nieuwe loopbrug gelegen langs en over de eetplaats.
- De eerste bovengelegen entiteit (appartement 1.1) beschikt over een netto vloeroppervlakte van 88,08m². De entiteit beschikt aan de straatzijde over twee ruime slaapkamers. Centraal bevindt zich de inkomhal met toegang tot een badkamer, afgescheiden toilet en een bergruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een eetplaats, leefruimte en keuken. De entiteit beschikt aan de achterzijde ook over een inpandig terras met een oppervlakte van 9,14m².
- De tweede bovengelegen entiteit (appartement 2.1) beschikt over een netto vloeroppervlakte van 84,14m². De entiteit is qua indeling identiek aan de ondergelegen entiteit (appartement 1.1) en beschikt aan de achterzijde over een inpandig terras van 9,34m².
- De entiteit onder het hellend dak (appartement 3.1) beschikt over een netto vloeroppervlakte van 67,69m². De entiteit beschikt aan de straatzijde over één grote slaapkamer en één kleinere slaapkamer. De grootse slaapkamer beschikt daarbij over een netto vloeroppervlakte (onder een vrije hoogte van minimaal 1,80m van 10,44m². Centraal bevindt zich de inkomhal met toegang tot een badkamer, afgescheiden toilet en bergruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een keuken, eetplaats en leefruimte. De totale netto vloeroppervlakte van de leefruimte (onder een vrije hoogte van minimaal

1,80m) bedraagt 19,22m². De entiteit beschikt aan de achterzijde over een dakterras met een oppervlakte van 14,08m².

2/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

Aan het voorgevelvlak worden volgende handelingen aangevraagd:

- Op het gelijkvloers wordt een inpandig inkomsas en fietsenstalzone ingericht. Het gelijkvloerse gevelvlak wordt er afgewerkt met een houten gevelbekleding en een raamvlak en glazen toegangsdeur in houten buitenschrijnwerk. De fietsenstalling wordt afgesloten via een dubbele schuivende poort
- De bestaande erker op het eerste verdiep verwijderd en vervangen door een nieuwe erker. De nieuwe erker beschikt over een hoogte van 2,79m en een breedte van 4,65m. De erker behoudt 0,80m afstand t.o.v. de linker-en rechterperceelsgrens. De erker reikt 0,66m voorbij de rooilijn en behoudt een afstand van 0,76m t.o.v. de boorsteen van het trottoir. De vrije hoogte onder de erker t.o.v. het trottoirpeil bedraagt minimaal 4,05m. De nieuwe erker wordt voorzien in houten bekleding en grote raamvlakken in houten buitenschrijnwerk.
- Op het tweede verdiep worden de bestaande raamopeningen dichtgemaakt. In de plaats worden drie nieuwe raamopeningen voorzien in houten buitenschrijnwerk.
- De kroonlijst van de voorgevel wordt vervangen door een zinken exemplaar. Centraal wordt een dakkapel voorzien met een breedte van 2,54m. De dakkapel loopt door in het ondergelegen voorgevelvlak. Hierdoor wordt de kroonlijsthoogte van het voorgevelvlak verhoogd tot 12,48m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De dakkapel wordt afgewerkt met een zinken bekleding en wordt aan de voorzijde voorzien van twee raamvlakken in houten buiten schrijnwerk.
- Het resterende aandeel van de voorgevel wordt voorzien van een geschilderde cementering in een lichte kleur.

Aan het achtergevelvlak worden volgende handelingen aangevraagd:

- In het achtergevelvlak worden de twee linkse ramen op het eerste en tweede verdiep verwijderd. Achter de te behouden raamopeningen worden inpandige terrassen ingericht voorzien van een glazen balustrade.
- Op het gelijkvloers wordt dezelfde ingreep uitgevoerd maar worden de gevelopeningen doorgetrokken tot het maaiveld.
- Het gelijkvloerse raam aan de rechterzijde wordt verlaagd en vervangen door een raam in houten buitenschrijnwerk. Het raam aan de rechterzijde van het tweede verdiep wordt eveneens vervangen door een raam in houten buitenschrijnwerk.
- De kroonlijst van het achtergevelvlak wordt vervangen door een zinken exemplaar.
- Het resterende deel van de achtergevel wordt voorzien van een geschilderde cementering in een lichte kleur.

Aan het dak worden volgende handelingen aangevraagd:

- De achterzijde van het dak wordt gesupprimeerd ter creatie van een dakterras (13,95m²). Het betreft het dakdeel met een diepte (gemeten t.o.v. het achtergevelvlak) van 2,91m langsheen de rechterperceelsgrens en 2,82m langsheen de linkerperceelsgrens.
 - Het dakterras wordt langs de achterzijde voorzien van een glazen borstwering die 1,10m hoger reikt dan het terraspeil en 0,59m hoger reikt dan de kroonlijst.

- Langsheen de linker-en rechterperceelsgrens wordt het dakterras voorzien van een zichtschermbord (bestaande uit mat glas) dat 2,03m hoger reikt dan het terraspeil en 1,52m hoger reikt dan de kroonlijst. Deze zichtschermborden behouden een minimale afstand t.o.v. de perceelsgrenzen, maar reiken evenwel 1,52m hoger dan de bestaande scheidingsmuren.
- Langsheen de linkerperceelsgrens (Lange Violettestraat 128) wordt een liftkoker voorzien. De liftkoker reikt op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 7,57m tot 9,77m. De liftkoker beschikt over een breedte van 1,85m en een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 14,57m. De liftkoker reikt 0,21m hoger dan de nokhoogte van het dak. **Ten gevolge van deze liftkoker wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende over een diepte van 2,20m opgetrokken met 2,91m. Het is onduidelijk in welke materialen de liftkoker wordt afgewerkt.**
- De bestaande dakvlakvensters worden gesupprimeerd. In de plaats worden vier nieuwe dakvlakvensters ingericht. Het betreft twee dakvlakvensters in het dakvlak gelegen langsheen de linkerperceelsgrens en twee dakvlakvensters in het dakvlak gelegen langsheen de rechterperceelsgrens. De onderste zijde van de dakvlakvensters bevinden zich minimaal 1,90m hoger dan het vloerpeil van de entiteit onder het dak.
- Het resterende deel van de dakvlakken wordt afgewerkt met een zinken bekleding in een donkere kleur.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen of meldingen afgeleverd op het betrokken goed.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 27 augustus 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies (onder ref. 055337-004/NVDV/2025) van de Brandweerzone Centrum afgeleverd op 23 juli 2025. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld op basis van de bezwaren uit het advies van de Brandweer.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede

openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 5 september 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 september 2025 onder ref. 055337-006/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 juli 2025 onder ref. 055337-004/NVDV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als een zone C voor woningen en tuinen en een zone voor waardevolle tuinen en open ruimten. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 3.3.6.: DAKVORM

"Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden,.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen zoals dakpannen, kunst- en natuurleren, zink en koper. Het gebruik van golfplaten en bitumenmaterialen als dakbedekking is niet toegestaan. De totale breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derden van de gevelbreedte. Dakvlakvensters en zonnecollectoren mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden. Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.”

Afwijking:

1/ Het dakterras aan de achterzijde wordt niet voorzien als insprong in het achterste dakvlak. Het dakterras ontstaat door volledige verwijdering van het achterste dakvlak. Hierdoor verkrijgt het hoofdvolume een gedeeltelijke afwerking met een plat dak (dakterras). Bovendien zijn de balustrade en de zichtschermen niet vervat binnen het 55 graden vlak doorheen de kroonlijst.
2/ De nieuwe dakkapel aan de straatzijde beschikt over een breedte van 2,54m hetgeen groter is dan één derde van de gevelbreedte. De dakkapel is ook niet vervat binnen het 55 graden vlak doorheen de kroonlijst.

Toetsing:

1/ Principieel is er geen bezwaar tegen de inrichting van een dakterras aan de achterzijde. Het wordt evenwel betreurd dat het dakterras niet wordt ingewerkt (via insnede) in het bestaande dakvlak. Het huidige voorstel, waarbij het dak in deze zone volledig wordt gesupprimeerd, leidt ertoe dat men bijkomende zichtschermen nodig heeft langsheen de linker-en rechterperceelsgrens. Deze zichtschermen reiken betrekkelijk dieper dan de achtergevelvlakken van linker-en rechteraanpalende en reiken ook hoger dan het de kroonlijsthoogtes van linker-en rechteraanpalende. Daardoor leest het dakterras zich als een uitbreiding t.o.v. het bestaande dakvolume.

In elk geval is het voorgestelde dakterras in afwijking op de voorschriften van het BPA. Deze afwijkingen worden slechts gedeeltelijk aangehaald en gemotiveerd. Daardoor wordt niet voldaan aan de motiveringsplicht zoals opgenomen in het verzameldecreet omgeving (volut het decreet van 17 mei 2024 houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening).

2/ Principieel is er geen bezwaar tegen de inrichting van de dakkapel. De afwijkingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar, doch worden slechts gedeeltelijk (voor wat betreft de breedte) aangehaald en gemotiveerd. Daardoor wordt niet voldaan aan de motiveringsplicht zoals opgenomen in het verzameldecreet omgeving (volut het decreet van 17 mei 2024 houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening). Bijgevolg kan een afwijking niet worden toegestaan. In functie van het indienen van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag wordt gevraagd de afwijking volledig te motiveren. Het BPA laat een afwijking ook toe mits machtiging indien voldaan wordt aan artikel 4.1 van het BPA.

- ARTIKEL 3.3.7: GEVELOPBOUW

“Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtingskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan.

[...]

Alle in het zicht blijvende gedeelten van zijgevels moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen in overeenstemming met de contextualiteit.

[...]

Uitbouwen van het gevelvlak (erker, balkon, ...) zijn enkel toegelaten waar dit contextueel ingepast kan worden. De uitbouw wordt beperkt tot één bouwlaag. De afstand tussen de uitbouw en de zijgevel bedraagt minimum 80 centimeter. De uitsprong ten opzichte van de gevelvlak bedraagt maximum 60 centimeter."

Afwijking:

1/ De materialiteit van de uitlopende liftkoker wordt niet verduidelijkt. Deze beschikt evenwel over een betrekkelijke hoogte en breedte en zal zichtbaar zijn vanuit het binnengebied.

2/ Op basis van de aangereikte snede en grondplannen dient geconcludeerd te worden dat de nieuwe erker 0,66m uitreikt t.o.v. het bestaande gevelvlak. In de beschrijvende nota wordt evenwel aangegeven dat de aanvraag wel voldoet.

Toetsing:

Bovenstaande afwijkingen worden niet aangegeven, noch gemotiveerd. Daardoor wordt niet voldaan aan de motiveringsplicht zoals opgenomen in het verzameldecreet omgeving (voluit het decreet van 17 mei 2024 houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening). Bijgevolg kan een afwijking niet worden toegestaan. In functie van het indienen van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag wordt gevraagd de afwijking te motiveren. Aan BPA laat voor wat betreft de uitsprong van de erker een afwijking ook toe mits machtiging indien voldaan wordt aan artikel 4.1 van het BPA. Als de uitsprong alsnog maximaal 60cm bedraagt, zoals wordt aangegeven in de beschrijvende nota, moet dit duidelijk worden aangegeven op de plannen.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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 en wijkt af op volgende punt:

- **ARTIKEL 4.18: OPPERVLAKTE SLAAPKAMER EN LEEFRUIMTE**

"De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/ eengezinswoning/ schakelwoning/ hospitawoning bedraagt 24m².

Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samengeteld.

Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer.

[...]

Een appartement/ eengezinswoning/ schakelwoning/ hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11m².

De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7m².

Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8m en 2,2m (verbouwing) of tussen 1,8m en 2,5m

(nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2m bij verbouwing of 2,5m bij nieuwbouw.”

Afwijking:

1/ De grootste slaapkamer beschikt slechts over een oppervlakte van 10,44m² (gemeten onder een vrije hoogte van minimaal 1,80m).

2/ De leefruimte beschikt slechts over een oppervlakte van 19,22m² (gemeten onder een vrije hoogte van minimaal 1,80m).

Toetsing:

Bovenstaande afwijkingen zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar. In voorliggende aanvraag wordt het pand zeer grondig verbouwd en heringedeeld (inclusief plaatsing van nieuwe vloerplaten). De slaapkamers en leefruimtes moeten na dergelijke ingrijpende verbouwingen bijgevolg voldoen aan de minimale richtlijnen opgenomen in bovenstaand voorschrift.

Een minimale oppervlakte van 11m² voor een grote slaapkamer is noodzakelijk voor de inrichting van een dubbel bed met kleerkast. In voorliggende entiteit is de slaapkamer slechts beperkt kleiner. Er wordt evenwel vastgesteld dat een functionele inrichting met een groot bed hier nagenoeg niet mogelijk is. Bijkomend moet opgemerkt worden dat de kamer op sommige plaatsen mogelijks beschikt over een bijkomende beperkte vrije hoogte door het behoud van de bestaande spanten.

Een minimale oppervlakte van 27m² voor een leefruimte (met open keuken) voor een 2-slaapkamerappartement is noodzakelijk om met alle gezinsleden comfortabel te kunnen wonen. In voorliggende aanvraag is de leefruimte betrekkelijk kleiner. Bijkomend moet opgemerkt worden dat de leefruimte op sommige plaatsen mogelijk beschikt over een bijkomende beperkte vrije hoogte door het behoud van de bestaande spanten.

De indeling van de entiteit onder het hellende dak moet worden herbekeken. Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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).

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

Het perceel is grotendeels bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater aangelegd. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend effect op de verwerking van het hemelwater.

Hemelwaterput:

Het perceel is nagenoeg volledig volgebouwd waardoor de plaatsing van een hemelwaterput niet tot de mogelijkheden behoort. Voorliggende aanvraag voorziet een inpandige hemelwaterput in de kelder. De dakoppervlakte wordt aangesloten op verschillende vaten met een totale inhoud van 12.500 liter. Het opgevangen hemelwater wordt herbruikt voor de doorspoeling van het toilet en de buitenkraan. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Infiltratievoorziening:

De plaatsing van een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) behoort niet tot de mogelijkheden omdat het perceel nagenoeg volledig is volgebouwd. Er kan akkoord gegaan worden met het niet plaatsen van een infiltratievoorziening omwille van volgende redenen:

- Het perceel is nagenoeg volledig volgebouwd en beschikt over een beperkte breedte.
- Er worden hemelwatervaten voorzien met een grotere inhoud dan hetgeen de verordening eist.
- Bovendien wordt vastgesteld dat de afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening nul bedraagt indien alle entiteiten worden aangesloten op de hemelwatervoorziening.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

7.1. *Ligging en biologische waarderingskaart:*

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op Vlaamse biologische waarderingskaart. De achterzijde van het perceel is deels opgenomen op de Gentse biologische waarderingskaart als een gebied met een zorgplicht.

7.2. *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.

7.3. *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.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2025 tot en met 7 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Principieel is er geen bezwaar tegen het uitvoeren van ingrijpende verbouwingswerken aan het pand. Met voorliggende aanvraag beoogt men een meergezinswoning te bekomen met een voldoende hoge mate aan woonkwaliteit. Deze inspanning wordt gewaardeerd.

Er wordt evenwel vastgesteld dat de entiteit onder het hellende dak na verbouwingswerken beschikt over een te kleine leefruimte en slaapkamers:

- De leefruimte beschikt slechts over een oppervlakte van 19,22m² (gemeten onder een vrije hoogte van minimaal 1,80m). Er wordt geoordeeld dat een leefruimte moet beschikken over een minimale oppervlakte van 27m² (in het geval dat de entiteit over een open keuken beschikt en meer dan 1 slaapkamer). In voorliggende aanvraag is de leefruimte betrekkelijk kleiner. Bijkomend moet opgemerkt worden dat de leefruimte

op sommige plaatsen mogelijk beschikt over een bijkomende beperkte vrije hoogte door het behoud van de bestaande spanten. Het comfortabel vertoeven in deze ruimte voor alle mogelijke bewoners is daardoor onvoldoende gegarandeerd.

- De grootste slaapkamer beschikt slechts over een oppervlakte van 10,44m². Er wordt geoordeeld dat een minimale oppervlakte van 11m² voor minstens één slaapkamer noodzakelijk is voor de inrichting van een dubbel bed met klerkast. De grootse slaapkamer is slechts beperkt kleiner, doch wordt geoordeeld dat een functionele inrichting met een groot bed hier nagenoeg niet mogelijk is. Bijkomend moet opgemerkt worden dat de kamer op sommige plaatsen mogelijks beschikt over een bijkomende beperkte vrije hoogte door het behoud van de bestaande spanten.

De indeling van de entiteit onder het hellende dak moet worden herbekeken. Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

In tweede orde wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld omdat deze afwijkt op de geldende voorschriften van het BPA. Hiervoor wordt verwezen naar punt 5 van onderhavig verslag (TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTARIE VOORSCHRIFTEN). De afwijkingen worden niet (volledig) aangegeven, noch (volledig) gemotiveerd. Daardoor wordt niet voldaan aan de motiveringsplicht zoals opgenomen in het verzameldecreet omgeving (voluit het decreet van 17 mei 2024 houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening). Bijgevolg kan een afwijking niet worden toegestaan. In functie van het indienen van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag wordt gevraagd de afwijking te motiveren.

Volgende handelingen worden betreurd en gevraagd om te herbekijken in functie van het indienen van een nieuwe aanvraag:

- Het dakterras aan de achterzijde:
Principieel is er geen bezwaar tegen de inrichting van een dakterras aan de achterzijde. Het wordt evenwel betreurd dat het dakterras niet wordt ingewerkt (via insnede) in het bestaande dakvlak. Het huidige voorstel, waarbij het dak in deze zone volledig wordt gesupprimeerd, leidt ertoe dat men bijkomende zichtschermen nodig heeft langsheen de linker-en rechterperceelsgrens. Deze zichtschermen reiken betrekkelijk dieper dan de achtergevelvlakken van linker-en rechteraanpalende en reiken ook hoger dan het de kroonlijsthoogtes van linker-en rechteraanpalende. Daardoor leest het dakterras zich als een uitbreiding t.o.v. het bestaande dakvolume.
- De liftuitloop langsheen de linkerperceelsgrens:
De liftuitloop leidt tot een betrekkelijke ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. De liftuitloop beschikt over een betrekkelijke diepte, breedte en hoogte waardoor deze duidelijk zichtbaar zal zijn, zeker vanaf het binnengebied. De constructie werd in de aangereikte plannen tijdens het voortraject niet ingetekend op de bijhorende sneden en gevelaanzichten. In voorliggende aanvraag wordt de constructie slechts zeer suggestief ingetekend in stippenlijn in het voor- en achtergevelaanzicht. De materialiteit wordt bovendien niet verduidelijkt. In het kader van een nieuwe aanvraag wordt gevraagd om te onderzoeken of de constructie niet (gedeeltelijk) kan worden gesupprimeerd. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden om de lift niet door te trekken tot de entiteit onder het dak en/of het verwerken van liftechnieken in de kelder. Bovendien wordt ter volledigheid meegegeven dat de inrichting van een lift strikt genomen niet verplicht is. De aanvraag valt immers niet in het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

In elk geval wordt gevraagd de hoogte van de constructie te beperken tot de nokhoogte van het dak. De materialiteit van de constructie moet zoveel mogelijk afgestemd zijn op de nieuwe dakbekleding. De liftuitloop moet ook duidelijk worden ingetekend op de gevelaanzichten (in gekleurde vlakken en doorlopende lijnen). De materialiteit van de constructie moet duidelijk worden aangegeven. De constructie moet ook duidelijk ingetekend worden op het terreinprofiel. Het moet duidelijk zijn voor aanpalende dat deze constructie wordt ingericht en leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur.

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.

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 meergezinswoning aan Prémontré bv (O.N.:0760768327) gelegen te Lange Violettestraat 120-126, 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:
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_08733 - OMV_2025061856 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Lange Violettestraat, 9000 Gent - Weigering