



2025_CBS_08930 OMV_2025101702 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met wijzigen van het aantal woongelegenheden - zonder openbaar onderzoek - Meulesteedsesteenweg, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 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; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Liesbet De Clercq met als contactadres André De Bruynestraat 7, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025101702) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning met wijzigen van het aantal woongelegenheden
- Adres: Meulesteedsesteenweg 469, /0301, /0101, /0001 en /0201, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 3453X en 3453Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Meulesteedsesteenweg in de wijk 'Muide - Meulestede - Afrikalaan'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing overwegend bestaande uit twee tot drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

Plaats

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 15,57m. Het perceel beschikt over een diepte van 13,85m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 20,19m langsheen de rechterperceelsgrens. Het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 288 m².

Historiek

Er werd een identieke aanvraag ingediend (OMV_2024167779). Deze voorgaande aanvraag werd naar aanleiding van een ongunstig brandweeraadvies ingetrokken en er werd dus geen officiële beslissing genomen. Huidige aanvraag herneemt integraal de voorgaande aanvraag.

Morfologie

Op het perceel bevindt zich een hoofdvolume bestaande uit twee delen:

- Aan de linkerzijde bevindt zich een hoofdvolume van 2,5 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt 7,96m en de nokhoogte bedraagt 12,55m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten vanaf de rooilijn) van 10m en beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) van 6,19m.
- Aan de rechterzijde bevindt zich een hoofdvolume van 3 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte van de voor-en achtergevel bedraagt 9,42m en de nokhoogte bedraagt 12,55m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 8,45m (gemeten vanaf de rooilijn) en een breedte (gemeten t.o.v. de rechterperceelsgrens) van 9,46m. De voorgevel is vanaf de tweede verdieping 1,65m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn. De teruggetrokken zone is ingericht als terras met een hoogte van 6,86m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Het rechterdeel beschikt over een gelijkvloers aanbouwvolume tot een bouwdiepte (gemeten vanaf de rooilijn) van 10,55m. Het aanbouwvolume is deels afgewerkt als dakterras en deels afgewerkt als groendak. De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume bedraagt 2,76m gemeten t.o.v. het maaiveld en 2n96m gemeten t.o.v. de rooilijn. De terraszone beschikt over een oppervlakte van 12,32m². Op het grondplan staat aangegeven dat het dakterras is afgeschermd van het groendak via een borstwering. De borstwering staat evenwel niet ingetekend op het bijhorende achtergevelaanzicht noch de aangereikte snede en is niet zichtbaar op de aangeleverde foto's.

Aan de achterzijde van het perceel beschikt het pand over een gelijkvloers bijgebouw afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 3,00m. Het perceel beschikt over een onbebouwde buitenruimte van 113,23m² die volledig verhard is aangelegd (op basis van de aangeleverde foto's).

Programma

Op het perceel bevindt zich een meergezinswoning bestaande uit een studio (45m²) en een ruim 3-slaapkamerappartement (330m²). De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 187,50m².

Indeling

Het pand beschikt centraal over een inpandig inkomsas. Vanuit het inpandige inkomsas heeft men toegang tot een gemeenschappelijke fietsenstalling (8,06m²), een buitentrap (gelegen achter het voorgevelvlak) en eerste toegangsdeur tot de grote entiteit.

De grote entiteit beschikt in het linkerdeel van het hoofdvolume op het gelijkvloers over een ruime zit- en eetruimte. In het rechterdeel beschikt het pand over een keuken en bergruimte aan de achterzijde (met toegang tot de tuin) en een garage aan de voorzijde. Centraal na de toegangsdeur bevindt zich een afgescheiden toilet en wasberging. Op het eerste verdiep van het linkerdeel beschikt de entiteit over een ruime badkamer en slaapkamer. Op het tweede verdiep van het linkerdeel beschikt de entiteit over een tweede en derde slaapkamer met bovengelegen mezzanine onder het hellende dak.

Via de buitentrap, gelegen achter het voorgevelvlak, heeft men toegang op een inpandig tussenbordes op het eerste verdiep. Vanaf het tussenbordes heeft men een tweede toegangsdeur tot de grote woonentiteit. Deze geeft toegang tot een ruim thuishok op het eerste verdiep. Vanuit het thuishok heeft men toegang tot het dakterras op het gelijkvloerse aanbouwvolume. Deze is tevens verbonden met het eerste verdiep van het linkerdeel van het gebouw. Het tussenbordes geeft tevens toegang tot de studio. Op het eerste verdiep beschikt de studio louter over een inkom- en traphal. De studio bevindt zich op het tweede verdiep met een terras aan de straatzijde (12m²). De ruimte onder het hellende dak is ingericht als hobbyruimte voor de grote entiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de regularisatie van het verbouwen van een meergezinswoning met wijzigen van het aantal wooneenheden met volgende ingrepen:

1/ Vermeerdering van het aantal woonentiteiten

In voorliggende aanvraag wordt de meergezinswoning heringedeeld tot een meergezinswoning bestaande uit 3 woonentiteiten. Na aanpassingswerken beschikt het pand over:

- Een 3-slaapkamertriplex/eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van 155m² zonder private buitenruimte en met een gemeenschappelijke tuin 113m².
- Een 2-slaapkamerduplex met een netto vloeroppervlakte van 111m² met een terras van 12m² en een gemeenschappelijke tuin van 113m².
- Een 2-slaapkamertriplex met een netto vloeroppervlakte van 86m² met een terras van 12m²

De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt hierbij 117m² NVO.

2/ Interne aanpassingswerken

In huidige aanvraag wordt het centrale inkomsgas behouden. Vanuit het centrale inkomsgas wordt een nieuwe toegang gemaakt tot het linkerdeel van het pand. Het linkerdeel van het pand wordt daarbij ingericht als een eerste 3-slaapkamertriplex/eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van 155m². Op het gelijkvloers wordt er aan de straatzijde een eetplaats en keuken ingericht en aan de achterzijde een leefruimte. Op het eerste verdiep wordt er een eerste slaapkamer, bergruimte en badkamer ingericht. Op het tweede verdiep worden er twee bijkomende slaapkamers voorzien, elk met toegang tot een mezzanine onder het hellende dakvlak.

Vanuit het inkomsgas heeft men tevens toegang een 2-slaapkamerduplex gelegen op het gelijkvloers en het eerste verdiep van het rechterdeel. De duplex beschikt over een netto vloeroppervlakte van 111m² en beschikt op het gelijkvloers over badkamer, toilet, bergruimte en keuken en eetkamer. Op het tweede verdiep wordt een leefruimte ingericht en twee slaapkamers. Vanuit de leefruimte heeft men toegang tot het dakterras op het aanbouwvolume.

Vanuit het inkomsgas heeft men via de buitentrap (gelegen achter het voorgevelvlak) en het tussenbordes toegang tot de derde entiteit met een netto vloeroppervlakte van 86m². De entiteit beschikt op het eerste verdiep over een inkomhal en traphal. Op het tweede verdiep bevindt zich een bergruimte, keuken en leefruimte (met toegang tot het terras aan de straatzijde). Onder het hellende dak bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer.

De gelijkvloerse buitenruimte wordt gemeenschappelijk aangeboden aan de twee aansluitende woonentiteiten. De garage wordt heringericht tot een fietsenstalling met een oppervlakte van 19,91m² en 10 fietsenstalplaatsen (hoog-laagsysteem). De oorspronkelijke fietsenstalling wordt heringericht tot afvalberging.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken

In de voorgevel wordt het centrale inkomsgas afgesloten met een hekwerk (met verticale spijlen) in een grijze kleur. In het achtergevelvlak wordt het gelijkvloerse aanbouwvolume voorzien van een nieuwe balustrade met een hoogte (gemeten t.o.v. het terraspeil) van 1,10m. De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume neemt hiermee toe tot 4,06m. De borstwering wordt voorzien tot een bouwdiepte van 10,55m.

4/ Riolering

In de laatste vergunning (2007/781) werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat er een hemelwaterput voorzien moest worden met een minimale inhoudt van 5000 liter. Op basis van de aangereikte plannen blijkt evenwel de oorspronkelijke hemelwaterput van slechts 3000 liter wordt behouden.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/12/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel en het bekleden van de zijgevel met leien. (1983/1397)
- Op 16/02/1986 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een garage, werkplaats en gevelmuur. (1988/2241)

- Op 25/02/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1987/1533)
- Op 17/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met autobergplaats en een berging voor beroepsdoeleinden. (1999/175)
- Op 13/09/2007 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning (2007/608).
- Op 29/11/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning met 2 woonentiteiten (2007/781).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

3.1. Fluxys

Gunstig advies afgeleverd op 10 september 2025:

zie positief advies in bijlage

3.2. De Vlaamse Waterweg

Geen advies afgeleverd op 1 oktober 2025:

Gezien de aard van de aanvraag (interne verbouwing zonder werken aan de afwatering) kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. Het project bevindt tevens ook niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

3.3. Brandweerzone Centrum

Gunstig advies afgeleverd op 9 september 2025:

Gunstig

3.4. Fluvius

Geen tijdig advies. De adviesvraag is verstuurd op 5 september 2025. Op 6 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.5. Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 18 september 2025 met referentie JMS 636890:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via mailbox van de subarea*

** Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

3.6. Wyre

Gunstig advies afgeleverd op 8 september 2025:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken / wyre

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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. 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 'MEULESTEDE', goedgekeurd op 17 augustus 2001, en is bestemd als woonzone (gesloten bebouwing) en zone voor koeren en tuinen. De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen;

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

Toetsing: niet mogelijk:

Op de plannen wordt er geen verduidelijking gegeven van de gemeenschappelijk tuin. Uitgaande van de plannen is deze onverhard voorzien maar op de foto's is duidelijk te zien dat deze integraal verhard is. Door de onduidelijke informatie kan er niet geoordeeld worden of deze tuinzone voldoet aan bovenstaand artikel alsook niet aan het geldende BPA.

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

“Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m². Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8 m en 2,2 m (verbouwing) of tussen 1,8 m en 2,5 m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2 m bij verbouwing of 2,5 m bij nieuwbouw.”

Toetsing: niet conform:

In de triplexentiteit beschikt de grootste slaapkamer onder het hellende dak over een netto vloeroppervlakte van slechts 10,82m² (gemeten onder een vrije hoogte van 1,80m).

Elke entiteit moet minstens beschikken over één slaapkamer met een netto vloeroppervlakte van 11,00m². De indeling onder het hellende dak moet hierop worden aangepast. Dit is niet oplosbaar met een bijzondere voorwaarde.

Artikel 4.19 Private buitenruimte;

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: niet conform:

De gelijkvloerse buitenruimte dient als enige buitenruimte voor de links gelegen triplexentiteit/eengezinswoning en deze wordt gemeenschappelijk aangeboden voor de duplexentiteit aan de rechterzijde. Deze buitenruimte is volledig verhard aangelegd waardoor er nauwelijks privacy zal zijn voor de bewoners van beide entiteiten. Er kan niet akkoord worden gegaan met het enkel voorzien van gemeenschappelijk tuinzone als enige vorm van buitenruimte voor deze entiteit. Dit is niet op te lossen met bijzondere voorwaarden. Er zal een duidelijk voorstel moeten zijn voor de private buitenruimte met ook een ontharding van de private buitenruimte.

Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen;

Het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgedrukt per slaapkamer/kamer/unit/woning. Er wordt afgerond naar beneden als het cijfer na de komma lager is dan 5. Er wordt afgerond naar boven als het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 5.

Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten;

Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

Toetsing: niet conform:

In voorliggende aanvraag wordt het aantal woonentiteiten vergroot. Dit kan enkel aanvaard worden indien de aanvraag voorziet in een voldoende grote en functionele fietsenstalling. Voor het gewenste programma zijn er 10 aantal fietsstalplaatsen vereist met een minimale oppervlaktevereiste van 16m². In voorliggende aanvraag worden voldoende plaatsen aangeboden in een qua oppervlakte voldoende grote fietsenstalling. De beperkte breedte van de fietsenstalling maakt een functioneel gebruik van de voorziene fietsenstalplaatsen echter niet mogelijk. Vanuit de huidige parkeerrichtlijnen moeten fietsenstalplaatsen minstens over een diepte van 2m beschikken en bijkomend moet er achter de plaatsen een doorgangsbreedte van 2m gegarandeerd worden. Voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel 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.

In de laatste vergunning (2007/781) werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat er een hemelwaterput voorzien moest worden met een minimale inhoudt van 5000 liter. Op basis van de aangereikte plannen blijkt evenwel de oorspronkelijke hemelwaterput van slechts 3000 liter wordt behouden. **Het niet uitvoeren van de destijds opgelegde bijzondere voorwaarde betreft een bouwmisdrijf. De regularisatie hiervan moet deel uitmaken van voorliggende aanvraag. Bij regularisaties moet daarbij getoetst worden aan de actuele voorschriften van de gewestelijke verordening hemelwater:**

Hemelwaterput

Aangezien voorliggende aanvraag verbouwingen betreft aan de afwatering (regularisatie hemelwaterput) alsook interne aanpassingswerken moet de dimensionering van de hemelwaterput berekend worden op de volledige horizontale dakoppervlakte van het pand. Deze bedraagt 161,40m² waardoor er conform de verordening een hemelwaterput voorzien moet worden met een totale inhoudt van 10.000 liter. De aanvraag voorziet slechts een hemelwaterput van 3.000 liter en bevat geen motivatie tot het plaatsen van een kleinere voorziening. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m² waardoor er een bovengrondse infiltratievoorziening moet worden aangelegd. De grote van de infiltratievoorziening moet berekend worden op basis van de horizontale dakoppervlakte zijnde 161,40m². Deze afwaterende oppervlakte mag met 60m² verminderd worden aangezien de entiteiten in het rechterdeel zijn aangesloten op een hemelwaterput. Bijgevolg bedraagt de afwaterende oppervlakte 101,40m² waardoor een bovengrondse infiltratievoorziening moet worden aangelegd met een oppervlakte van 8,11m² en een volume van 3.346,20 liter. Er wordt geen infiltratievoorziening aangelegd. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Bijkomend wordt opgemerkt dat het wordt betreurd dat de bestaande gelijkvloerse gemeenschappelijke buitenruimte volledig verhard blijft.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag herneemt integraal de plannen van de voorgaande aanvraag. Deze aanvraag werd naast het ongunstige brandweeraadvies ook op andere vlakken ongunstig beoordeeld. Echter werd dit dossier ingetrokken waardoor er geen officiële beslissing werd genomen. Gezien het hernemen van de voorgaande plannen wordt de reeds gemaakte beoordeling grotendeels hernomen.

1/ Vermeerdering van het aantal woonentiteiten

& 2/ interne aanpassingswerken

Principieel is er geen bezwaar tegen de omvorming van deze meergezinswoning van 2 entiteiten naar een meergezinswoning bestaande uit 3 entiteiten op voorwaarde dat de woonkwaliteit voldoende wordt gegarandeerd. Uitgaande van de beschrijvende nota gaat het hier om een regularisatie van reeds uitgevoerde werken maar er worden slechts 2 plannensets aangeleverd waardoor er tegenstrijdige informatie aanwezig is. Het pand beschikt in huidige toestand over een zeer ruime 3-slaapkamerentiteit/eengezinswoning en 2x 2-slaapkamerentiteiten. Principieel is dit aanvaardbaar aangezien de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen voldoende groot is en blijft en komt deze omvorming voor regularisatie in aanmerking. Echter kan dergelijke omvorming van 2 naar 3 entiteiten enkel vergund/geregulariseerd worden indien elke entiteit alsook het volledige project een voldoende hoge woonkwaliteit nastreeft. Dit is in huidige aanvraag niet het geval.

Bij het verhogen van het aantal entiteiten dient er een voldoende grote en functionele fietsenstalling te worden voorzien. In voorliggende aanvraag worden voldoende plaatsen aangeboden in een qua oppervlakte voldoende grote fietsenstalling. De beperkte breedte van de fietsenstalling maakt een functioneel gebruik van de voorziene fietsenstalplaatsen echter niet mogelijk. Vanuit de huidige parkeerrichtlijnen moeten fietsenstalplaatsen minstens over een diepte van 2m beschikken en bijkomend moet er achter de plaatsen een doorgangsbreedte van 2m gegarandeerd worden.

Verder dient elke woontentiteit te worden voorzien van een private buitenruimte. De gelijkvloerse buitenruimte dient evenwel als enige buitenruimte voor de links gelegen triplexentiteit en deze wordt gemeenschappelijk aangeboden voor de duplexentiteit aan de rechterzijde. Deze buitenruimte is volledig verhard aangelegd waardoor er nauwelijks privacy zal zijn voor de bewoners van beide entiteiten. Er kan niet akkoord worden gegaan met het enkel voorzien van gemeenschappelijk tuinzone als enige vorm van buitenruimte voor deze entiteit. Dit is niet op te lossen met bijzondere voorwaarden. Er zal een duidelijk voorstel moeten zijn voor de private buitenruimte met ook een ontharding van de private buitenruimte.

Er wordt ook nog opgemerkt dat de bovenste entiteit in het rechter gebouwdeel beschikt over een primaire slaapkamer (min. 11m²) onder het hellende dak met een netto vloeroppervlakte van slechts 10,82m² (gemeten onder een vrije hoogte van 1,80m). Elke entiteit moet minstens beschikken over één slaapkamer met een netto vloeroppervlakte van 11m². De indeling onder het hellende dak moet hierop worden aangepast. Dergelijke aanpassingen zijn niet te remediëren met bijzondere voorwaarden wat resulteert in een bijkomende weigeringsgrond.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken

De wijzigingen aan de gevelvlakken zijn beperkt en kunnen principieel aanvaard worden.

4/ Riolering

In de laatste vergunning (2007/781) werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat er een hemelwaterput voorzien moest worden met een minimale inhoudt van 5000 liter. Op basis van de aangereikte plannen blijkt evenwel de oorspronkelijke hemelwaterput van slechts 3000 liter wordt behouden. Het niet uitvoeren van de destijds opgelegde bijzondere voorwaarde betreft een bouw misdrijf. De regularisatie hiervan moet deel uitmaken van voorliggende aanvraag. Bij regularisaties moet daarbij getoetst worden aan de actuele voorschriften van de gewestelijke verordening hemelwater. Huidige aanvraag voldoet hier niet aan.

Bovenstaande elementen zorgen voor het **ongunstig** beoordelen van huidige aanvraag.

CONCLUSIE

Ongunstig, vanwege volgende redenen:

- **Strijdig met het Algemeen Bouwreglement (private buitenruimte, beperken van verhardingen, primaire slaapkamer, fietsenberging)**
- **Onvoldoende woonkwaliteit**
- **Ongunstige watertoets (hemelwaterput en infiltratievoorziening)**
- **Foutieve informatie (regularisatie)**

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 met wijzigen van het aantal woongelegenheden aan Liesbet De Clercq gelegen te Meulesteedsesteenweg 469, /0301, /0101, /0001 en /0201, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08930 - OMV_2025101702 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met wijzigen van het aantal woongelegenheden - zonder openbaar onderzoek - Meulesteedsesteenweg, 9000 Gent - Weigering