



2025_CBS_09973 OMV_2025078609 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een beperkte volume-uitbreiding van een duplexappartement - zonder openbaar onderzoek - Sint-Niklaasstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 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; 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?

Anne Coorevits met als contactadres Ganzendries 122, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025078609) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een beperkte volume-uitbreiding van een duplexappartement
- Adres: Sint-Niklaasstraat 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 216H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langsheen de Sint-Niklaasstraat in de Gentse binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met reca, handel of diensten in de plint. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoningen (3 bouwlagen en een mansardedak). Op het gelijkvloers is een handelszaak aanwezig.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 136675) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *'Neogotisch breedhuis van vijf traveeën met drie bouwlagen onder pseudomansardedak (leien) met centraal getraptd dakvenster en dakkapelletjes, uit einde 19de eeuw. Bak- en hardsteenbouw, verticaal gemarkeerd door twee risalieten, horizontaal belijnd door speklagen ter hoogte van de dorpels. Rechthoekige vensters met lateiconsooltjes gevat in tudorboogniss en afgelijnd met alternerende bak- en hardsteen en gelijkaardige, ingeschreven ontlastingsboogjes. Centrale travee met grote nis, uitlopend in een dakvenster met ingeschreven klooster- en bolkozijnen. Sierankers. Gedeeltelijk gewijzigde begane grond met behouden korfboogdeur.'*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt het bestaande duplexappartement, dat zich uitstrekt over de tweede verdieping en de ruimte onder het mansardedak, beperkt uitgebreid. De uitbreiding betreft een bijkomend volume op de tweede verdieping, aan de achterzijde van het gebouw, bovenop het bestaande platte dak van de eerste verdieping. Onder dit platte dak bevindt zich de badkamer van de onderliggende studio.

Het toegevoegde volume heeft een oppervlakte van ongeveer 2,6m² en wordt afgewerkt met een plat dak. De hoogte van het aangebouwde deel bedraagt 11,13m, gemeten vanaf het trottoirpeil.

Ten gevolge van deze uitbreiding worden twee bestaande openingen gedicht:

- Het raam in het linker aangrenzende gebouw dat uitgeeft op de traphal van deze buur.
- Het dakraam in het platte dak van de onderliggende studio.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 30/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelsruimte met woongelegenheid tot een handelsruimte met 2 woongelegenheden. (1998/2287)

* Op 17/08/2000 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen/renoveren van de voorgevel van een woon- en handelspand (wijziging bouwaanvraag nr.98/2287, deels vergund en deels geweigerd op 30/12/1998). (1999/223)

* Op 29/06/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie betreffende schrijnwerk in voorgevel van een woon- en handelspand. (2006/157)

* Op 07/03/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de gevelrenovatie van een handelspand en de renovatie van een naastliggende ingang naar bovenliggende woongelegenheden. (2012/980)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 oktober 2025 onder ref. 022408-003/PJ/2025: **GUNSTIG**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

VLAAMSE VERVOERMAATSCHAPPIJ - DE LIJN

Advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 2 oktober 2025:

voorwaardelijk gunstig.

Als er werken dienen te gebeuren aan de gevel zal dit in nachtwerk moeten gebeuren. Als er aanpassingen moeten gebeuren aan de muurankers moet dit besproken worden met de dienst bovenleiding. Aanvraag IPR.

Contactpersonen:

Stijn De Mulder: stijn.demulder@delijn.be

Wouter Bracke: wouter.bracke@delijn.be

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De 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 het aangevraagde 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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- (1) De bezwaarindiener voert aan dat de geplande uitbreiding wordt opgetrokken tegen een volledig afgewerkte gevel van zijn pand, waarin zich bovendien een raam bevindt. Dit staat haaks op de beschrijving in de nota van de aanvrager, waarin ten onrechte wordt gesteld dat het om een wachtgevel gaat. Volgens de bezwaarindiener is de aanvraag daardoor gebaseerd op onvolledige en onjuiste gegevens, wat maakt dat ze onvergunbaar is.

De uitbreiding heeft ook tot gevolg dat de bestaande dakkoepel, dat toebehoort aan de onderliggende studio van een andere eigenaar, volledig wordt verwijderd en dichtgemaakt. Dit leidt tot een aanzienlijke vermindering van lichtinval en kan beschouwd worden als een onevenredige hinder voor de betrokken bewoners. Dit vormt een schending van de burgerlijke rechten en is volgens de bezwaarindiener stedenbouwkundig onwenselijk.

- (2) Schending van burgerlijke rechten: De bezwaarindiener ondervindt hinder door het dichtbouwen van een raam in zijn pand. Het betreft hier een inbreuk op zijn burgerlijke rechten. Het dichtmaken van het raam is onmogelijk zonder het uitdrukkelijke akkoord

van de eigenaar. De eigenaar van het aanpalende pand geeft hierbij uitdrukkelijk aan dat hij/zij/die niet akkoord gaat.

- (3) Volgens de bezwaarindiener voldoet het ontwerp niet aan de goede ruimtelijke ordening: Het dichtbouwen van raamopeningen in een aanpalend gebouw heeft een negatieve impact op de omwonenden en is hierdoor in strijd met de principes van een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1 van de VCRO.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- (1) De discussie over de vraag of de uitbreiding al dan niet tegen een wachtgevel wordt voorzien, betreft een foutieve interpretatie van terminologie, maar dit vormt op zich geen grond voor onvolledigheid of onontvankelijkheid van het dossier. De plannen zijn correct en volledig ingediend.
- (2) Het verwijderen of dichtmetselen van het raam in de gemene muur kan enkel met het uitdrukkelijke akkoord van de eigenaar van het aanpalende pand. Aangezien een dergelijk akkoord ontbreekt, en de aanvrager zelfs expliciet heeft aangegeven niet akkoord te gaan, is deze ingreep niet uitvoerbaar. Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.
- (3) De aanvraag leidt tot een aantoonbare achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit voor de omwonenden en veroorzaakt onevenredige hinder voor de aanpalende buur. Ook dit argument uit het bezwaar wordt als gegrond beschouwd.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet een beperkte uitbreiding van een bestaand duplexappartement aan de achterzijde van het gebouw. Daarbij worden echter twee bestaande raamopeningen dichtgemaakt: enerzijds een raam in de zijgevel van het linker aanpalende gebouw, anderzijds een dakkoepel dat toebehoort aan een onderliggende studio van het eigen gebouw. Het dichtmaken van beide raamopeningen leidt tot een negatieve impact op de lichtinval en de woonkwaliteit van de aanpalende woonentiteiten waardoor voorliggende **aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt**. De beperkte meerwaarde dat de uitbreiding oplevert voor het duplexappartement staat niet in verhouding tot de hinder die hierdoor wordt veroorzaakt bij de aanpalende burens. De aantasting van hun gebruiksgenot wordt bevestigd door het ingediende bezwaarschrift (zie hoger, HOOFDSTUK 8).

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding op de tweede verdieping is, gelet op de negatieve impact op de bestaande bebouwing in de directe omgeving, niet verenigbaar 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 een beperkte volume-uitbreiding van een duplexappartement aan Anne Coorevits gelegen te Sint-Niklaasstraat 8, 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 dossierkosten;
- 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_09973 - OMV_2025078609 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een beperkte volume-uitbreiding van een duplexappartement - zonder openbaar onderzoek - Sint-Niklaasstraat, 9000 Gent - Weigering