



2025_CBS_11163 OMV_2025082475 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Muinkkaai, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 december 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?

VZW Patrimonium Parochie in Gent-Centrum VZW met als contactadres Biezekapelstraat 4, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025082475) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning
- Adres: Muinkkaai 60, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2713K2

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Muinkkaai in de binnenstad van Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit statige herenhuizen met drie hoge bouwlagen en een hellend dak. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in gesloten verband, bestaande uit 3 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

Het pand is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Burgerhuis'. Voor de aanduiding en de beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/307399>

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt dit pand omgevormd naar een meergezinswoning met drie entiteiten.

Programma

Het project voorziet in 3 woonentiteiten. In de kelder wordt een gemeenschappelijke fietsenberging (18,72 m²) voorzien. Op het gelijkvloers wordt enerzijds een gemeenschappelijke inkomhal voorzien. Anderzijds wordt de gelijkvloerse bouwlaag ingericht met een 2-slaapkamerappartement (84,88 m²) met bijhorende tuin. Op de eerste verdieping wordt een 3-slaapkamerappartement ingericht (85,08 m²) met terras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Op de tweede- en derde verdieping wordt een 3-slaapkamerappartement ingericht in de vorm van een duplex-appartement (ca. 89,80 m² met een vrije hoogte van minimaal 2,20 m). Onder het dak wordt een bijkomende bouwlaag (4^{de} verdieping) voorzien die wordt ingericht als buitenruimte bij het onderliggende duplex-appartement.

Wijzingen bouwvolume

Uitbreiding eerste verdieping

Op de eerste verdieping wordt ter hoogte van de linkerperceelsgrens een uitbreiding in bouwdiepte voorzien. Dit door het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw voor een groot deel in te richten als dakterras. De bouwdiepte ter hoogte van de linkerperceelsgrens wordt hierbij uitgebreid van 10,30 m naar 15,33 m. De balustrade wordt voorzien tot een hoogte van 4,58 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

De bouwdiepte ter hoogte van de rechterperceelsgrens bedraagt 20,15 m en blijft ongewijzigd. Wel wordt de kroonlijsthoogte van dit bestaande bouwvolume op de eerste verdieping opgehoogd met 36 cm in het kader van het inrichten van het plat dak als groendak. De kroonlijsthoogte bedraagt in de nieuwe toestand 6,70 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Dakinsnijding – inpandig dakterras

De aanvraag voegt een inpandig dakterras toe ter hoogte van het achterste dakvlak, dit aan de hand van een insnijding in het bestaande dakvlak. De dakinsnijding is 2,18 m breed en 2,58 m diep. Er wordt een afstand van 0,83 m gehouden ten opzichte van de linkerperceelsgrens en een afstand van 3,73 m ten opzichte van de rechterperceelsgrens. Er wordt rondom het dakterras een balustrade voorzien die maximaal 80 cm uitsteekt ten opzichte van het bestaande dakvlak.

Dit inpandige dakterras wordt voorzien als buitenruimte bij de achterliggende woonentiteit.

Ophogen nokhoogte

De nokhoogte van het hoofdgebouw wordt binnen voorliggende aanvraag opgehoogd van 16,19 m naar 16,54 m, gemeten vanaf het trottoirpeil. Dit betreft een ophoging van 35 cm en gebeurt in het kader van het isoleren van het dakvlak. De bestaande dakhelling (42,80°) blijft aangehouden.

Wijzigingen gevels

In de achtergevel wordt in het hoofdgebouw een bijkomende gevelopening voorzien ter hoogte van de 2^{de} verdieping. Ook in de achtergevel en zijgevel van het aanbouwvolume worden de gevelopeningen gewijzigd. De voorgevel wordt binnen voorliggende aanvraag niet gewijzigd. In het dakvolume worden zowel in het voorste- als achterste dakvlak enkele dakvensters voorzien.

De voorziene dakvensters in het achterste dakvlak springen uit ten opzichte van het dakvlak.

De achtergevel van het hoofdgebouw wordt geïsoleerd met ca. 24 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met steenstrips in een witte kleur (2 cm). Ook de achter- en zijgevel van het aanbouwvolume wordt voorzien van isolatie. Deze worden afgewerkt met een houten gevelafwerking in een natuurlijke kleur. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt voorzien in hout in een natuurlijke kleur.

Wijzigingen scheidingsmuren

Binnen voorliggende aanvraag moeten de scheidingsmuren opgehoogd worden.

De linker scheidingsmuur wordt over de diepte van het hoofdgebouw (10,30 m) opgehoogd met 35 cm. De rechter scheidingsmuur wordt over een diepte van 4,82 m opgehoogd met 36 cm. Dit ter hoogte van de aanbouw op de verdieping.

Riolering

Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een totale capaciteit van 8000 liter. Hierachter wordt er een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst (wadi) (buffervolume: 1200 liter, infiltratieoppervlakte: 5 m²). Er wordt een septische put voorzien met een capaciteit van 3000 liter.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 oktober 2025 onder ref. 076323-001/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Besluit:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

*Bijzonder aandachtspunt:
compartimentering, inclusief fietsenberging (kelder).*

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West
afgeleverd op 20 november 2025 onder ref. omv-2025082475. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden:

- *Wanneer er slechts 1 woongelegenheden wordt aangesloten op de hemelwaterput dient een infiltratievolume van minstens 2908,29 liter en een infiltratieoppervlakte van minstens 7,05 m² voorzien te worden. In het geval er twee woongelegenheden worden aangesloten op de hemelwaterput dient de infiltratievoorziening minstens een infiltratieoppervlakte van 4,65 m² en een infiltratievolume van 1918,29 liter te hebben. Indien er twee woongelegenheden aangesloten worden mag er voor de berekening van de infiltratievoorziening 2 keer 30 m² in mindering gebracht. Indien er maar 1 woongelegenheden wordt aangesloten mag er slechts 30 m² verharding in mindering gebracht bij de berekening van de infiltratievoorziening.*

De tegenstrijdigheid op het hemelwaterformulier dient uitgeklaard. Het is momenteel onduidelijk of er 1 of 2 woongelegenheden zullen aangesloten worden op de hemelwaterput.

(...)

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 118,13 m² inclusief groendak;

De horizontale dakoppervlakte die wordt aangesloten op de regenwaterput bedraagt 77,43 m² (dit is de dakoppervlakte zonder groendaken). Aan 100 l/m² is er een hemelwaterput van 7743 liter nodig.

Regenwater van de daken wordt opgevangen in een regenwaterput van 8000 liter met hergebruik voor toiletten, wasmachines en buitenkraantjes. De overloop van de regenwaterput gaat naar een wadi in de tuin met een inhoud van meer dan 1900 liter en oppervlakte 5,01 m² (volgens plan).

De bestaande aanbouw wordt voorzien van een extensief groendak.

De bestaande verharding in de tuin wordt grotendeels verwijderd.

Er is een infiltratievoorziening van 1918,29 liter en 4,6504 m² nodig in het geval er twee woongelegenheden aangesloten worden op de regenwaterput. Volgens het hemelwaterformulier wordt een volume van 1200 liter en 5 m² voorzien.

Dit is onvoldoende qua volume. Indien er 2 woongelegenheden op de regenwaterput aangesloten worden is minstens 1918,29 liter nodig. Indien er slechts 1 woongelegenheden wordt aangesloten is er een volume van 2908,29 liter en 7,05 m² nodig.

In beide gevallen dient de infiltratievoorziening vergroot te worden gezien wat nu voorzien is op het hemelwaterformulier onvoldoende is.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

- *gewijzigd overstromingsregime*

Het projectgebied is niet gevoelig voor voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

- *gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater*

Wanneer er slechts 1 woongelegenheden wordt aangesloten op de hemelwaterput dient een infiltratievolume van minstens 2908,29 liter en een infiltratieoppervlakte van minstens 7,05 m² voorzien te worden. In het geval er twee woongelegenheden worden aangesloten op de hemelwaterput dient de infiltratievoorziening minstens een infiltratieoppervlakte van 4,65 m² en een infiltratievolume van 1918,29 liter te hebben. Indien de bovenstaande volumes en oppervlaktes gerealiseerd worden, kan er gunstig geadviseerd worden gezien er dan voldaan is aan de gewestelijke verordening hemelwater 2023.

- *gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

- *gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*

Er is reeds in bestaande toestand een ondergrondse kelder aanwezig die in geplande toestand behouden blijft. Het project voorziet geen bijkomende nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

- *watergebonden natuur en structuurkwaliteit*

In de huidige aanvraag worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Nederschelde niet veranderen. Er wordt geen negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

3/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 8 oktober 2025 onder ref. 5000111982. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De 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 zone B voor woningen en tuinen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:

- Artikel 3.3.3.1: Bouwdiepte van de hoofdgebouwen

Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd.

Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte.

Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbind.

Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 m en 12m, wat hier het geval is, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 m en 12 m.

Toetsing: **niet conform.**

Voorliggende aanvraag voorziet op de eerste verdieping ter hoogte van de linkerperceelsgrens een uitbreiding in bouwdiepte van 10,30 m naar 15,33 m. Dit in het kader van het inrichten van een dakterras. De bouwdiepte ter hoogte van de rechterperceelsgrens bedraagt 20,15 m en blijft ongewijzigd.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'.
De aangevraagde uitbreiding in bouwdiepte ten behoeve van het inrichten van een dakterras is ruimtelijk verantwoord in zijn omgeving, daarom wordt dit positief beoordeeld.

- Artikel 3.3.5.2: Bouwhoogte van de bijgebouwen

De toegelaten maximum hoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 m. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook van hoofd- en bijgebouwen.

Toetsing: niet conform.

De bouwhoogte van de bebouwing opgericht voorbij de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw, wordt binnen voorliggende aanvraag aangepast. Ter hoogte van de linkerperceelsgrens wordt de nieuwe balustrade, geplaatst op een bouwdiepte van 15,33 m, voorzien tot een hoogte van 4,58 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. De bouwdiepte ter hoogte van de rechterperceelsgrens bedraagt 20,15 m en blijft ongewijzigd. Wel wordt de kroonlijsthoogte van dit bestaande aanbouwvolume op de eerste verdieping opgehoogd met 36 cm in het kader van het inrichten van het plat dak als groendak. De kroonlijsthoogte bedraagt in de nieuwe toestand 6,70 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'.

De aangevraagde uitbreiding in bouwhoogte, enerzijds ten behoeve van het inrichten van een dakterras en anderzijds ten behoeve van het inrichten van een groendak op het bestaande volume, is ruimtelijk aanvaardbaar in zijn omgeving, daarom wordt dit positief beoordeeld.

- Artikel 3.4 Bijzondere bouwvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen

Het aantal woongelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woning een netto-voeropervlakte hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

Toetsing: niet conform.

Voorliggende aanvraag voorziet in de omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 entiteiten. Geen van deze entiteiten beschikt over een netto-vloeroppervlakte van minimum 100 m².

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het

ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'.

De aangevraagde entiteiten waarbij geen enkele entiteit een oppervlakte heeft van minimaal 100 m² wordt ongunstig beoordeeld.

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, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 4.19: Private buitenruimte

Bij elk appartement hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1,20 m.

Toetsing: niet conform.

De aanvraag voorziet voor de woonentiteit op het gelijkvloers en deze op de eerste verdieping een voldoende ruime buitenruimte. Echter wordt voor het bovenliggende duplex-appartement (ca. 89,80 m²) een te kleine buitenruimte voorzien. Het duplex-appartement beschikt slechts over een terras van 5,45 m². (Gezien het hier gaat om een inpandig dakterras wordt de oppervlakte van het terras berekend vanaf een vrije hoogte van 2,20 m). Dit is niet in overeenstemming met de vooropgestelde richtlijnen en wordt niet als voldoende kwalitatief beschouwd. Een buitenruimte van slechts 5,45 m² voor een 3-slaapkamerappartement voorziet in onvoldoende woonkwaliteit. Dit is **niet aanvaardbaar**.

- Artikel 5.5: bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling

Een fietsenstalling voor bewoners is overdekt en afsluitbaar, vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid van de fietser garanderen. Als de fietsenstalling zich ondergronds bevindt en dus niet op het maaiveldniveau, moet de aanvrager aantonen dat een goede toegankelijkheid is gewaarborgd. Zie ook de rubriek 'inrichten fietsparkeerplaatsen' uit de Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto, terug te vinden op de website van de Stad.

Toetsing: niet conform.

De aanvraag voorziet in een collectieve fietsenberging in de kelder op niveau -1. Deze is toegankelijk via een gewone trap met fietsgoot. De trap heeft volgens de doorsnede een

hellingsgraad van ca. 36,56 %. De aantrede bedraagt ca. 29 cm, de optrede ca. 18,60 cm. De trap heeft een breedte van 0,75 m (inclusief de fietsgoot).

De voorziene trap en fietsgoot voldoen niet aan de parkeerrichtlijnen voor fietsparkeren.

Indien de fietsenberging niet op maaiveldniveau wordt voorzien, moeten er maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat fietsers nog steeds makkelijk en veilig toegang hebben tot de fietsenberging. Dit kan op twee manieren: ofwel is de helling befietsbaar, ofwel wordt een luie trap met fietsgoot aangelegd in combinatie met een fietslift.

De voorziene trap met fietsgoot heeft een grote helling en een zeer beperkte breedte. Bovendien is er geen fietslift aanwezig. Ook de manoeuvreerruimte voor de trap is zeer beperkt (slechts 1,23 m breed en 1,73 m lang). Bijgevolg wordt geoordeeld dat de ondergrondse fietsenberging onvoldoende bereikbaar is. Dit is **niet aanvaardbaar**.

Richtinggevend heeft de luie trap een ideale hellingshoek van 18% met een aantrede van 50 cm en optrede van 9 cm (of 60 cm en 10 cm). Een helling van 22% wordt beschouwd als het maximaal haalbare om te voet te kunnen overbruggen. De trap heeft een breedte van minimaal 2 m (exclusief de goten).

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.

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 in de nabijheid van en stroomt af naar de Nederschelde in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Nederschelde.

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 ter hoogte van de wegenis is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT en INFILTRATIEVOORZIENING

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 118,13 m² inclusief groendak;

De horizontale dakoppervlakte die wordt aangesloten op de regenwaterput bedraagt 77,43 m² (dit is de dakoppervlakte zonder groendaken). Aan 100 l/m² is er een hemelwaterput van 7743 liter nodig.

Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één woongelegenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn.

Het regenwater van de daken wordt opgevangen in een regenwaterput van 8000 liter met hergebruik voor toiletten, wasmachines en buitenkraantjes. De overloop van de regenwaterput gaat naar een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) in de tuin met een inhoud van meer dan 1200 liter en een oppervlakte van 5 m².

Volgens het hemelwaterformulier in het Omgevingsloket wordt er 1 woonentiteit aangesloten op de hemelwaterput. Volgens de beschrijvende nota worden er 2 woonentiteiten aangesloten op de hemelwaterput.

Er is volgens de gewestelijke hemelwaterverordening een infiltratievoorziening nodig met een buffervolume van 1918,29 liter en een infiltratie-oppervlakte van 4,65 m² in het geval er twee woongelegenheden aangesloten worden op de regenwaterput.

Indien er slechts 1 woongelegenheid wordt aangesloten is er een volume van 2908,29 liter en oppervlakte van 7,05 m² nodig.

Er wordt binnen voorliggende aanvraag bijgevolg een infiltratievoorziening voorzien met een onvoldoende groot buffervolume. In beide gevallen (aansluiten van 1 woonentiteit of 2 woonentiteiten) dient de infiltratievoorziening vergroot te worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

De bestaande aanbouw wordt voorzien van een extensief groendak. De opslagcapaciteit van het groendak wordt niet vermeld.

VERHARDING

De bestaande verharding in de tuin wordt voor een groot deel verwijderd. Zo wordt de verharde oppervlakte in de tuin teruggebracht van 33,09 m² naar 12,89 m². In de nieuwe toestand blijft de verharding beperkt tot een terras. De onverharde ingegroende tuinzone bedraagt in de

nieuwe toestand 28,93 m².

De verharding kan bijgevolg afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

In de huidige aanvraag worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Nederschelde niet veranderen. Er wordt geen negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Overstromingen

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

Grondwaterstromingspatroon en grondwaterkwaliteit

Er is reeds in bestaande toestand een ondergrondse kelder aanwezig die in geplande toestand behouden blijft. Het project voorziet geen bijkomende nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat. Er wordt een onvoldoende grote infiltratievoorziening voorzien.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 oktober 2025 tot en met 7 november 2025.

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Woningtypologie

Het opsplitsen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning kan pas als aan een aantal voorwaarden is voldaan.

De eerste vraag die gesteld moet worden, is of het pand voldoende groot is om het te mogen opdelen. Dit is in voorliggend voorstel het geval (nvo > 250 m²).

Dan moet de score van de woningtypetoets bepaald worden. De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Alle info over dit instrument kunt u terugvinden op www.stad.gent.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2 (geen invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 0 (overwegend andere functies dan eengezinswoningen)
- Vraag 3: Burens: score 1 (één eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 2 (het parkeren kan niet opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1 (voorschriften BPA maken 3 bouwmagen mogelijk)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1 (leent zich moeilijker tot een invulling met eengezinswoning)

Totaalscore = 7

=> eengezinswoning(en) heeft/hebben de voorkeur.

Afwijken kan volgens getrapt systeem: (a) 2 schakelwoningen, (b) meerdere schakelwoningen, (c) gewone meergezinswoning. Meer info hierover op p. 10-11 van de brochure.

Een klassieke meergezinswoning wordt bij een dergelijke score niet aanvaard. Enkel een meergezinswoning met grote entiteiten (overeenkomstig de normen voor schakelwoningen), maar wel klassiek gestapeld, komt dan in aanmerking voor vergunning. De gemiddelde nvo

moet overeenkomen met de oppervlaktes voor schakelwonen (bvo 135 m²), ze moeten over een ruime buitenruimte (richtlijn tuin 50 m², terras 20 m²) beschikken en er moeten minimum 2 slaapkamers zijn.

De netto vloeroppervlaktes van de entiteiten bedragen respectievelijk (84,88 m², 85,08 m² en 89,80 m² en ze bezitten elk minimum twee slaapkamers. De gelijkvloerse entiteit beschikt over een kwalitatieve tuin, wat positief is. De entiteit op de eerste verdieping beschikt over een terras van 11,46 m². Dit dakterras is voldoende ruim. Het bovenliggende duplex appartement beschikt echter slechts over een terras van 5,45 m². Dit is niet in overeenstemming met de vooropgestelde richtlijnen. Een buitenruimte van slechts 5,45 m² voor een 3-slaapkamerappartement voorziet in onvoldoende woonkwaliteit (zie ook hierboven onder paragraaf 4.3).

In combinatie met de noodzakelijke aanpassingen aan voorliggend voorstel (fietsenstalling (zie paragraaf 4.3), noodzakelijke buitenruimte, ingrepen in het dak en interne inrichting (zie hieronder) zal het programma aangepast moeten worden. Een klassieke meergezinswoning kan niet aanvaard worden met een score 7, de meergezinswoning moet voldoen aan bovenstaande voorwaarden.

BOUWVOLUME

Uitbreiding eerste verdieping

Voorliggende aanvraag voorziet in een dakterras ter hoogte van het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Dit door het voorzien van een balustrade tussen de bestaande muren. De balustrade wordt voorzien op een bouwdiepte van 15,33 m. Deze ingreep is aanvaardbaar. Doordat de balustrade enerzijds wordt ingesloten door de aanbouw van de rechter aanpalende en anderzijds door de aanbouw op eigen perceel, wordt geoordeeld dat de ruimtelijke impact beperkt is.

Het dakterras zal met de voorziene balustrade en door de positie een beperkte ruimtelijke impact hebben.

Ook de ophoging van het bestaande aanbouwvolume met 36 cm in het kader van het aanleggen van een groendak is aanvaardbaar. De ophoging blijft beperkt en gebeurt in het kader van den aanleg van een groendak, hetgeen een gunstige ingreep is. Het voorziene groendak levert een positieve bijdrage tot de waterhuishouding, draagt bij tot het isoleren van de woning en maakt de omgeving mooier. De ruimtelijke impact van de voorziene ophoging met 36 cm blijft beperkt.

Deze voorgestelde wijzigingen aan het bouwvolume passen zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context.

Ophoging nokhoogte

De voorziene ophoging van de nok in het kader van het isoleren van het dakvlak is aanvaardbaar. De ophoging blijft beperkt tot 35 cm waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft.

Deze voorgestelde wijzigingen aan het bouwvolume passen zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context.

Wijzigingen gevels

De wijzigingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw en gevels van het aanbouwvolume zijn

aanvaardbaar. Het isoleren van deze gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevels worden op een kwalitatieve manier afgewerkt.

Ook het wijzigen van de gevelopeningen is aanvaardbaar. Het wijzigen van de gevelopeningen doet geen afbreuk aan de lichtinval van de achterliggende ruimtes.

De voorziene uitstekende dakvensters in het achterste dakvlak zijn evenwel niet aanvaardbaar (zie hieronder onder het punt 'erfgoedwaardering'.

Dakinsnijding – inpandig dakterras

De voorziene aanpassingen aan het achterste dakvlak zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar (zie hieronder onder het punt 'erfgoedwaardering').

ERFGOEDWAARDERING

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. De aanwezige erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van het gebouw, maar kent meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk.
 - Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
 - De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosterings, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
 - De indeling: kenmerkende plattegrond van een laat 19^{de}-eeuwse burgerwoning;
 - De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
 - Authentieke vaste interieurelementen zoals schouwlichamen en schouwmantels, stucwerkplafonds, binnenschrijnwerk, lambriserings, ...
- Deze elementen hebben erfgoedwaarde en moeten in de nieuwe toestand maximaal bewaard blijven. Het pand werd ter plaatse bezocht door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg waardoor een meer genuanceerde erfgoedafwezig mogelijk is. De bepleisterde 19^{de}-eeuwse voorgevel blijft behouden, inclusief de originele gietijzeren raambalustrades. Er worden geen werken aan de voorgevel voorgesteld.
 - De achtergevel wordt gewijzigd; raamopeningen worden gewijzigd (vergroot of verplaatst) en de gevel wordt geïsoleerd en afgewerkt. Gezien de beperkte erfgoedwaarde van de achtergevel zijn deze ingrepen aanvaardbaar.
 - Het oude dienstgebouw achteraan de woning worden grondig verbouwd in exterieur en interieur. Dit gebouw is zeer eenvoudig en heeft een beperkte erfgoedwaarde. Deze ingreep is aanvaardbaar.
 - In het hoofdgebouw bleef de plattegrond en ruimtelijke indeling bewaard. Het pand bestaat uit een circulatiestrook met trap achter de voorgevel met naastliggend twee salons. De trap is origineel en werd enkel lokaal aangepast en bekleed. Deze indeling heeft erfgoedwaarde.
 - Op de gelijkvloerse verdieping wordt de ruimtelijke indeling, samen met de waardevolle interieurafwerking -zoals schouwmantels en sierlijsten- behouden.

- Op de eerste- en tweede verdieping worden nieuwe indelingen gemaakt die abstractie maken van de bestaande, ruimtelijke indeling. De bestaande kamers zijn nog nergens afleesbaar en ook worden alle bestaande schouwkanalen en schouwmantels, zowel in natuursteen als in hout, verwijderd zonder dat hiervoor een absolute noodzaak is vanuit het programma.
 - De trap blijft behouden voor de eerste en de tweede verdieping. Het laatste deel van de originele trap wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe trap dwars op de oorspronkelijke indeling om zo een woonunit in het dak te voorzien.
- In het dak wordt een mezzanine ingebracht voor een woonunit. Het is niet duidelijk of het bestaande dakspant behouden blijft. In het achterste dakvlak worden aanpassingen voorzien. Onderaan wordt een grote combinatie van dakvlakramen voorzien die uit het dak springen. Bovenaan wordt een gedeelte van het dak opengemaakt, als inpandig dakterras dat overdekt doorloopt tot aan het voorste dakvlak. Het dakterras wordt afgewerkt met een uitstekende balustrade. Beide ingrepen in het dak tasten de erfgoedwaarde van het pand aan, doordat ze elementen bevatten die uit het dakvlak springen én door de hoge positionering van het dakterras. Een inpandig dakterras zou in dit pand mogelijk zijn, als het lager gepositioneerd wordt in het dakvlak en als de borstwering gevormd wordt door het dakvlak zelf.

Op basis van bovenstaande wordt deze aanvraag vanuit erfgoed oogpunt **ongunstig** beoordeeld. De ruimtelijke indelingen op de bovenste verdiepingen van het pand, het verwijderen van een deel van de originele trap en de ingrepen in het dak vormen samen een te grote aantasting van de erfgoedwaarde van het pand.

Voorliggend voorstel komt niet in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en niet verenigbaar met de erfgoedwaarden van het pand.

De aanvraag is strijdig met artikel 4.19 (private buitenruimte) en artikel 5.5 (fietsenberging) van het Algemeen bouwreglement en houdt onvoldoende rekening met de erfgoedwaarde van het pand.

Bovendien is de infiltratievoorziening onvoldoende ruim gedimensioneerd.

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 eengezinswoning naar een meergezinswoning aan VZW Patrimonium Parochie in Gent-Centrum vzw (O.N.:0407873023) gelegen te Muinkkaai 60, 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_11163 - OMV_2025082475 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Muinkkaai, 9000 Gent - Weigering