



2026_CBS_01182 OMV_2025030470 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen;
Bram Van Braeckevelt, 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?

Duerinck Pess Legacy BV met als contactadres Wolvertemsesteenweg 17, 1850 Grimbergen heeft een aanvraag (OMV_2025030470) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning
- Adres: Keizer Karelstraat 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1152S3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen langsheen de Keizer Karelstraat in het centrum van de stad Gent. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing.

Het pand beschikt over 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. De eengezinswoning beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van meer dan 220m² (ca. 270m²).

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

[Neoclassicistisch burgerhuis ontworpen door F. De Vigne | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

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

Opname in het CHE-gebied en in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De hoofdstructuur: dragende muren en vloeren (houten roosteringen, moer- en kinderbalken), dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling.
- Authentieke vaste interieurelementen waaronder de schouwlichamen en schouwmantels, de stucwerkplafonds, het binnenschrijnwerk, de lambrisering, etc.

Op basis van een plaatsbezoek in 2021 en op basis van de plannen bestaande toestand blijkt dat al deze aspecten in oorspronkelijke staat bewaard zijn gebleven (exterieur en interieur). Enkel de dakconstructie werd aangepast, waarbij delen van de kap werden vernieuwd. Hierdoor is de erfgoedwaarde van de dakconstructie in het verleden aangetast.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten. Hiervoor worden volume-uitbreidingen en interne verbouwingswerken voorzien:

Op de gelijkvloerse verdieping worden de bestaande aanbouwvolumes gesloopt en een nieuwe opgericht. Op zowel de gelijkvloerse verdieping als het kelder-/tuinniveau wordt tot een bouwdiepte van 17m (gemeten vanaf de rooilijn), over 2 bouwlagen, een nieuw bouwvolume

opgericht. De totale hoogte van dit nieuw bouwvolume bedraagt ca. +4,93m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Een **drie-slaapkamerappartement (app 001)** wordt ingericht op het kelder/tuinniveau en de gelijkvloerse verdieping met een totale netto-vloeroppervlakte van 130m². Twee slaapkamers en een badkamer bevinden zich op het kelder-/tuinniveau. De toegang tot het kelder-/tuinniveau is in pandig voorzien via de eetkamer. Dit appartement beschikt over een buitenruimte van ca. 82m² (gelegen op maaiveldniveau) die toegankelijk is via een trap vanaf de gelijkvloerse verdieping. Deze trap is ca. 1m breed en bevindt zich tot een bouwdiepte van ca. 19,77m (gemeten vanaf de rooilijn). De afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens bedraagt 1m en ten opzichte van de rechter perceelsgrens bedraagt 6,52m.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt op de verdiepingen vergroot naar 15m (gemeten vanaf de rooilijn). Hiermee wordt het dak van het hoofdgebouw ook aangepast. De nok bevindt zich in de nieuwe toestand op een hoogte van ca. +18,55m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De kroonlijst van de achtergevel bevindt zich op een hoogte van ca. +11,89m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

In het achterste dakvlak wordt een **dakuitbouw** geplaatst. De dakuitbouw is 4,10m breed. De hoogte van de dakuitbouw bedraagt ca. +17,67m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

In het voorstel dakvlak wordt een **dakterras** ingericht met een breedte ca. 3,95m. Die bevindt zich op een afstand van ca. 4,24m t.o.v. de linker perceelsgrens en ca. 25cm t.o.v. de rechter perceelsgrens. In het achterste dakvlak wordt alsook een **dakterras** ingericht met een breedte van ca. 3,96m. Die bevindt zich op een afstand van ca. 75cm t.o.v. de linker perceelsgrens en ca. 3,52m t.o.v. de rechter perceelsgrens.

Een **twee-slaapkamerappartement (app 002)** wordt ingericht op de eerste verdieping. Dit appartement beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van ca. 91,8m². Horende bij het appartement wordt een terras ingericht van 9m².

Een **twee-slaapkamerappartement (app 003)** wordt ingericht op de tweede verdieping. Dit appartement beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van ca. 91,8m². Horende bij het appartement wordt een terras ingericht van 9m².

Onder het hellende dak worden er 2 bouwlagen ingericht in functie van een **één-slaapkamerappartement (app 004)**. Het appartement beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van 92,3m². Horende bij het appartement worden twee terrassen ingericht: een terras van 7,7m² en een terras van 8m².

De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten samen bedraagt ca. 101,47m².

Voor de voorziene volume-uitbreidingen aan de achterzijde van de woning worden de gemene muren aangepast:

De **gemene muur** met de **linker** aanpalende buur wordt opgehoogd over een lengte van ca. 3,30m met een hoogte tussen de ca. 6,90m en ca. 9,55m (schuin hellend).

De **gemene muur** met de **rechter** aanpalende buur wordt op drie punten opgehoogd. Achteraan het gebouw bevindt de grootste wijziging: Over een lengte van ca. 4,80m wordt de gemene muur opgehoogd tussen de ca. 3m en ca. 6,85m (schuin hellend). Aan de nok van het hoofdgebouw wordt op twee plaatsen alsook een ophoging voorzien tot een hoogte van ca. 18,55m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De voorgevel wordt – op het voorste dakvlak na – niet gewijzigd.

- *Fietsenberging en liftkoker*

Vooraan het pand wordt een **fietsenberging** ingericht van ca. 8m² voor het stallen van 4 fietsen. In de kelderverdieping wordt een fietsenberging ingericht van ca. 14m² voor het stallen van 10 fietsen (hoogte fietsenberging = 2,50m). Deze is toegankelijk via een trap met een fietsgoot. Vlak naast de trappenhal wordt een lift ingericht die toegang biedt tot alle bovenliggende verdiepingen.

De **riolering** wordt aangepast. Er wordt een regenwaterput geplaatst van 15.000liter, een septische put van 4.000liter en een infiltratievoorziening met een buffervolume van 1.250liter en een infiltratieoppervlakte van 1,7m².

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

3.1. FLUVIUS

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 november 2025 onder ref. 5000114932: **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

3.2. BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 november 2025 onder ref. 069939-002/PV/2025: **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Gezien het ontbreken van trap- en liftsassen dienen de inkomdeuren van de appartementen zelfsluitend bij brand (met vrijloofunctie) te zijn; gestuurd door de automatische branddetectieinstallatie.*
- *De fietsenbergingen dienen gescheiden te worden van de evacuatiewegen door wanden EI60 en een (bij brand)zelfsluitende deur EI130.*
- *In de achtergevel dient tussen +1 en +2 een gevelement van 1m hoogte en brandweerstand E60 voorzien te worden ifv de verticale brandoverslag.*
- *De keldertrap dient op het gelijkvloers gescheiden te worden van het bovengrondse trappenhuis.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet

in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen en zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL ZUID:**

Het perceel in kwestie is gelegen in de zone C voor woningen en tuinen en zone voor waardevolle tuinen en open ruimte.

- Het pand bevindt zich langs een waardevolle straat- en pleinwand (zie grafisch plan).
- De zone C voor woningen en tuinen bevindt zich vanaf de rooilijn tot 18m bouwdiepte.
- De zone voor waardevolle tuinen en open ruimte bevindt zich vanaf 18m tot de volledige perceeldiepte ca. 27m.
- De perceeldiepte van het pand in kwestie bedraagt ca. 27m.
- De diepte strook voor hoofd- en bijgebouwen bedraagt bijgevolg 16,50m gemeten vanaf de rooilijn.

Noot van de Omgevingsambtenaar: In de beschrijvende nota wordt door de aanvrager beschreven dat de tuinzone reikt tot 18m zoals is aangeduid op het grafisch plan. Dit is niet correct. Op het grafisch plan zijn twee zones aangeduid, namelijk: De zone C voor woningen en tuinen bevindt zich tot een bouwdiepte van 18m gemeten vanaf de rooilijn. De overige zone op het perceel is de zone voor waardevolle tuinen en open ruimte. Zoals hierboven vermeld.

3.3.3.1 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen

- Voorschrift: Een minimum en toegelaten maximumbouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald.

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

- Het hoofdgebouw van de linker aanpalende buur beschikt over alle verdiepingen over een referentie bouwdiepte van ca. 11,60m.
- Het hoofdgebouw van de rechter aanpalende buur:

- * beschikt op de eerste verdieping over een referentie bouwdiepte van 18,25m;
- * beschikt op de tweede verdieping over een referentie bouwdiepte van 10,20m;

Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.

- *Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.*
- *Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.*

Concreet voor dit perceel:

De toegelaten maximumbouwdiepte voor het hoofdgebouw op de **eerste verdieping** bedraagt bijgevolg de lijn tussen de referentiediepte aan de linker perceelgrens van 11,60m en de referentiediepte aan de rechter perceelgrens van 15m.

De toegelaten maximumbouwdiepte voor het hoofdgebouw op de **tweede verdieping** bedraagt bijgevolg de lijn tussen de referentiediepte aan de linker perceelgrens van 11,60m en de referentiediepte aan de rechter perceelgrens van 10,20m.

Toetsing:

Op voorliggende plannen wordt het hoofdgebouw uitgebreid tot een bouwdiepte van 15m over alle verdiepingen, dit is bijgevolg strijdig met dit artikel.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de geslaagdheid van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de relatie tussen het betreffende gebouw en gebouwen in de onmiddellijke omgeving,*
- ⇒ de relatie met het bouwblok en het binnengebied,*
- ⇒ de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.*

Deze machtiging kan enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen in artikel 4.1 zijn toegepast.

In de aanvraag werd geen motivatie tot het afwijken van dit artikel toegevoegd.

Een machtiging kan niet worden verleend. De relatie tussen het betreffende gebouw en de gebouwen in de onmiddellijke omgeving is onvoldoende in rekening gebracht. Dit wordt bijkomend gemotiveerd door de bezwaarschriften die werden ingediend. De impact naar de aanpalende burens is zeer groot. De linker aanpalende buur beschikt in de schuine zijgevel over raamopeningen. Bij uitvoering van voorliggend ontwerp zou de daglichttoetreding in de aanpalende woning volledig worden ontnomen. Er werd geen rekening gehouden met de bouwdieptes van de aanpalende burens. De impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving is bijgevolg groot. De draagkracht op het eigen perceel wordt alsook overschreden. Dit vormt een weigeringsgrond.

3.3.4.1 Tuinen van zone C voor woningen en tuinen

Het nieuw aanbouwvolume (over 2 bouwlagen) bevindt zich gemeten vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van ca. 17m. Bijgevolg is dit nieuw aanbouwvolume deels gelegen in de zone voor tuinen van de zone C voor woningen en tuinen (= tussen 16,50m en 18m). Achter het aanbouwvolume wordt een trapconstructie voorzien die een verbinding tussen de tuinzone (maaiveldniveau) en de gelijkvloerse verdieping, mogelijk maakt.

Voorschrift:

Maximum 25% van de zone voor tuinen mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30m² onbebouwd blijft.

Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

Toetsing:

Meer dan 25% van de zone voor tuinen wordt bebouwd en het aanbouwvolume wordt opgericht tot een bouwhoogte van ca. 4,93m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De aanvraag is bijgevolg strijdig met dit artikel 3.3.4.1. betreft de toegelaten bouwhoogte en het aandeel toegelaten bebouwing in de zone voor tuinen.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,*
- ⇒ de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied,*
- ⇒ de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied,*
- ⇒ de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied,*
- ⇒ bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit),*
- ⇒ de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De aanvraag omvat geen motivatie tot het afwijken van dit artikel. De aanvrager vermeld foutief dat het ontwerp in overeenstemming is met dit artikel.

Een machtiging voor de maximale bebouwing en bouwhoogte voor het aanbouwvolume kan worden overwogen mits het toevoegen van voldoende duidelijke motivatie door de aanvrager in de beschrijvende nota. Deze ontbreekt nu in het dossier en vormt een bijkomende weigeringsgrond.

Het oprichten van een nieuw aanbouwvolume tot een bouwdiepte van ca. 17m (gemeten vanaf de rooilijn) kan worden overwogen omdat de tuinzone na de werken nog voldoende groot blijft om in gebruik te nemen als een kwalitatieve buitenruimte.

Binnen dit toegestane bouwvolume moet alsook de trap bevinden die de tuinzone (maaiveldniveau) met de gelijkvloerse verdieping verbindt, én moet deze trap voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten (wat nu niet het geval is). Het nieuw aanbouwvolume mag niet zorgen voor een ophoging van de gemene muren met de aanpalende burens. In dit ontwerp is dit niet het geval waardoor de impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving eerder beperkt is.

3.3.5.2 Bouwhoogte van de bijgebouwen

Voorschrift: De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.

Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.

Toetsing:

Het nieuw aanbouwvolume gelegen in de strook voor bijgebouwen, wordt over de volledige perceelbreedte voorzien tot een bouwhoogte van ca. 4,93m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit is strijdig met dit artikel.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de contextualiteit en het lichtbelemmeringsvlak*
- ⇒ de relatie tussen het gebouw, de aanpalende gebouwen en de omgeving.*
- ⇒ de relatie met het straatdeel,*
- ⇒ de functie en historiek van het gebouw en de locatie.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De aanvraag omvat een motivatie tot het afwijken van dit artikel.

Een machtiging voor de bouwhoogte kan worden overwogen. De aanvrager voegde een motivatie toe in de aanvraag. Het nieuw aanbouwvolume zorgt niet voor een ophoging van de gemene muren met de aanpalende burens. De impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving kan daarom als beperkt worden beschouwd.

3.3.6 Dakvorm

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

Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.

Toetsing:

Het nieuw aanbouwvolume - dat over 2 bouwlagen beschikt - wordt voorzien van een plat dak. In zowel het voorste als het achterste dakvlak wordt een insprong in het dakvlak ingericht. De aanzet van deze insprong bevindt zich op minder dan 1 meter achter het gevelvlak.

De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:

- ⇒ de relatie met aanpalende gebouwen;*
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied;*
- ⇒ de functie en van het gebouw.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De aanvraag omvat een motivatie tot het afwijken van dit artikel.

Een machtiging voor de dakvorm kan worden overwogen. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich aanbouwvolumes met meerdere bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Dit wordt eerder gezien als een beperkte afwijking. Een afwerking met een plat dak is inpasbaar in de omgeving.

Een machtiging voor de insprong in het dakvlak kan niet worden verleend. Beide insprongen in het dakvlak voldoen bijkomend niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Het ontwerp moet in die zin aangepast worden en op meer dan 1 meter achter het gevelvlak worden voorzien.

Het voorliggende ontwerp voorziet te veel buitenmaatse afwijkingen op de voorschriften van het BPA en overstijgt hiermee de draagkracht van zowel het bestaande gebouw, het perceel als de onmiddellijke omgeving. Bepaalde beperkte afwijkingen kunnen voor vergunning in aanmerking komen (mits motivatie door de aanvrager) maar gezien er meer fundamentele gebreken zijn in het ontwerp die vanuit een ruimtelijk en erfgoeddoogpunt niet aanvaardbaar zijn wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld (zie ook lager Hoofdstuk 9, Omgevingstoets).

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 4.20:** Natuurlijke verlichting;

Voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

In voorliggend ontwerp beschikt een slaapkamer op de eerste verdieping (**APP 002**) en een slaapkamer op de tweede verdieping (**APP 003**) over onvoldoende daglichttoetreding door de aanpalende overdekte ruimte. Het aanpalende terras beschikt over een overkapping van 2,30m. Dit is te veel om voldoende daglichttoetreding te kunnen ontvangen in de aanpalende slaapkamers.

- **Artikel 5.5:** Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling;

Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief zijn. De totale benodigde oppervlakte kan ook opgedeeld worden in meerdere collectieve fietsenbergingen. Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen.

Op voorliggende plannen wordt een fietsenberging voorzien in de kelderverdieping (-1). Een trap met fietsgoot geeft toegang tot de ondergrondse fietsenberging. Als de fietsenberging zich ondergronds bevindt en dus niet op het maaiveldniveau, moet de aanvrager aantonen dat een goede toegankelijkheid is gewaarborgd. Voorbeelden zijn het gebruik van een fietslift, fietstrappen, aangepaste hellingsgraad en gangpaden, ...

In de aanvraag is het niet duidelijk over welke hellingsgraad de trap met fietsgoot beschikt waardoor een ten gronde beoordeling hiervan niet mogelijk is. Verder dient er eerst onderzocht te worden om op de gelijkvloerse verdieping een kwalitatieve fietsenberging in te richten. Indien dit gelijkvloers niet haalbaar is kan een fietsenberging in de kelder een oplossing bieden maar dient deze voldoende bereikbaar te zijn door middel van een kwalitatieve fietshelling of fietslift.

- **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.

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen: Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dichter bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

In voorliggend ontwerp wordt een fietsenberging ingericht in de kelderverdieping van 14m² voor het stallen van 10 fietsen. Deze fietsenberging is te klein om comfortabel een fiets te kunnen stallen. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem is 1,6m² per fietsparkeerplaats nodig om een fiets comfortabel te stallen. Bijgevolg moet de fietsenberging in de kelderverdieping voor het stallen van 10 fietsen over een minimale oppervlakte beschikken van 16m².

Verder is er in beide fietsenbergingen onvoldoende diepte aanwezig om het comfortabel stallen van fietsen mogelijk te maken. Hierbij is er min. 2m nodig voor het stallen van een fiets met achterliggend 2m gangpad. **Het ontwerp 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 – Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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.

**** Hemelwaterput***

Het bestaand bouwvolume (omvorming van eengezinswoning naar meergezinswoning) wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 146m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 14.600 l.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Volgens de verordening moeten minstens 2 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

In het ontwerp wordt een hemelwaterput geplaatst van 15.000l en er worden 3 wooneenheden op aangesloten. Het water zal gebruikt worden voor toiletten, uitgietskaf berging, buitenkranen en uitgietskaf gemeenschappelijke delen. Dit is in overeenstemming met de verordening.

** Bovengrondse infiltratievoorziening*

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 146m²;
- Bij een meergezinswoning mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 30 x het aantal wooneenheden die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Concreet voor dit project mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 90m² (30m² x 3).

De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt bijgevolg 56m².

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden geplaatst met een minimale infiltratieoppervlakte van 4,48m² en een buffervolume van 1.848liter. **Het ontwerp voldoet niet.**

In het Omgevingsloket werd door de aanvrager de afwaterende oppervlakte verlaagd naar 10m². Het is aan de aanvrager om gemotiveerd aan te tonen waarom de afwaterende oppervlakte wordt verminderd. Wanneer men de afwaterende oppervlakte wenst te verlagen dan moet dit aangevraagd worden als een uitzondering. De vergunningverlenende overheid bepaalt dan of de uitzondering kan toegestaan worden. Een motivatie om de afwaterende oppervlakte te verlagen en de vraag tot uitzondering, werd niet toegevoegd in het dossier. Een uitzondering toestaan kan bijgevolg niet worden overwogen.

** Groendak*

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen. In het ontwerp wordt het aanleggen van een groendak niet voorzien.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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 project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/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 wordt 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 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening 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 14 november 2025 tot en met 13 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ De bij de aanvraag bijgevoegde documenten (foto's en plannen) geven de bestaande toestand van de aanpalende percelen niet correct weer. Het gabarit van de linker aanpalende buur verschilt over de verschillende plannen heen en is foutief weergegeven. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt slechts 11,5m met een mediaan gelegen driehoekige uitbouw van grote ramen. De positie en de ramen van het gebouw zijn niet correct of volledig weergegeven. De bezwaarindiener is van mening dat er geen correct en volledig oordeel kan gevormd worden over de omgevingsvergunningsaanvraag omdat de werkelijke situatie en de impact op de aanpalende bebouwing niet correct wordt gereflecteerd.

De bouwdiepte en de achterzijde van het gebouw is onduidelijk. Uit de ingediende plannen blijkt niet duidelijk tot waar het gebouw aan de achterzijde zal worden opgetrokken. Deze onduidelijkheid maakt het onmogelijk om de reële impact op de aanpalende eigendommen correct te beoordelen.

2/ De bezwaarindiener stelt dat er reglementering is voor wat betreft bouwdiepten (3.3.3). De ratio legis is erop gericht om de aanpalende panden hun zicht en licht niet te ontnemen. De bouwplannen van de bouwpromotor druisen in tegen dit principe. De bezwaarindiener vreest voor verlies van lichtinval en uitzicht door het nieuw aanbouwvolume. Het appartement van de bezwaarindiener grenst aan het betrokken perceel en beschikt over een groot raam. Volgens de ingediend plannen zal het nieuw aanbouwvolume voor dit raam worden opgetrokken, waardoor het raam een deel van zijn lichtinval, uitzicht en luchtcirculatie zal verliezen. Dit vormt volgens de bezwaarindiener een blijvende aantasting van de woonkwaliteit.

In de beschrijvende nota worden een aantal afwijkingen met betrekking tot de bouwdieptes en bouwhoogtes ten opzichte van het BPA Binnenstad – Deel Zuid aangehaald en verantwoord op basis van artikel 4.4.1 VCRO. Volgens de beschrijvende nota zou de nieuwe bouwdiepte van het hoofdgebouw – dat zich op 15m bevindt – niet strijdig zijn met de BPA-voorschriften. Op basis van de voorgelegde plannen is het onduidelijk waarop de vermelde referentiediepte 16,43m is gebaseerd.

Los daarvan heeft de uitbouw van het hoofdvolume van nr. 16 zijn huidige vorm omwille van artikel 3.3.3.1, punt 3 (belangrijke bepalingen), aangezien de hoofdvolumes van de aanpalende gebouwen destijds slechts 10 meter bedroegen.

Bij de uitbreiding van de linker aanpalende buur werd expliciet rekening gehouden met de volumes van de burens om te voldoen aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Dat deze zorgvuldige afstemming nu zou worden aangewend om een volledige uitbreiding tot 15meter diepte bij voorliggende aanvraag toe te laten, achten wij strijdig met een goede ruimtelijke ordening. De bezwaarindiener vraagt om rekening te houden met de bestaande bouwvolumes van de aanpalende burens.

De voorgestelde uitbreiding neemt bovendien rechtstreeks licht en zicht weg van de bestaande ramen in de uitbreiding van de linker aanpalende buur. De bezwaarindiener verzoekt om de aanvrager te vragen aangepaste en correcte plannen in te dienen die de bestaande toestand van de aanpalende gebouwen, incl. raamopeningen juist weer te geven.

3/ Er is een onduidelijkheid betreft de materialisatie van het nieuwe aanbouwvolume. In de legende wordt materiaal '5' beschreven als 'Gevel afwerking?'. Er worden geen werkelijke materialen opgegeven of op z'n minst verwijzingen naar kleuren, etc. Vraag van de bezwaarindiener om hierover duidelijkheid te geven.

4/ De aansluiting tussen de (in pandige?) terrassen aan de achtergevels ter hoogte van de linker perceelsgrens is onduidelijk. Wordt de gemene muur volledig doorgetrokken over de nieuwe bouwdiepte? Wordt er een scherm geplaatst op de perceelsgrens? Voldoet het ontwerp aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten? Er is onvoldoende maatvoering aangeduid op de plannen. Vraag van de bezwaarindiener om hierover duidelijkheid te geven.

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

1/ Dit is een terechte opmerking van de bezwaarindiener. De aanduiding van de gemene muren met de aanpalende burens is niet correct weergegeven op de terreinprofieltekeningen bestaande en nieuwe toestand. De aanduiding van de aanpalende burens is verschoven ten opzichte van de rooilijn. Hierdoor is dit inderdaad een foutieve weergave. Dit werd ook opgemerkt tijdens de beoordeling van het dossier. De impact op de aanpalende burens werd ingeschat op basis van de ingediende doorsnede 'snede AA'.

Op de tekening doorsnede 'snede AA' wordt foutief de bouwdiepte van een aanbouwvolume dat zich niet op de perceelsgrens bevindt, alsook aangeduid. Dit is alsook incorrect.

We zijn in kennis van de fouten die zich op de plannen bevinden en hielden hiermee rekening bij de beoordeling van het dossier (zie ook Hoofdstuk 9, Omgevingstoets).

2/ We begrijpen de bezorgdheid van de bezwaarindiener. Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA (zie hoger Hoofdstuk 4) en druist in tegen de principes van de goede ruimtelijke ordening (zie Hoofdstuk 9, Omgevingstoets). De impact naar de aanpalende burens is inderdaad te groot en vormt een weigeringsgrond in deze beslissing.

3/ De bezwaarindiener maakt een terechte opmerking, afwerking van de achtergevel wordt niet vermeld in het dossier. Anderzijds is het wijzigingen van de achtergevel niet vergunningsplichtig.

4/ De bezorgdheden van de bezwaarindiener worden hiermee overgemaakt aan de bouwheer/architect. Volgens de aanduidingen op de plannen wordt de gemene muur volledig doorgetrokken over de nieuwe bouwdiepte en zal de gemene muur doorlopen tot de kroonlijsthoogte. Op die manier voldoen de in pandige terrassen op de eerste en tweede verdieping wel aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Het in pandig dakterras in het achterste dakvlak voldoet niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten en vormt een weigeringsgrond.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet het omvormen en uitbreiden van een eengezinswoning naar een meergezinswoning (met 4 woonentiteiten).

Functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning

De aanvraag is erop gericht om een bestaande eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten.

Doordat het pand gekend staat als een eengezinswoning wordt de woningtypetoets doorlopen. De woning is geen te beschermen eengezinswoning (netto-vloeroppervlakte is meer dan 220m²)

en is niet gelegen in een binnengebied. Er zijn ook geen specifieke voorschriften betreft woningtype voorgeschreven. De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Het perceel is gelegen langsheen een weg die opgenomen is in de lijst B1 (**score 1**). In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn tussen de helft en minder dan driekwart van de panden een eengezinswoning (**score 1**). Beide aanpalende panden zijn geen eengezinswoning (**score 0**). Het plan toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping kan georganiseerd worden (**score 1**). Het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan 3 (**score 0**). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone is het perceel vooraan een moeilijke ontwerpogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (**score 1**). De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 4, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype.

Principieel kan het pand worden omgevormd van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

Volume-uitbreiding en verbouwingen

Om het pand te gaan inrichten als meergezinswoning worden volume-uitbreidingen en interne wijzigingen voorzien.

De stedenbouwkundige voorschriften van het **BPA BINNENSTAD – DEEL ZUID** zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven (zie hoger Hoofdstuk 4). Het ontwerp is niet in overeenstemming met de BPA-voorschriften betreft de bouwdiepte van de hoofdgebouwen, de maximale bebouwing toegelaten in de tuinzone, de maximaal toegelaten bouwhoogte in de tuinzone, de maximaal toegelaten bouwhoogte van bijgebouwen en de dakvorm van het aanbouwvolume. De benodigde volume-uitbreidingen die worden voorzien in functie van het programma overstijgen de ruimtelijke draagkracht van het gebouw en het perceel. De impact naar de aanpalende burens is te groot. Dit wordt bijkomend gemotiveerd door de ingediende bezwaarschriften. Bepaalde beperkte afwijkingen zouden voor vergunning in aanmerking kunnen komen maar gezien de meerdere strijdigheden in het dossier en de ontbrekende motivatie(s) om een afwijking te kunnen verkrijgen, komt het ontwerp niet voor vergunning in aanmerking.

Het ontwerp houdt alsook geen rekening met de erfgoedwaarde van het pand. Bij het beoordelen van ingrepen aan panden met erfgoedwaarde worden vanuit erfgoedpunt verschillende principes, waaronder het principe 'zinvol behoud' en het principe 'passende bestemmingen' gehanteerd.

- *Zinvol behoud betekent dat we behouden wat waardevol is en loslaten wat geen meerwaarde voor het erfgoed zelf of voor zijn context heeft. We vertrekken dus van de erfgoedwaarden en hanteren die als basis om nieuwe ingrepen te beoordelen. Authenticiteit en samenhang zijn sleutelbegrippen in relatie tot zinvol behoud.*
- *Als de essentie van het pand verloren gaat door de nieuwe functie dan is die voorgestelde functie niet passend.*

Zinvol behoud betekent dat we niet enkel het uitzicht van een pand bewaren. Ook de dragende structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds,

schouwen, trappen en dergelijke hebben waarde en bepalen de architectuur van het pand. Behoud van erfgoed is pas zinvol wanneer de samenhang tussen exterieur en interieur wordt bewaard. Om die reden moeten ook de draagstructuur, de planindeling en de ruimtelijkheid bewaard worden.

In tegenstelling tot wat geschreven staat in de motivatienota wordt de kamerverdeling van het hoofdgebouw niet behouden. Enkel de kamers aan de straatzijde op het gelijkvloers worden behouden. Het gaat dan enkel om behoud van de ruimtelijkheid. De schouwafwerking en de sierlijsten worden verwijderd. De kamers op de verdiepingen en aan de tuinzijde worden zodanig aangepast dat ze niet langer afleesbaar zijn en ook de waardevolle interieurafwerking wordt hier overal verwijderd. Ook de vloeren van de zolderverdieping wordt integraal verwijderd en vervangen. Deze ingreep is nochtans niet noodzakelijk om het dakvolume te vervangen en in te richten. Dit alles blijkt zowel uit de grondplannen als uit de doorsnede.

In dit geval houdt de voorgestelde functie een grondige aanpassing in van de dragende structuur, planindeling en ruimtelijkheid van het pand. De draagkracht van het pand wordt overschreden en het voorgestelde programma gaat ten koste van de aanwezige erfgoedwaarden. **De voorgestelde inrichting is niet passend vanuit goede erfgoedzorg en is niet aanvaardbaar.**

De motivatienota beschrijft verkeerdelijk dat de voorgevel beschermd is. Dat is niet het geval. Wel is het pand integraal opgenomen op de vastgestelde inventaris. Enkel het behoud van de voorgevel is geen zinvolle vorm van erfgoedzorg. Interieur en exterieur zijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden en bepalen samen de typologie en erfgoedwaarde van een pand. Het ontwerp doet fundamenteel afbreuk aan de erfgoedwaarde van dit pand. Dit vormt een bijkomende **weigeringsgrond**.

Het voorziene **dakterras in het achterste dakvlak** voldoet in zijn huidige staat niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Op de plannen werd genoteerd 'zichtschermbord te voorzien cfr. lichten en zichten'. Echter wordt dit zichtschermbord niet weergegeven op de tekeningen. Het is onduidelijk hoe hoog het zichtschermbord komt en welke impact dit zal hebben op de aanpalende eigendommen en de onmiddellijke omgeving. De toevoeging van een zichtschermbord op dergelijke hoogte heeft een grote impact. Bij het realiseren van dergelijke dakterrassen vragen we steeds om de overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek in het dakvolume op te lossen. Dit door bijvoorbeeld voldoende afstand te houden ten opzichte van de perceelsgrens of om ervoor te zorgen dat het dakterras binnen het dakvolume over een zichtschermbord beschikt van min. 1,90m.

De **trapconstructie** die de tuinzone op maaiveldniveau en de gelijkvloerse verdieping verbindt, voldoet niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Deze trap bevindt zich op onvoldoende afstand van de linker aanpalende buur. De gemene muur met de linkerbuur is onvoldoende hoog waardoor inkijk mogelijk is.

De voorziene **overkragingen aan de slaapkamers** palend aan de dakterrassen zijn te groot. Dit zorgt voor een belemmering van de daglichttoetreding in de aanpalende slaapkamers. Om ervoor te zorgen dat de aanpalende slaapkamers over voldoende daglichttoetreding beschikken, wordt gevraagd de overkragingen te beperken tot max. 1,8m incl. balustrade.

In het **dakvolume worden 2 bouwlagen** ingericht. Principieel wordt slechts 1 functionele bouwlaag toegestaan in een dakvolume. Het programma binnen het bouwvolume wordt gemaximaliseerd in het huidige ontwerp.

Fietsenstalling

Zoals eerder vermeld bij de toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement, zijn beide **fietsenbergingen** strijdig met de voorschriften en voldoen deze niet aan de minimale kwaliteitseisen. De fietsenbergingen voldoen niet aan de minimale diepte. Daarnaast is de fietsenberging in de kelderverdieping onvoldoende groot qua oppervlakte, onvoldoende vlot toegankelijk en voldoet deze niet aan de fietsparkeerrichtlijnen van de stad Gent:

- Ondanks dat de hellingsgraad van de trap met fietsgoot niet wordt vermeld in het dossier. Merken we op dat ze veel te steil wordt voorzien. De hellingshoek (niveau tussen kelder en gelijkvloerse verdieping) is te steil. Er moet een luie trap met fietsgoten worden geïnstalleerd.
- Een helling van 22% wordt beschouwd als het maximaal haalbare om te voet te kunnen overbruggen. Het ontwerp voldoet niet. Nagemeten en bekeken op de grondplannen en de doorsnede vermoeden we dat de hellingshoek tussen de gelijkvloerse verdieping en de kelderverdieping ca. 35% bedraagt. Dit is te steil om een fiets op een vlotte manier te kunnen stallen in de fietsenberging.
- De trap moet over een breedte beschikken van minimaal 2m (excl. de goten). Het ontwerp voldoet hier niet aan.
- De trappers, tassen, etc. van de fiets mogen niet tegen de muur komen, de afstand tussen de goot en de muur bedraagt daarom minimaal 30cm. Het ontwerp voldoet hier niet aan.
- Een fiets aangeduid op de tekeningen moeten min. 2m breed worden ingetekend. De gangpaden achter de fiets moeten steeds 2m breed zijn. Het ontwerp voldoet hier niet aan.

Strijdigheden in het dossier

Bij de beoordeling van voorliggende aanvraag werd opgemerkt dat de **terreinprofielen** bestaande en nieuwe foutief zijn ingetekend. De voorgevels van de aanpalende burens bevinden zich niet op de rooilijn. De wijzigingen ten opzichte van de gemene muren met de aanpalende burens worden foutief weergegeven.

Omwille van voorgaande redenen komt deze aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Het project moet in zijn totaliteit door de bouwheer en zijn architect worden herbekeken. De gevraagde volume-uitbreidingen achteraan de woning zorgen voor een te grote impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving. De draagkracht van de woning en het perceel wordt met dit ontwerp overschreden. Bepaalde beperkte afwijkingen op de BPA-voorschriften zouden voor vergunning in aanmerking kunnen komen maar gezien de meerdere strijdigheden in het dossier en de ontbrekende motivatie(s) om een afwijking te kunnen verkrijgen, komt het ontwerp niet voor vergunning in aanmerking. Een plaanpassing dringt zich op om alsook de strijdigheden met o.a. de erfgoedwaarde van het pand, de fietsparkeerrichtlijnen van de stad Gent, de verordening inzake hemelwater, het Burgerlijk Wetboek en het Algemeen Bouwreglement op te lossen. Er kan contact worden opgenomen met de Balie Bouwen.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, omwille van volgende elementen:

- het ontwerp is strijdig met de voorschriften van het BPA (betreft de bouwdiepte van de hoofdgebouwen, de maximale bebouwing toegelaten in de tuinzone, de maximaal

toegelaten bouwhoogte in de tuinzone, de maximaal toegelaten bouwhoogte van bijgebouwen en de dakvorm van het bijgebouw) waarvoor onvoldoende motivatie werd toegevoegd in het dossier en/ of niet als een beperkte afwijking kan worden beschouwd;

- het ontwerp is strijdig met de fietsparkeerrichtlijnen van de stad Gent betreft inrichting, oppervlakte en toegankelijkheid;
- het ontwerp is strijdig met de verordening inzake hemelwater betreft de ondergrondse infiltratievoorziening;
- het ontwerp voldoet niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten (trap in tuinzone en terrassen in het dakvlak);
- het dossier bevat tegenstrijdige informatie (foutieve aanduiding terreinprofielen);
- het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement (artikel 4.20 Natuurlijke verlichting, artikel 5.5 Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling en artikel 5.6 Oppervlaktevereisten fietsenstalling).

Bijgevolg overschrijdt het project de draagkracht van het totale perceel. Het ontwerp is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt niet voor vergunning in aanmerking.

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 Duerinck Pess Legacy bv (O.N.:0507787278) gelegen te Keizer Karelstraat 14, 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:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2026_CBS_01182 - OMV_2025030470 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Weigering