



2026_CBS_01359 OMV_2025148492 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Zeugsteeg, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Ingeborg Janssens met als contactadres Potaardeberg 60, 9820 Merelbeke-Melle heeft een aanvraag (OMV_2025148492) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Zeugsteeg 6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 495F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de straat in de wijk 'Patershol'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen 2 tot 3 bouwlagen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: De oppervlakte bedraagt ca. 96 m², de straatbreedte meet 5,21 m.
- * Type bebouwing: Rijbebouwing.
- * Functie van het pand: Eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met zadeldak, de diepte meet 10,10 m.
- * Bouwdiepte gelijkvloerse aanbouwen: Tegen de rechter zijperceelsgrens ligt een L-vormige gelijkvloerse gebouw, dat reikt tot tegen de achterste perceelsgrens op een diepte van 17,25 m achter de rooilijn.
- * Buitenruimte: Links ligt een verharde koer van ca. 10 m².

Erfgoed

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

Het pand is ook gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'patershol en omgeving', beschermd bij besluit van 03/09/1981, omwille van de historische (in casu architectuurhistorische waarde en cultuurhistorische waarde) en volkskundige waarde. Voor de contour, de beschrijving en het beschermingsbesluit, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8632>

Het pand is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Patershol omwille van de stedenbouwkundige waarde, architecturale waarde en historische waarde. Voor de aanduiding, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/132303>

Erfgoedevaluatie:

De opname in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, de bescherming als stadsgezicht en de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed zijn aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand.

Algemeen komen deze erfgoedwaarden tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van de eengezinswoning. In de vergunning OMV_2021196945 werd reeds een zeer gelijkaardige aanvraag ingediend, waarbij nu enkele aanpassingen voorzien worden:

- 1/ het platte dak van de gelijkvloerse bijgebouw,
- 2/ de ophoging van de rechter scheidingsmuur,
- 3/ de bijzondere voorwaarden uit de vergunning, met betrekking van de voorgevelmaterialen van de werden uitgewerkt.

Recent werd een melding (OMV_2025147736) ingediend met betrekking tot de sloop van het dak van de bestaande aanbouw. Deze melding bevatte onvoldoende gegevens en diende ook gekoppeld te worden aan de nieuwe aanbouwen, maar hierover werd niets vermeld. Bijgevolg werd geen akte genomen van de melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden.

Uit deze melding blijkt dat de sloop van de aanbouwen nog niet voltooid is.

Uit die melding kunnen we besluiten dat de werken voor het slopen en het bouwen van de nieuwe aanbouwen in de omgevingsvergunning (OMV_2025147736) vervallen zijn en dat de volledige nieuwe aanvraag opnieuw beoordeeld moet worden.

Volume

Hoofdgebouw:

In het voorste dakvlak wordt een dakinsnijding opnieuw voorzien: Deze reikt tot 0,95 m achter de rooilijn, heeft een breedte van 3,62 m, een verticale hoogte van 1,15 m en houdt respectievelijk 0,76 m en 0,85 m tot de linker en rechter zijperceelsgrens.

Aanbouwen:

* Het slopen van de bestaande aanbouwen. (Werken reeds aangevangen, maar met vervallen omgevingsvergunning).

* De nieuwe aanbouwen bestaan uit:

- a/ Een perceelsbrede gelijkvloerse bouwlaag die reikt tot een bouwdiepte van 13,40 m (inclusief het hoofdvolume). De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag, met een plat dak. De dakrandhoogte meet achteraan 3,44 m hoog en aan de rechter scheidingsmuur 4,19 m boven het trottoirpeil. *(De hoogte van het dak wordt aangepast ten opzichte van de vorige vergunning.)*
- b/ Op de 1^e verdieping reikt de uitbreiding tot een diepte van 11,75 m achter de rooilijn, met een breedte van 2,60 m tot de rechter zijperceelsgrens en meteen dakrandhoogte van 6,20 m boven het trottoirpeil. *(Geen aanpassingen ten opzichte van de vorige vergunning.)*

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

RECHTS:

* Tussen een bouwdiepte van 10,10 m en 11,75 m wordt de muur met 2,33 m verhoogd naar 6,20 m boven het trottoirpeil.

* Tussen een bouwdiepte van 11,75 m en 13,40 m wordt de muur opgehoogd naar 4,19 m boven het trottoirpeil. *(Dit is een aanpassing ten opzichte van de vorige vergunning.)*

Gevels

* Voorgevel: *Dit is een verdere uitwerking met betrekking tot de bijzondere voorwaarden uit de vorige vergunning.* De gevelopeningen blijven behouden, de voorgevel wordt intern geïsoleerd

en herbekleed met op de gelijkvloerse bouwlaag wit pleisterwerk met horizontale schijnvoegen (identiek aan de rechter buur), op de verdieping wordt grijze cementering voorzien. Het schrijnwerk wordt nu voorzien in wit hout.

* Achtergevels: De achtergevel wordt extern geïsoleerd en bekleed met witte cementering. Het schrijnwerk wordt vervangen door wit aluminium.

Binnen-indeling

* De kelderverdieping: Geen aanpassingen.

* De gelijkvloerse bouwlaag: Het hoofdgebouw wordt ingevuld met de gang, de trappenhal, de woonkamer en eetplaats. In de aanbouw komt de keuken.

* Het tussenverdiep: In de kleine aanbouw rechts wordt een toilet ingericht.

* De 1^e verdieping: In het hoofdgebouw worden 1 slaapkamer (25,4 m²), een sanitaire cel, een berging/bureau en de trappenhal ingericht.

* De 2^e verdieping: In het hoofdgebouw worden 1 slaapkamer (25,3 m²) , een badkamer (inclusief toilet), een bergruimte en de trappenhal ingericht.

* De dakverdieping: Hier wordt een tweede woonkamer ingericht, gekoppeld aan het half-inpandige dakterras aan de straatzijde.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

De buitenruimte vergroot naar een oppervlakte van 18 m², waarvan 13,4 m² verhard is.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en de aanleg van een septische put (2.000 L).

Er wordt een hemelwaterput (5.000 L). De nieuwe platte daken worden met een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 10/03/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2021196945)

* Op 08/12/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het regulariseren van de afbraak dak van aanbouw. (OMV_2025147736).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 13/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en opsplitsen van een woning. (2007/847).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gedeeltelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 21 januari 2026:

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig, deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Het stadsgezicht 'Patershol en omgeving' is beschermd sinds 03/09/1981 wegens de historische, architectuurhistorische en volkskundige waarde.

De aanvraag omvat de interne verbouwing van het pand, het slopen van bestaande uitbreidingen aan de achterzijde om een nieuw volume toe te voegen, de inbreng van een inpandig dakterras aan straatzijde en de restauratie van de voor- en achtergevel.

Gunstig advies

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming:

- De interne verbouwing van de woning
- De sloop van parasitaire constructies aan de achterzijde van de woning
- De toevoeging van een nieuw volume aan de achterzijde van de woning
- De toevoeging van een inpandig dakterras aan straatzijde

De bescherming van het stadsgezicht het Patershol heeft betrekking op de delen, die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Alle wijzigingen, die gepland zijn in de woning of aan de achterzijde, hebben geen invloed op de erfgoedwaarden van het stadsgezicht. We hebben dan ook geen bezwaar tegen de renovatie met uitbreiding van de woning aan de achterzijde om de woonkwaliteit te vergroten.

De aanvraag voorziet de inbreng van een inpandig dakterras in het dakvlak aan de straatzijde. De Zeugsteeg is een smalle straat met hoge bebouwing, waardoor we vanop het openbaar domein nauwelijks zicht hebben op de dakvlakken. Ook voor Zeugsteeg 6 is het dakvlak aan straatzijde niet zichtbaar. Bovendien wordt het dakterras inpandig voorzien, waarbij het onderste deel van het dakvlak behouden blijft als borstwering voor het terras. Om deze redenen kunnen we akkoord gaan met deze ingreep.

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- **Alle voorziene werken aan de voorgevel:** aanpak van de voorgevel (herstel pleisterwerk en bossage, schilderwerken,...), reconstructie van het historisch schrijnwerk (ramen en voordeur), herstel van de kroonlijst

In het dossier ontbreken namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving van de werken; het is hierdoor niet duidelijk welke werken voorzien zijn, hoewel de plannen een verschil aangeven tussen bestaande en nieuwe toestand.
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;
- detailtekeningen voor het nieuwe buitenschrijnwerk naar historisch model van de voorgevel.

Voor deze werken kan de aanvrager een melding indienen voor werken aan het beschermd stadsgezicht bij de dienst Monumentenzorg van de stad Gent.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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 (BPA) BINNENSTAD - DEEL PATERSHOL, goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als: 1/ Zone met hoge stadslandschappelijke waarde, 2/ Zone A voor woningen, 3/ Klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgend punt:

'Hoogte van de bijgebouwen (Artikel 3.3.3)'

Het BPA stelt: Op de perceelsgrenzen mag de hoogte niet meer dan 3,5 m bedragen boven het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: Het ontwerp voorziet aan de rechterzijde, tussen een diepte van 11,75 m en 13,40 m, een ophoging tot 4,19 m boven het trottoirpeil.

In de nota werd foutief gesteld dat het perceel niet in een bijzonder plan van aanleg (BPA) zou liggen.

Verder werd in de aanvraag niet gemeld dat een deel van de rechter scheidingsmuur (tussen een diepte van 11,75 m en 13,40 m), hoger wordt uitgevoerd tot 4,19 m boven het trottoirpeil en dat deze hoogte strijdig is met de voorschriften van het BPA.

Bijgevolg werd een foutieve procedure toegepast (namelijk een eenvoudige procedure ipv gewone procedure) en kan de afwijking op de bouwhoogte van de scheidingsmuur niet gunstig beoordeeld worden.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- **VERHARDING**

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Hemelwaterput**

De bestaande woning wordt verbouwd, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 70 m².

Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 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.

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Groendak**
De bouwheer voorziet alsnog in het inrichten van een groendak op de nieuwe platte dak achteraan.
-> De vrijwillige aanleg van het groendak heeft een gunstig effect op de waterhuishouding en de natuurwaarden van het eigen perceel en de omgeving
- **Infiltratievoorziening**
Het perceel is kleiner dan 120 m².
-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

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 perceel 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.

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 - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie

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

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Algemeen

De bouwaanvraag stelt dat minstens een deel van de bestaande aanbouwen gesloopt werden, ten uitvoering van de vergunning (OMV_2021196945, college beslissing 10/03/2022).

Uit onderzoek blijkt dat deze recente sloop van een deel van de aanbouwen niet meer valt onder de oorspronkelijke vergunning (OMV_2021196945), deze omgevingsvergunning blijkt inmiddels vervallen.

De volledige aanvraag dient opnieuw beoordeeld te worden.

De aanvraag moet opnieuw worden ingediend met vermelding van: De melding dat het perceel ligt binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg, de bestemmingen en de eventuele afwijkingen op de voorschriften, inclusief de motivatie van de afwijkingen.

Bestemming en indeling

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning: De nieuwe indeling op de gelijkvloerse bouwlaag zorgt voor grotere en meer praktische leefruimten die beter met elkaar gebonden zijn. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de buitenruimte.

Ruimtelijke beoordeling nieuwe aanbouwen

a) Gelijkvloerse bouwlaag:

- De bouwdiepte van 13,40 m achter de rooilijn is een beperkte bouwdiepte die op dit ondiepe perceel (17,25m) nog voldoende ruimte vrij houdt voor het inrichten van een goed bruikbare buitenruimte met een oppervlakte van 18 m².

- De achterzijde van de nieuwe dakrandhoogte op 3,44 m boven het trottoirpeil is een normale en aanvaardbare bouwhoogte voor gelijkvloerse bijgebouwen.

- **De ophoging van de rechter zijdelingse dakrandhoogte tot 4,19 m boven het trottoir wordt ongunstig geadviseerd: Er werd geen melding gemaakt van de ligging binnen het BPA, de bestemmingen erbinnen, de afwijking op de voorschriften en een motivatie voor de afwijking. Bijgevolg werd een foutieve procedure gevolgd (namelijk een eenvoudige ipv de correcte gewone procedure).**

Voor een mogelijke afwijking op dient een gegronde motivatie te worden voorzien.

b) 1^e verdieping:

De bouwdiepte reikt tot 1,65 m achter het eigen en het rechter hoofdgebouw. De bouwhoogte meet 6,20 m boven het trottoirpeil, wat een normale bouwhoogte is. Er kan gesteld worden dat de rechter aanpalende perceel met dit volume niet te sterk wordt ingebouwd. De afstand van de uitbouw tot de linker zijperceelsgrens blijft voldoende groot (2,67 m). Bijgevolg zullen de burens van dit volume geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

Dakinsnijding:

Gezien de Zeugsteeg een smalle straat is en het pand voldoende hoog, is de dakinsnijding van het voorste dakvlak niet zichtbaar van op straatniveau. Bovendien wordt bij de realisatie van het terras de dakhelling als balustrade behouden. Er wordt geen storende inkijk op de aanpalende percelen genomen. Bijgevolg kan deze ingreep aan het dak aanvaard worden.

Erfgoedwaarden

Er kan akkoord worden gegaan met het slopen van de bijgebouwen achteraan op het perceel. Alhoewel deze vermoedelijk wel tot de oorspronkelijke bouwfase behoren, is de inrichting en afwerking ervan vooral functioneel. Daarom is de erfgoedwaarde beperkt en ontstaat hier ruimte voor hedendaagse ingrepen.

De interieurwijzingen binnen het hoofdgebouw (sloop achterste schouwen, wijzigen van de indeling achterste kamers) zijn jammer. De erfgoedwaarde van een gebouw wordt immers niet alleen door het uitzicht bepaald maar heeft meerdere dimensies. Ook de oorspronkelijke dragende structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals schouwen, trappen, sierplafonds, betegeling, binnendeuren en dergelijke meer hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het pand. Het behoud van ervan, dus ook de schouwen en indeling zou positief bijdragen aan het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

Binnen een beschermd stadsgezicht worden ingrepen in het dakvolume zoals een in pandig dakterras enkel toegelaten indien:

- Ze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein: het bezoek ter plaatse heeft inderdaad aangetoond dat dit niet het geval zal zijn indien het voldoende teruggetrokken ten opzichte van de kroonlijst wordt uitgevoerd.
Door een stuk van het hellend dakvlak te behouden en dit te gebruiken als borstwering kan vermeden worden dat er een balustrade nodig is die uit het dakvlak springt.
- Dit niet ten koste gaat van de authentieke en waardevolle dakstructuur: ter plaatse kon vastgesteld worden dat het om een gordingendak gaat. Dit is weliswaar origineel, maar eerder atypisch qua dakstructuur.

Bovendien lijkt de structuur ondergedimensioneerd te zijn voor de breedte van het dak. Deze elementen in rekening gebracht komen wij tot de conclusie dat er principieel akkoord kan gegaan worden met het voorzien van een in pandig dakterras.

Wat betreft de voorgevel is er in de aanvraag weinig gedetailleerde informatie beschikbaar over de wijzigingen.

De voorgevel krijgt een ander kleur: wit op het gelijkvloers en grijs op de bovenliggende verdiepingen.

Er wordt ook nieuw schrijnwerk geplaatst maar hiervan ontbreken detailtekeningen.

De erfgoednota (bijlage B33 van de omgevingsaanvraag), een verplichte bijlage bij werken aan een beschermd stadsgezicht waarin de bestaande erfgoedsituatie, de geplande ingrepen en hun erfgoedkundige motivering worden toegelicht, ontbreekt in de aanvraag.

Daardoor is er geen beoordeling ten gronde mogelijk voor de wijzigingen aan de voorgevel.

We kunnen hierover reeds het volgende meegeven:

- Indien er werken worden gepland aan de gevelafwerking wordt een reconstructie van de oorspronkelijke gevel gevraagd, zoals dit ook bij het aanpalende pand is gebeurd. Dit is een 19^{de}-eeuwse neoclassicistische bepleisterde lijstgevel.

De oorspronkelijke bouwaanvraag met geveltekening vormt hiervoor de basis. Bij de uitvoering van de werken van het aanpalende pand zijn de sierlijsten rondom de raamopeningen niet uitgevoerd (zonder akkoord), dit blijft wel nog steeds een voorwaarde voor dit dossier.

Een gedetailleerde geveltekening waarop het nieuwe gevelbeeld met alle details en uitvoeringstechnieken wordt aangeduid is nodig om hierover een gegronde afweging te kunnen maken.

- De bestaande voordeur is niet de 19^{de}-eeuwse voordeur die bij het bepleisterde gevelbeeld hoort, maar mogelijks een deur die dateert uit de periode dat de gevel werd gecementeerd (eerste helft 20^{ste} eeuw).
Indien de voordeur wordt vervangen wordt een voordeur naar 19^{de}-eeuws model gevraagd (exacte kopie van de oorspronkelijke).
- De kroonlijst is nog de 19^{de}-eeuwse en is te behouden.
- Indien het buitenschrijnwerk van de ramen wordt vervangen kan dit enkel gebeuren door houten geprofileerd en geschilderd schrijnwerk met een indeling naar oorspronkelijk model.
De beglazing kan enkel bestaan uit een verdunde dubbele beglazing met een getrokken glasblad langs de buitenzijde (maximale dikte is 18 mm). De glaspartijen kunnen niet met glaslatten vastgezet worden, enkel mastiek of een hedendaags gelijkaardig systeem wordt aanvaard.

-> Het is niet mogelijk om voor werken aan de voorgevel te werken met een (latere) aparte toelating.

Voor werken binnen het beschermd stadsgezicht die vergunningsplichtig zijn, moet er één geïntegreerde omgevingsaanvraag worden ingediend. Een aparte erfgoedtoelating of aparte melding voor onderdelen van de gevel is dan niet mogelijk.

Gezien er geen grondige erfgoedbeoordeling mogelijk is voor de voorgevelaanpassingen binnen het beschermde stadsgezicht, wordt hiervoor een ongunstig erfgoedadvies gegeven voor de aanvraag.

CONCLUSIE

Het ontwerp wordt ongunstig beoordeeld:

1/ De aanvraag ligt binnen een bijzonder plan van aanleg. Dit werd niet/foutief gemeld in de nota. Bijgevolg werd ook een foutieve procedure gevolgd: de eigenaars van de aanpalende percelen werden niet op de hoogte gebracht via een openbaar onderzoek.

De bestemming en de toetsing aan de voorschriften ontbreekt (namelijk de afwijking en de motivatie voor de afwijking op de bouwhoogte van de gelijkvloerse rechter scheidingsmuur).

2/ De voorgevel werd onvoldoende uitgewerkt. Gelet op de ligging in een beschermd stadsgezicht, is geen aparte erfgoedtoelating of aparte melding mogelijk voor onderdelen van de voorgevel.

De erfgoednota (bijlage B33 van de omgevingsaanvraag) is een verplichte bijlage bij werken aan de voorgevel binnen een beschermd stadsgezicht.

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 en uitbreiden van een eengezinswoning aan Ingeborg Janssens gelegen te Zeugsteeg 6, 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_01359 - OMV_2025148492 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Zeugsteeg, 9000 Gent - Weigering