



2026_CBS_05791 OMV_2026054869 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Wellingstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Qualita BV met als contactadres Schoonakker 41, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026054869) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Wellingstraat 60, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1674_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Wellingstraat in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

Perceel & Gebouw

Het perceel is rechthoekig en heeft een diepte van 15,01m en een breedte van 4,06m. De kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 64m². Het perceel is in de bestaande toestand volledig volgebouwd. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in gesloten bouworde, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak, met de nok loodrecht op de rooilijn.

Erfgoedwaarde

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 gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

Het pand is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van 'Arbeiderswoningen' met ID 167454 en wordt als volgt beschreven: "Diephuizen van twee traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (pannen), tuitgevel met muurverluchtingen uit de tweede helft van de 17de eeuw - eerste helft van de 18de eeuw. Gelijkaardige huizen als nummer 58, doch gecementeerd en nummer 62 voorzien van spitsboogvormig zoldervenster".

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestaties en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

Historiek

Huidige aanvraag herneemt integraal de voorgaande ongunstig beoordeelde aanvraag (OMV_2025131118) met beperkte aanpassingen. De beschrijving en beoordeling vanuit de voorgaande aanvraag worden hierbij nagenoeg integraal hernomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Slopen gelijkvloers aanbouwvolume + oprichten nieuwe aanbouw

De aanvraag gaat uit van het regulariseren van reeds uitgevoerde werken. In de huidige aanvraag worden de sloop van de gelijkvloerse aanbouwvolumes en het vervangen hiervan door een nieuwe gelijkvloerse aanbouw aangevraagd. De nieuwe aanbouw wordt perceelsbreed voorzien. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 11,18m (gemeten vanaf de rooilijn). Hierbij ontstaat in de nieuwe toestand een buitenruimte met een oppervlakte van 14,14m². Deze wordt voor 6,84m² voorzien als terras. De nieuwe aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van +3,01m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Hierbij worden de zijdelingse scheidingsmuren verlaagd, en dit ter hoogte van het gedeelte van het perceel dat wordt ontpit. De linker scheidingsmuur wordt over een diepte van 3,80m verlaagd met maximaal 90cm. De rechter scheidingsmuur wordt over een diepte van 2,35m verlaagd met maximaal 54cm.

Slopen en heroprichten achtergevel hoofdgebouw

De bestaande achtergevel van het hoofdgebouw werd zonder voorafgaande vergunning integraal vernieuwd, op de gelijkvloerse verdieping worden deze muren weggelaten om een open grondplan te creëren. Op de verdieping wordt een nieuwe achtergevel opgetrokken in houtskelet. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 9,09m (ten opzichte van 8,94m in de oorspronkelijke toestand). De achtergevel wordt in de nieuwe toestand afgewerkt met crepi in een witte kleur.

Het hellende dak en bijhorende dragende structuur werd ook integraal vernieuwd met dezelfde afmetingen.

Interne verbouwingswerken

Voor het overige werd het hoofdvolume intern verbouwd en heringericht. Hierbij werd het pand intern gestript waarbij de dragende structuren integraal werden vernieuwd. Zowel de vloeren, muren als ook de trap werden vernieuwd. Het gelijkvloers werd ingericht als een open ruimte waaraan een apart toilet is gekoppeld. Vooraan bevinden zich de inkom en zithoek, achteraan de eethoek met open keuken. Op de eerste verdieping werden een nachthal, een badkamer en 2 slaapkamers ingericht.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 27/10/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de regularisatie van verbouwingswerken. (OMV_2025127390)
- Op 12/02/2026 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2025131118)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het 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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied. Het RUP neemt integraal de voorschriften van het geldende BPA over.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone A voor woningen en tuinen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:**

3.3.4.1 Tuinen van zone A, zone B en zone C voor woningen en tuinen;

Maximum 25% van deze zone 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 3,5m gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5m.

Toetsing:

Aan de rechterzijde en achtergevel bevinden zich gebouwen, aan de linkerzijde bevinden zich bij de buur ook een koer en hebben we een tuinmuur. Deze tuinmuur wordt niet verlaagd naar 2,5m zoals opgenomen in het BPA maar blijft haar bestaande hoogte houden mits het horizontaal brengen van de muur t.h.v. het afgebroken hellend dak van de aanbouw. Hiervoor wordt een afwijking gevraagd om de tuinmuur niet verder te verlagen tot 2,5m. Dit voor privacy met de buur. De tuinmuur zal een hoogte behouden van +/- 3,11m. De beoogde afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar daar het om een bestaande scheidingsmuur gaat en deze slechts beperkt werd aangepast.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de *perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

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, volgende punten worden besproken:

Artikel 3.4 - Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater; §1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Toetsing: niet conform

Het ontwerp voorziet dermate aanpassingen op de gelijkvloerse verdieping dat er kan worden geoordeeld dat de werken in die mate zijn dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast. Het reeds uitgevoerd zijn van de werken bieden geen rechtszekerheid dat dergelijke vrijstelling van toepassing is of dat de aanvraag niet moet voldoen. Het wederrechtelijk uitvoeren van de werken resulteert hierbij niet tot een vrijstelling. De aanvraag wordt hierbij hetzelfde beoordeeld als een aanvraag tot sloop en nieuwbouw. Ondanks de omvang van de verbouwingswerken en de ingrijpende wijzigingen in het rioleringsstelsel van het pand, wordt in de nieuwe toestand evenwel niet voorzien in een gescheiden afvoerstelsel. Dit wordt ongunstig beoordeeld. De interne riolering moet -in tegenstelling met het ontwerpplan - zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Artikel 3.6: Septische put;

Dit artikel verplicht de plaatsing van een septische put bij nieuwbouw of bij verbouwingen van het gelijkvloers en/of de kelder die voor gevolg hebben dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast. Het college van burgemeester en schepenen kan bij gemotiveerde beslissing een afwijking van bovenstaande verplichting toestaan indien het technisch niet mogelijk is om een septische put te plaatsen.

Toetsing: niet conform:

Er wordt binnen voorliggende aanvraag geen septische put voorzien. Er wordt een afwijking gevraagd op het plaatsen van een septische put.

Op voorliggend perceel is er onvoldoende plaats om een septische put te kunnen voorzien zonder de stabiliteit van de muren in gevaar te brengen. Gelet op de aard van de verbouwing en gelet op de beperkte onbebouwde ruimte op het perceel, kan een **vrijstelling** worden verleend voor het plaatsen van een septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 3.8: Groendak;

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

Toetsing: niet mogelijk:

In het project is geen hemelwaterput voorzien. Er wordt een nieuw aanbouwvolume opgericht, afgewerkt met een plat dak met een dakoppervlakte van 7,6m². De aanvraag voorziet hierbij een groendak zonder vermelding van het buffervolume. **Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².**

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

Dit artikel stelt dat een appartement/eengezinswoning/schakelwoning/hospitawoning minstens één slaapkamer moet bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7m².

Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,80m en 2,20m (verbouwing). Minstens 4m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,20m bij verbouwing.

Dit artikel stelt verder dat een appartement/eengezinswoning/schakelwoning/hospitawoning binnen de woning een individuele functionele berging moet hebben van minimum 3m².

Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlaktenorm wordt voldaan.

Toetsing: niet conform:

Binnen voorliggende aanvraag worden er op de 1^{ste} verdieping (deels onderdaks) 2 slaapkamers voorzien met een oppervlakte van respectievelijk ca. 11m² en 10,1m² waarbij de vrije hoogte groter is dan 1,80m. Echter wordt hierbij een hal voorzien in de achterste slaapkamer om aan deze 11m² te voldoen, wat niet getuigt van een doordacht ontwerp. Deze hal kan niet als bruikbare slaapkameroppervlakte gerekend worden. Zonder deze hal beschikt de slaapkamer slechts over een oppervlakte van ca. 10m². De woning beschikt bijgevolg niet over een slaapkamer met een minimale vloeroppervlakte van 11m². In de vergunde toestand beschikte de woning wel over voldoende ruime slaapkamers. Hieruit wordt geconcludeerd dat een van slaapkamers in de nieuwe toestand over onvoldoende woonkwaliteit beschikt en er niet voldaan wordt aan de minimale comforteisen. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Er wordt in de nieuwe toestand een berging in de inkom voorzien maar ook dit getuigt niet van een doordacht ontwerp. Het louter aanduiden van de inkom als berging biedt geen oplossing voor het probleem dat zich stelt. Er dient een functionele berging van minstens 3m² voorzien te worden waarbij er effectief 3m² aan berging ter beschikking is. Het inrichten van een berging in de inkom belemmert de functionaliteit hiervan en kan niet als kwalitatief aanschouwd worden. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

De aanvraag voorziet in de nieuwe toestand een gelijkvloerse leefruimte met open keuken van 38,33m². Op de verdieping worden 2 slaapkamers voorzien. Hierbij wordt geoordeeld dat de bewoonbare oppervlakte voldoende ruim is om bergruimte te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door de leefruimte beperkt te verkleinen of door te

voorzien in slechts 1 slaapkamer. Hierboven wordt namelijk reeds gesteld dat de woning niet beschikt over een slaapkamer van minstens 11m² waardoor niet voldaan wordt aan de minimale comforteisen. De indeling op de verdieping moet bijgevolg herdacht worden om te kunnen voldoen aan de minimale oppervlakenormen voor de slaapkamer(s).

Een berging kan ook (deels) gevormd worden door het voorzien van een voldoende diepe kastenwand van minstens 3m². Dit moet uitdrukkelijk op de plannen vermeld worden.

Het veelvoud van de afwijkingen op het Algemeen Bouwreglement resulteert op een **ongunstige beoordeling van deze aanvraag vanuit een ruimtelijk oogpunt**.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd worden. 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

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 45,43m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 liter.

Binnen voorliggende aanvraag wordt geen hemelwaterput voorzien. Er wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput omwille van de beperkte perceelsoppervlakte.

Uit voorliggend aanvraagdossier blijkt inderdaad dat het plaatsen van een hemelwaterput met dergelijk volume technisch moeilijk is. Het perceel is beperkt in oppervlakte en beschikt in de nieuwe toestand slechts over een beperkte gelijkvloerse buitenruimte. Bijgevolg wordt de aanvrager vrijgesteld van het plaatsen van een hemelwaterput. **Deze vrijstelling impliceert evenwel de verplichting tot het inrichten van de nieuwe platte daken als groendak. Dit conform artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement.** (zie ook paragraaf 4.3).

Infiltratievoorziening

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

Groendak

Aangezien het dak van de woning niet is aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik, moet het nieuwe plat dak als groendak worden aangelegd. (zie ook paragraaf 4.3).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 mei 2026 tot en met 12 juni 2026.
Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De bezwaarschrijver stelt dat het niet duidelijk is in de aanvraag waarover de werken gaan. Hierbij wordt er gemeld dat de dakgoot nu ontoegankelijk is en de dekstenen van de scheidingsmuur zonder aanvraag werden vervangen.

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

De aanvraag betreft het regulariseren van reeds uitgevoerde werken. Dit wordt ook in de beschrijvende nota duidelijk gemotiveerd. De aanpassing van de scheidingsmuur en dekstenen maakt deel uit van huidige aanvraag, daar dit zonder vergunning werd uitgevoerd.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de regularisatie van reeds uitgevoerde werken, zijnde:

Slopen gelijkvloers aanbouwvolume + oprichten nieuwe aanbouw

Het afbreken van de bestaande aanbouw en het vervangen door een kleinere aanbouw zodat er meer buitenruimte vrijkomt betekent een grote meerwaarde voor deze eengezinswoning. Het voorzien van een buitenruimte voorziet in een verhoging van de woonkwaliteit op voorliggend perceel. Het grote raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de buitenruimte. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Interne verbouwingswerken

De aanvraag voorziet echter nog steeds niet in een kwalitatieve eengezinswoning. De minimale oppervlakenormen worden niet gehaald waardoor wordt geoordeeld dat de woning onvoldoende woonkwaliteit biedt. De voorziene ruimtes zijn onvoldoende groot. Zo voorziet de woning niet in een slaapkamer met een minimale oppervlakte van 11m² en is er onvoldoende bergruimte aanwezig. De voorziene inrichting van de nieuwe woning beantwoordt bijgevolg niet aan de hedendaagse comforteisen en biedt onvoldoende woonkwaliteit. (zie ook paragraaf 4.3). Omwille van deze redenen wordt de voorliggende aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

Erfgoedwaardering

De te regulariseren, uitgevoerde werken werden niet voorbesproken met de betrokken diensten, noch kon het pand voorafgaand ter plaatse bezocht worden. De erfgoedafweging gebeurt op basis van de beschikbare foto's uit de aanvraag en de plannen van de bestaande toestand.

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de architecturale en historische waarde van het pand die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering en materialisatie. Het buitenschrijnwerk werd eerder vervangen;
- Het uitzicht van het dak: met het volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuur: dragende muren, houten moer- en kinderbalken en dakconstructie;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond;

- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- Authentieke interieurelementen waaronder de schouwlichamen.

Op de foto's die in de beschrijvende nota werden toegevoegd, is zichtbaar dat de oorspronkelijke vloeropbouw met moerbalken hoogstwaarschijnlijk nog de oorspronkelijke, 17de-eeuwse opbouw van de woning vormde. Ook de omvangrijke schouwlichamen zijn kenmerkend voor een 17de-eeuwse opbouw. Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw.

De behouden architectuur van de straatgevel en het zadeldak zorgt ervoor dat het gebouw de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel vormt van het 17de-eeuwse deel van de straatwand waar de woning zich bevindt.

De aanvraag betreft de regularisatie van een verregaande verbouwing van het pand. Hierbij werden alle dragende structuren met uitzondering van de gemene muren en de voorgevel gesloopt en door een nieuwe constructie vervangen. Bijgevolg zijn de hierboven vernoemde erfgoedwaarden verregaand en onherroepelijk aangetast. Het is onduidelijk waarom de uitgevoerde renovatie van de woning niet gebeurde met behoud van de moer- en kinderbalken, de schouwlichamen, dakstructuur en de achtergevel. Ingrepen die de woonkwaliteit en de thermische eigenschappen van de woning verbeteren zonder de authenticiteit aan te tasten, zouden ook haalbaar geweest zijn. De uitgevoerde werken getuigen niet van een goed vakmanschap en eigenaarschap en worden op geen enkele manier bijgetreden door de stadsdiensten. Dergelijke werken druisen in tegen de principes van goede erfgoedzorg en zorgen voor een ongunstige beoordeling van de aanvraag. **Dergelijke werken komen niet voor regularisatie in aanmerking en zullen blijvend ongunstig beoordeeld worden.**

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies: de aanvraag is in strijd met artikel 3.4, 3.6 en 4.18 van het Algemeen Bouwreglement. De voorziene inrichting van de nieuwe woning beantwoordt niet aan de hedendaagse comforteisen en biedt onvoldoende woonkwaliteit. Bovendien druist de aanvraag in tegen de principes van goede erfgoedzorg en komen dergelijke werken niet voor regularisatie 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 aan Qualita bv (O.N.:0766944950) gelegen te Wellingstraat 60, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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 beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05791 - OMV_2026054869 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Wellingsstraat, 9000 Gent - Weigering