



2026_CBS_06197 OMV_2026063358 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 4 entiteiten na het slopen van de bestaande tuinmuur aan de voorgevel en het gedeeltelijk slopen van de garages - zonder openbaar onderzoek - Ter Platen, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Kristof Van Speybroeck met als contactadres Paddenhoek 31, 9830 Sint-Martens-Latem en Özcan Sezer met als contactadres Charles de Costerstraat 15, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026063358) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 4 entiteiten na het slopen van de bestaande tuinmuur aan de voorgevel en het gedeeltelijk slopen van de garages
- Adres: Ter Platen , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2835C8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juni 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs Ter Platen in de Gentse binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Perceel

Het perceel in kwestie heeft een grillige vorm, is ca. 623m², heeft een totale diepte van 57,4m bij een breedte van 12,93m aan de straatkant. Op het perceel zijn momenteel garageboxen aanwezig.

Erfdienstbaarheid

Centraal op het perceel is er een bestaande erfdienstbaarheid aanwezig naar achterliggende garageboxen alsook inpandige autostaanplaatsen in de achtergevel van een pand gelegen langsheen de Jan zonder Vreesstraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 4 entiteiten na het slopen van de bestaande tuinmuur aan de voorgevel en het gedeeltelijk slopen van de garages

Sloop

In de aanvraag wordt een deel van de bestaande garageboxen afgebroken alsook een bestaande muur op de rooilijn. Het gaat hier om rechts op het perceel 2 garageboxen met een oppervlakte van 17,9m² en 13,6m² en links op het perceel 8 garageboxen met een totale oppervlakte van 126,3m². Er blijven 5 garageboxen behouden.

Verder wordt de bestaande asfaltverharding van 446,5m² uitgebroken.

Morfologie

Er wordt een nieuwbouw meergezinswoning voorzien bestaande uit 4 bouwlagen met een plat dak. Het volume heeft een totale bouwhoogte van +12,47m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15m. Rechts is er een doorrit voorzien van 3m breed in functie van de bestaande erfdienstbaarheid. Op de eerste, tweede en derde verdieping bedraagt de bouwdiepte op de linker perceelsgrens 11,24m en neemt deze toe tot 12m op een afstand van 2,94m van de linker perceelsgrens. Op de rechter perceelsgrens bedraagt de bouwdiepte 4,96m en neemt deze toe tot 12m op een afstand van 3,38m. Op de eerste verdieping wordt het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw ingericht als dakterras wat zorgt voor een bouwdiepte van 15m op de eerste verdieping.

Aan de voorgevel worden er aan de rechterzijde zowel op de eerste, tweede als derde verdieping een uitpandig terras voorzien van 7,13m breed en minstens 1,2m diep. Het terras op de eerste verdieping springt 1,2m uit voorbij de rooilijn op een vrije hoogte van ca. 2,75m. Het nieuwbouwwolume zorgt voor een ophoging van de linker scheidingmuur met 2,75m over een lengte van 3,65m ter hoogte van de voorgevel en 7,3m over een lengte van 2m ter hoogte van

de achtergevel. De rechter scheidingsmuur dient opgehoogd te worden met 6m over een lengte van 5m.

Rechts van de doorrit wordt er een bijgebouw voorzien met een footprint van 16,5m² in functie van het inrichten van een fietsenstalling. De fietsenstalling voorziet 13 fietsstalplaatsen en 1 plaats voor bezoekers.

De verharding wordt integraal vervangen door een verharding uit grasdallen met een totale oppervlakte van 200m² op eigen terrein.

Achteraan het perceel wordt er een gemeenschappelijke groenzone van 83m² voorzien.

Indeling

Er wordt een meergezinswoning met 4 entiteiten voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een 3-slaapkamerappartement van 111,64m² NVO en een buitenruimte van 73m². De eerste verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 96,45m² NVO en een terras aan de voorzijde van 12m² en achterzijde van 20,8m². De tweede verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 96,45m² NVO en een terras van 12m². De derde verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 96,45m² NVO en een terras van 9,3m².

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 5.000 l, een hemelwaterput van 20.000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening (9m²/ 3.700 liter).

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/05/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 4 appartementen en 8 autoboxen. (Litt. H-3-65)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 juni 2026 onder ref. 077511-001/PJ/2026:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. AD-26-618

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft:

- *Slopen van een gedeelte van de bestaande garages (10 garages).*
- *Slopen van de bestaande tuinmuur aan voorgevelzijde.*
- *Oprichten van een meergezinswoning met 4 entiteiten (1 per bouwlaag).*

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het slopen van een gedeelte van de bestaande garages, de bestaande tuinmuur aan de voorgevelzijde en het oprichten van een meergezinswoning met 4 entiteiten.

We verwijzen u ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemeting, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²);*
- *bouwdossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegnis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegnis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;*
- *verkavelingsdossiers met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt, advies verleend worden.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 juni 2026 onder ref. 5000130826:

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 4 juni 2026. Op 30 juni 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 juni 2026:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start

van de werken de aanvraag online in te dienen via
<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;
Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 26 juni 2026 onder ref. omv-2026063358 – Behandeling in eerste aanleg-001:
zie adviesdocument op het Omgevingsloket

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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.

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.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg;

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- *Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*

- Van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.
- Van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.
- Vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context

Toetsing: Niet conform:

Het terras op de eerste verdieping heeft een maximale uitsprong van ca. 1,2m voorbij de rooilijn en dit op een vrije hoogte van 2,75m wat strijdig is met bovenstaand artikel. Gezien het hier gaat om een constructieve uitsprong in functie van een terras kan dit niet zomaar met een bijzondere voorwaarde opgelost worden gezien enerzijds de impact op het geveluitsicht alsook op de oppervlakte van de buitenruimte. Het strijdig zijn met bovenstaand artikel zorgt voor een bijkomende weigeringsgrond.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt er een nieuwbouw meergezinswoning voorzien waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 173m² voor het hoofdgebouw, 17m² voor het bijgebouw en 81m² voor de garageboxen, wat de totale dakoppervlakte op 271m² brengt en waarvan 92,9m² voorzien als groendak (50l/m²). Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt 224,55m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 22.455 liter. De aanvraag voldoet hier niet aan.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 271m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 92,9m², waarvan slechts 46,45m² in rekening gebracht moet worden. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30m² verminderd worden per aangesloten entiteit met hergebruik, wat hier 4 entiteiten zijn. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 104,55m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **8,36m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3.450,15 l**.

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 dient besloten te worden dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door een te kleine hemelwaterput te voorzien. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geremedieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of

rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel. 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 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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Onevenredig bouwvolume

De aanvraag voorziet in een fundamentele wijziging van de ruimtelijke context voor de aanpalende woningen. De schaal van het project staat niet in verhouding tot de bestaande toestand en resulteert in een te grote impact op de onmiddellijke omgeving. De combinatie van een bouwdiepte- en hoogte alsook bijkomende schaduwwerking heeft het beoogde volume een te grote impact op de omgeving.

Daglichttoetreding

Door het aanzienlijk hogere volume zal er een drastische afname zijn van de daglichttoetreding bij de aanpalende woningen en tuinen. Door de bouwdiepte neemt ook de daglichttoetreding in de ruimtes van de aanpalende woningen af en wordt de bruikbare bezonning nog sterker verminderd.

Privacy

Door het voorzien van een terras op de eerste verdieping tot de voorziene bouwdiepte van 15m zal er een impact zijn en inkijk zijn.

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

Onevenredig bouwvolume

Dit deel van het bezwaarschrift wordt bijgetreden. Het voorgestelde volume houdt onvoldoende rekening met de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen. Meer bepaald is het niet aanvaardbaar om een bouwvolume op te richten dat aansluit tegen de achterste perceelsgrens van de rechter aanpalende woningen, waar zich ook gevelopeningen bevinden. Dit veroorzaakt een aanzienlijke negatieve impact op de lichtinval, bezonning en woonkwaliteit van deze gebouwen.

De bouwdiepte dient beperkt te blijven tot deze van het hoekgebouw en mag zich niet uitstrekken voorbij de zone waar ramen aanwezig zijn in de achtergevel van de aanpalende bebouwing. Daarnaast dient ten opzichte van de rechter aanpalende woning steeds het 45°-principe te worden gerespecteerd. De bouwhoogte sluit ook onvoldoende aan op de omgeving. De linker aanpalende eengezinswoningen gaat om recente verbouwingen/nieuwbouwprojecten waarbij er naar 3 bouwlagen en een aan de voorgevel teruggetrokken 4^{de} bouwlaag wordt voorzien met een dakterras aan de voorzijde. Huidig voorstel dat voorligt gaat uit van 4 volwaardige bouwlagen, wat geen aansluiting zoekt met de aanpalende burens en een te grote impact heeft hierop. De beoogde ophoging van de scheidingsmuren die noodzakelijk is getuigd ook hiervan. De prominente bouwhoogte is hier 3 bouwlagen, al dan niet met een hellend dak of een onder 45 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak, met als referentie de linker aanpalende gebouwen.

Daglichttoetreding

Gekoppeld aan het ruimtelijk onaanvaardbare volume is ook de negatieve impact op de omliggende woningen zoals daglichttoetreding en schaduwwerking. Een aanpassing van het volume zal noodzakelijk zijn om de impact ook te verminderen.

Privacy

De beoogde bouwdiepte van 15m in functie van het uitpandige dakterras kan ruimtelijk niet aanvaard worden en zal een te grote negatieve impact hebben op de omgeving.

Alle elementen uit het bezwaarschrift worden bijgetreden onder '9. OMGEVINGSTOETS'.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop, mobiliteit en erfdienstbaarheid

Principieel is er geen bezwaar tegen de beoogde sloop van de garageboxen in functie van een ontwikkeling aan de straatkant in functie van een opwaardering van de straatwand alsook het binnengebied.

Echter werd er in eerdere voorbesprekingen omtrent dit perceel duidelijk meegegeven dat een woonontwikkeling aan de straatkant enkel ruimtelijk aanvaardbaar is als de garageboxen op het perceel vanuit de aanvraag integraal gesloopt werden in functie van een groene, onverharde ruimte, wat in huidige aanvraag niet het geval is. Er kan ruimtelijk niet akkoord worden gegaan met een (gedeeltelijk) behoud van de garageboxen alsook met een ontwikkeling langs de straatkant, daar dat deze de ruimtelijke draagkracht van het perceel zou overschrijden en de impact op de omgeving te groot zou zijn. Verder zorgt de bestaande erfdienstbaarheid voor een dermate afname van kwaliteit aan de straatkant alsook achterliggende zone. De erfdienstbaarheid is een bestaande toestand die behouden blijft maar is geen vrijgeleide om de garageboxen op eigen perceel ook te gaan behouden. Verder vereist het beoogde programma geen autoparkeerplaatsen en is een behoud dus niet wenselijk. Het behouden van de

erfdienstbaarheid vereist een doordacht ontwerp, waarbij er voldoende kwaliteit op de gelijkvloerse verdieping alsook het volledige perceel wordt gecreëerd. Het voorliggende ontwerp komt hier niet aan tegemoet en wordt **ongunstig** beoordeeld.

Volume

Het beoogde volume kan ruimtelijk niet aanvaard worden en werd in een eerder voortraject reeds **ongunstig** beoordeeld. Dit standpunt blijft ook behouden en wordt ook bevestigd door het aangeleverd bezwaarschrift.

Enerzijds zoekt het beoogde volume qua bouwhoogte geen enkele aansluiting met de aanpalende bebouwing links. De linker aanpalende eengezinswoningen gaat om recente verbouwingen/nieuwbouwprojecten waarbij er naar 3 bouwlagen en een aan de voorgevel teruggetrokken 4^{de} bouwlaag wordt voorzien met een dakterras aan de voorzijde. Huidig voorstel dat voorligt gaat uit van 4 volwaardige bouwlagen, wat geen aansluiting zoekt met de aanpalende burens en een te grote impact heeft hierop. De beoogde ophoging van de scheidsmuren die noodzakelijk is getuigd ook hiervan. De prominente bouwhoogte is hier 3 bouwlagen, al dan niet met een hellend dak of een onder 45 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak, met als referentie de linker aanpalende gebouwen. Er wordt hier geen aansluiting op gezocht en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

Verder voorziet de aanvraag in een bouwdiepte van 12m op alle verdiepingen en zelfs op de eerste verdieping 15m in functie van een terras. Er wordt hierbij wel aansluiting gezocht op de bouwdiepte van de linker aanpalende met een bouwdiepte van 2m dieper maar er wordt niet doordacht of op een ruimtelijk verantwoorde manier omgegaan met een aansluiting op de rechter aanpalende. Desbetreffende aanpalende is een hoekpand met een bouwdiepte van 5m op de perceelsgrens en met ramen in de achtergevel. Hier wordt aansluiting gezocht op deze bouwdiepte waarbij er door een uitsparing van 3,38m breed wordt voorzien om vervolgens tot een bouwdiepte van 12m te gaan. Door deze bouwdiepte te gaan hanteren over 4 bouwlagen ontstaat er een aanzienlijk groot verschil in bouwdiepte tussen beide gebouwen. Door de ligging vlak op de hoek heeft deze bouwdiepte niet enkel een impact op de rechter aanpalende maar ook op de verdere burens gelegen langs de straat.

Dergelijke bouwdiepte kan hier ruimtelijk niet aanvaard worden daar dat dit zorgt voor het creëren van een hoge en diepe blinde gevel op beperkte afstand van de zijdelinkse perceelsgrens en resulteert in een dermate grote afname van de woonkwaliteit van de aanpalende burens en het creëren van een trechter met als resultaat afname van licht alsook zicht.

Het beoogde volume overschrijdt bijgevolg de draagkracht van zowel het perceel alsook de onmiddellijke omgeving en houdt op geen enkele manier rekening met de aanpalende gebouwen.

Het geplande volume komt t.o.v. de rechter aanpalende tot 7m dieper zonder hier enige maatregelen te nemen om de impact te beperken. Het beoogde volume wordt **ongunstig** beoordeeld.

Het volume dient hierbij op te treden als een gebouw die een ruimtelijk verantwoorde en inpasbare overgang vormt tussen beide bouwdieptes van de aanwezige gebouwen. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient elke ontwikkeling op dit perceel rekening te houden met de belangen van de aanpalende burens en dient een aanvaardbaar evenwicht te worden gezocht tussen het bouwrecht en het recht op een kwaliteitsvolle woonomgeving van de omwonenden. De voorgestelde configuratie slaagt er niet in dit evenwicht te respecteren en

getuigd bijgevolg niet van een doordacht ontwerp of goede ruimtelijke ordening. Het volume is ook onlosmakelijk gekoppeld aan het beoogde programma.

Programma

De aanvraag voorziet in een meergezinswoning met 4 entiteiten. De omgeving wordt gekenmerkt door de prominente aanwezigheid van eengezinswoningen, wat ook de typologie is waarvan er op deze locatie moet worden uitgegaan. Er ontbreekt enige vorm van ontwerpend onderzoek dat aantoont dat grondgebonden eengezinswoningen met een voldoende ruime tuinzone inpasbaar zijn op dit perceel, wat hier de wenselijke typologie is. De aanvraag gaat uit van een meergezinswoning binnen een niet inpasbaar volume, waardoor dit ook aantoont dat een meergezinswoning op deze locatie niet inpasbaar is, gezien het volume om huidig programma te realiseren niet haalbaar of inpasbaar is. Het beoogde programma van meergezinswoning wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

Op deze locatie dient er gekeken te worden naar 2 klassieke grondgebonden in te passen met een kwalitatieve gelijkvloerse tuinzone en waarbij de erfdienstbaarheid als een ondergeschikt gegeven wordt voorzien. Hierbij is het overbouwen van de doorrit een haalbare piste. Hierbij kan er kwalitatief binnen een gevelbreedte van ca. 5m en naar aansluiting op de linker- en rechterbuur een ontwerp worden opgemaakt voor 2 eengezinswoningen.

Conclusie

Het wordt betreurd dat er op geen enkele manier rekening werd gehouden met de eerdere beoordeling en de vooraf geformuleerde bemerkingen van de stadsdiensten. Noch de gewenste typologie van grondgebonden eengezinswoningen, noch het maximaal aanvaardbaar geachte bouwvolume werden gerespecteerd, wat resulteert in een **ongunstige beoordeling voor zowel het volume alsook programma**.

Het voorgestelde volume houdt onvoldoende rekening met de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen. Meer bepaald is het niet aanvaardbaar om een bouwvolume op te richten dat aansluit tegen de achterste perceelsgrens van de rechter aanpalende woningen, waar zich ook gevelopeningen bevinden. Dit veroorzaakt een aanzienlijke negatieve impact op de lichtinval, bezonning en woonkwaliteit van deze gebouwen.

De bouwdiepte dient beperkt te blijven tot deze van het hoekgebouw en mag zich niet uitstrekken voorbij de zone waar ramen aanwezig zijn in de achtergevel van de aanpalende bebouwing. Daarnaast dient ten opzichte van de rechter aanpalende woning steeds het 45°-principe te worden gerespecteerd.

Het voorgestelde volume is ruimtelijk niet inpasbaar, te grootschalig en overstijgt de draagkracht van het perceel. Met een bouwdiepte van 12 m over vier bouwlagen naast een aanpalende woning met een bouwdiepte van slechts 5 m ontstaat een uitgesproken trechtereffect, wat leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de woonkwaliteit.

De aanvraag is bijgevolg strijdig met de principes van een goede ruimtelijke ordening en wordt ongunstig beoordeeld. Voorafgaand aan een nieuwe aanvraag dient in overleg met de stadsdiensten een aanvaardbaar bouwvolume van 3 bouwlagen, aansluitend op beide aanpalende burens te worden bepaald, waarbij het programma van eengezinswoningen dient te worden onderzocht.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (Algemeen Bouwreglement & Watertoets) alsook niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanlag en goede ruimtelijke ordening

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 oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 4 entiteiten na het slopen van de bestaande tuinmuur aan de voorgevel en het gedeeltelijk slopen van de garages aan Kristof Van Speybroeck en Özcan Sezer gelegen te Ter Platen , 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 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_06197 - OMV_2026063358 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 4 entiteiten na het slopen van de bestaande tuinmuur aan de voorgevel en het gedeeltelijk slopen van de garages - zonder openbaar onderzoek - Ter Platen, 9000 Gent - Weigering