



Dossiernr.: 2021210/JC-LDM//KDZ
Gemeentenr.: 2021/80003

NEGATIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Voornaam en achternaam: De heer Christoph Christoph Bourgeois
Straat en nummer: Bijlokevest 13
Postnummer en gemeente: 9000 Gent

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer: Bijlokevest 13
Postnummer en gemeente: 9000 Gent
Kadastrale gegevens: 1^{ste} afdeling, sectie F, nr. 622G9

INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is volgend advies uitgebracht:

Ongunstig advies van Brandweer (14 juli 2021, met kenmerk 01221-003/PJ/2021)

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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

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

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

De aanvraag is bestemd als zone A voor woningen en klasse 3 voor de tuinen en binnenkern volgens het BPA 'Binnenstad - Deel Coupure' (goedgekeurd op 18 juli 1989).

1.2. Vergunde verkavelingen

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

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie hoofdstuk 7: Waterparagraaf).

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen en weigeringen zijn gekend op het perceel.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/10/2003 werd een weigering afgeleverd voor een nieuwbouw met twee woonentiteiten en kantoorruimte en de afbraak van een berging/garage (2003/623).
- Op 18/11/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van raamopeningen en het vernieuwen van een dak (2004/722).

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT

Het pand is gelegen in de Bijlokevest, een straat evenwijdig aan Coupure Links. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing, namelijk ééngesinswoningen. Het pand in kwestie betreft een garage/berging, bestaande uit 1 bouwlaag. De projectsite zelf bestaat uit 2 onlosmakelijk verbonden percelen. Op het achterliggende perceel, gelegen in de binnenkern, bevindt zich een ééngesinswoning (2 bouwlagen en schilddak). Deze woning is enkel toegankelijk via de voorgelegen garage, het onderwerp van de aanvraag. Tussen beide panden in bevindt zich een buitenruimte, die dienst doet als vergroende tuin.

Volgende handelingen worden voorzien in het ontwerp:

- De sloop van de bestaande garage, incl aangebouwde bureau, met een bouwdiepte van 18m achter de rooilijn.
- Het voorzien van een nieuwbouw pand bestaande uit 3,5 bouwlagen en zadeldak. Het pand wordt op het gelijkvloers voorzien van een dubbele garage en 2 verschillende inkomhallen en deuren. Achter dit volume bevindt zich een polyvalente ruimte. Op de bovengelegen verdiepingen (3 in totaal waarvan 1 onderdaks) worden 2 woonentiteiten voorzien die zich verticaal naast elkaar bevinden.
De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,80m achter de rooilijn (incl. hoofdgebouw en luifel op het gelijkvloers). De kroonlijsthoogte van achter- en voorgevel is gelijk, namelijk 11,22m t.o.v. het trottoirpeil, hierbij wordt het gabarriet van de rechterbuur gevolgd. De nokhoogte bedraagt 15,32m (idem als de rechterbuur). De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 9,10m (hoofdgebouw), deze wordt op de 1^{ste} verdieping met 1,80m uitgebreid i.f.v. een terras. Het ontwerp brengt een wijziging van beide scheidmuren met zich mee.

Programma:

- De gelijkvloerse garage staat in contact met het openbare domein (via 2 poorten) en met de bestaande buitenruimte. Hierdoor staat de garage ook in contact met de achtergelegen bestaande woning.
- De gelijkvloerse polyvalente ruimte (onder de luifel) is exclusief toegankelijk via de buitenruimte. De precieze functie van deze ruimte wordt verder niet gespecificeerd.
- De nieuwe woonentiteiten zijn beide, onafhankelijk, toegankelijk vanaf het openbare domein en worden voorzien van 3 slaapkamers en 1 bureau. Het terras bevindt zich aan de achtergevel op de 1^{ste} verdieping. Deze entiteiten staan niet in contact met de buitenruimte die zich op het maaiveld bevindt.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is volgend advies uitgebracht:

4.1. Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie

Op 14 juli 2021 werd een **ONGUNSTIG ADVIES** afgeleverd (kenmerk 01221-003/PJ/2021) voor het voorliggende project.

De grondgebonden woningen boven de gemeenschappelijke garage worden door de brandweer beoordeeld als meergezinswoning, bijgevolg is het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 van toepassing.

Het betreffende bouwproject wordt negatief geadviseerd om de volgende redenen:

1. Strijdig met punt 2: compartimentering en evacuatie

De hoogte van een compartiment mag zich uitstrekken over maximaal drie boven elkaar gelegen bouwlagen met een binnen verbindingstrap (triplex).

Aanmerking: de 2 nieuwe woonentiteiten strekken zich uit over 4 bouwlagen.

Onverminderd de voornoemde opmerking, willen wij tevens wijzen op volgende tekortkomingen:

- **Men moet binnen de 20 m het appartement kunnen verlaten. De hoogte die men per trap moet overbruggen wordt vermenigvuldigd met factor 2,5 (zie punt 4.4 evacuatiewegen en vluchterrassen – bijlage 2/1 van het KB van 7 juli 1994).
→ op de plannen wordt een maximale afstand gemeten (zolder tot voordeur) van ca 35 m.**
- **Er is in het ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de bestaande (niet bereikbare) eengezinswoning in de tuinzone. De brandweer verwacht een duidelijke en gecompartmenteerde doorgang naar de tuinzone (niet via de gemeenschappelijke garage/berging).**

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Binnenstad - Deel Coupure. Het perceel is gelegen in zone A voor woningen en klasse 3 voor de tuinstrook.

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

Artikel 29bis Private buitenruimte; *Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.*

Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20. Schakelwoningen hebben een ruimere tuin of terras dan appartementen, en sluiten bij voorkeur onmiddellijk aan op de woonkamer: richtinggevend bedraagt deze op het gelijkvloers min. 50m² en op de verdieping min. 20m², beide als een aaneengesloten geheel.

Toetsing: niet conform: Het ontwerp voorziet in 2 woonentiteiten van elk +/- 120 m², er wordt een buitenruimte voorzien, geschakeld aan de leefruimte, in de vorm van een terras. Deze heeft een oppervlakte van 7,40m². De buitenruimte van deze entiteiten is strijdig met bovenstaand voorschrift voor appartementen en schakelwoningen. Dergelijk grote buitenruimte wordt gevraagd om de woonkwaliteit van de inwoners te kunnen garanderen. Dit is hier niet het geval.

5.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

7. WATERPARAGRAAF

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied.

Het projectgebied betreft een perceel van 315 m², hierdoor dient de aanstijplijst voor percelen groter dan 250 m² te worden doorlopen. Het ontwerp dient te voorzien in de plaatsing van hemelwaterputten en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement en in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp voorziet in de sloop van het bestaande pand (1 bouwlaag) dat dienst doet als garage, berging en bureau. Deze wordt vervangen door een nieuwbouw in gesloten bebouwing met 3,5 bouwlagen en zadeldak.

Achteraan het perceel van de aanvraag bevindt zich een woning, wat geen onderdeel is van de aanvraag. Deze is toegankelijk vanaf het openbare domein via het voorliggende pand, de garage.

Sloop van het bestaande pand

De sloop van de bestaande garage, ten behoeve van een vervangende nieuwbouw (conform aan het BPA qua bestemming en inrichting), is aanvaardbaar op stedenbouwkundig vlak maar ook vanuit erfgoedpunt. De bestaande bebouwing bevat te weinig resterende erfgoedwaarde waardoor het behoud hiervan geen eis is.

Het voorzien van een nieuwbouw die zich inpast in de omgeving en volgens de toegelaten bouwenvolp van het BPA werd ontworpen is aanvaardbaar. Daarnaast is het dichtmaken van de straatwand een wenselijke ontwikkeling, dergelijk volume past zich goed in, in de omgeving.

Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80003

Programma

Het ontwerp voorziet in het bouwen van 2 woonentiteiten die elk apart toegankelijk zijn vanaf het openbare domein. Enkel de inkomhal (incl. trap), toilet en een berging wordt voorzien op het gelijkvloers, de effectieve woonfuncties van beide entiteiten bevinden zich op de bovenliggende verdiepingen.

Elke woonentiteit heeft een netto-vloeroppervlakte van ca. 120 m², een buitenruimte (in de vorm van een terras op de 1^e verdieping) van 7,40 m² en beschikt over 3 slaapkamers. Verder staan ze niet in contact met de achtergelegen tuinruimte op het maaiveld.

De entiteiten zijn geschakeld boven een gemeenschappelijke garage. Hoewel ze een eigen toegang hebben vanaf het openbaar domein zijn ze hierdoor niet als eengezinswoningen (volledig verticaal gescheiden en afzonderlijk functionerend) te beschouwen.

Om na sloop na te gaan welke woontypologie in een straat het best op z'n plaats is, is de Woningtypetoets van toepassing. Onderstaande score is van toepassing op deze site:

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

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie : **score 2** (*de straat betreft geen invalsweg e.d.*)
- Vraag 2: Buurt: **score 1** (*tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is een éengezinswoning*)
- Vraag 3: Buren: **score 1** (*1 van de aanpalende panden is een éengezinswoning*)
- Vraag 4: Parkeren: **score 1** (*parkeren kan op het gelijkvloers of met een lift ondergronds opgevangen worden*)
- Vraag 5: Bouwlagen: **score 1** (*het mogelijk aantal bouwlagen is 3*)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: **score 1** (*de vorm van het terrein betekent een moeilijkere ontwerpogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen*)

Totaalscore = 7 =>eengezinswoning(en) heeft/hebben de voorkeur.

Aangezien het ontwerp niet als een eengezinswoningen kan worden aanschouwd is bijgevolg het ontwerp niet conform de resultaten van de woningtypetoets.

Volume

Het nieuwbouwvolume werd conform de mogelijke bouwenvolpe van BPA ontworpen. Hierbij wordt er rekening gehouden met de bouwdiepte, bouwhoogte en inpassing in de omgeving. Het voorziene volume heeft een beperkte impact op de aanpalers en is in principe aanvaardbaar.

Algemene bedenkingen

Verder zijn er nog enkele algemene bedenkingen m.b.t. het voorgestelde ontwerp. Deze dienen te worden bijgesteld om een stedenbouwkundig aanvaardbaar voorstel te bekomen.

1/ De bestaande toestand betreft een woning in 2^e bouwlijn, namelijk de woning die zich achteraan het perceel bevindt. Ruimtelijk worden dergelijke woningen niet toegestaan tenzij ze, zonder het betreden van een andere entiteit/functie, de straatkant/openbaar domein kunnen bereiken. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het ongunstige advies van de Brandweer. In het voorliggende ontwerp is het niet duidelijk waartoe de garage (met bijhorende fietsenberging) behoort en wie de multifunctionele ruimte achter de garage zal benutten.

Stedenbouwkundig attest nr. 2021/80003

Het bestaande achterliggende pand maakt geen onderdeel uit van de voorliggende aanvraag, echter kan wel worden geoordeeld dat beide panden/percelen onlosmakelijk verbonden zijn. Dit aangezien het ene perceel doorkruist dient te worden om de woning in de tuinzone te kunnen bereiken. Daarom dient er een duidelijke functie te worden toegekend aan de boven vernoemde ruimten.

2/ Het ontwerp voorziet in de plaatsing van 2 poorten in de voorgevel van het gelijkvloers. Het project voorziet hierdoor geen contact tussen leef/woonruimtes en het openbare domein. Dit genereert een levenloze voorgevelplint wat niet wordt niet toegestaan. Daarnaast wordt er ook slechts één oprit (met een maximum breedte van 3 meter) toegestaan vanaf het openbare domein.

Het voorzien van 2 poorten en 2 opritten in de gelijkvloerse voorgevelplint zijn ruimtelijk niet wenselijk. Dit dient te worden herbekeken in een aangepast ontwerp.

3/ Verder voorziet het ontwerp in een ondermaats gebruik van de beschikbare tuinruimte. Zo sluiten de nieuwe woonentiteiten niet aan op deze buitenruimte terwijl er wel ca. 160 m² tuinruimte ter beschikking is. De voorziene terrassen betreffen slechts 7,40 m², wat strijdig is met het algemeen bouwreglement. Daarnaast bieden deze niet voldoende woonkwaliteit om dergelijke woningen te ondersteunen. Verder worden ook terrassen op hoogte steeds met de nodige voorzichtigheid beoordeeld, daar deze als uitkijktoren kunnen dienen. Daar er buitenruimte (al dan niet deels privaat en deels collectief) op het maaiveld kan worden voorzien dient dit bij een aangepast ontwerp op een andere manier te worden benaderd.

4/ De ontworpen terrassen zijn niet enkel strijdig met het Algemeen Bouwreglement (zie hoofdstuk 5.2), maar bevatten ook strijdigheden met het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten. Er kan namelijk een directe inkijk op de aanpalende percelen en op het naastliggende terras worden gegenereerd. Hierdoor kan de privacy van de omwoners en bewoners niet worden gegarandeerd.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

10. CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag om stedenbouwkundig attest is stedenbouwkundig onaanvaardbaar. Het programma en functioneren van de entiteiten onderling en in samenhang op het perceel dient anders te worden benaderd. De nieuwe entiteiten beschikken niet over een degelijke buitenruimte waardoor de woonkwaliteit in het gedrang komt.

Bovendien voldoet het voorstel niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Aldus gedaan in zitting van **25 november 2021**