



**2023_CBS_07209 2023/80001 K - Negatief stedenbouwkundig attest - Palinghuizen, Gent -
Bekrachtiging**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juli 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepenen;
mevrouw Sofie Bracke, schepenen
mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami
Souguir, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; mevrouw Isabelle
Heyndrickx, schepenen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepenen; mevrouw Evita Willaert,
schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 5.3.1, § 1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing
- Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 bepaalt de nadere regels voor de aanvraag en afgifte van het stedenbouwkundig attest.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen beslist op basis van het verslag dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Stedenbouwkundig attest 2023-80001.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist een negatief stedenbouwkundig attest aan de aanvrager af te leveren.

2023_CBS_07209 - 2023/80001 K - Negatief stedenbouwkundig attest - Palinghuizen, Gent



Dossiernr.: 202316/DW/KDZ

Gemeentenr.: 2023/80001

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: Chris Chris De Clerck
Straat en nummer: Magnolialaan 5, 3
Postnummer en gemeente: 1601 Sint-Pieters-Leeuw

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer: Palinghuizen 84/87
Postnummer en gemeente: 9000 Gent
Kadastrale gegevens: 10^{de} afdeling, sectie K, nr. 295C3

INGEWONNEN ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer (17 april 2023, met kenmerk AV/411/2023/00627)

Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv- Afdeling Regio West (20 april 2023, met kenmerk AB/2023/248).

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum (28 maart 2023, met referentie 07043-001/PV/2023).

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in woongebied 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 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.

1.2. Vergunde verkavelingen

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

2. HISTORIEK

Voor de bouwplaats zijn er geen stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister.

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

De aanvraag is gelegen op een perceel langs de Palinghuizen in de Bloemekenswijk. De aanvraag bevindt zich tegenover de Pont Jozef Guislain die een verbinding vormt tussen de Rooigemlaan en Palinghuizen. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. De panden betreffen een afwisseling van eengezinswoningen en meergezinswoningen, waarvan de meeste panden beschikken over een economische plint. De panden bestaan overwegend uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

MORFOLOGIE

Het perceel beschikt over een betrekkelijke breedte aan de straatzijde van circa 13,65m. Het perceel heeft een diepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van circa 27,65m. Op het perceel bevindt zich aan straatzijde een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Aan de straatzijde beschikt het hellend dakvlak daarbij over zes dakkappen. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van circa 9,85m.

Verder beschikt het pand over zes aanbouvvolumes:

- Een eerste aanbouvvolume bevindt zich langs de rechterperceelsgrens (palend aan het pand Palinghuizen 83) en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de rechterperceelsgrens) van circa 7,87m en reikt circa 6,30m diep t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80001

- Een tweede aanbouwwolume bevindt zich langsheen de linkerperceelsgrens (palend aan het pand Palinghuizen 88) en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) van circa 5,83m en sluit aan op het eerste aanbouwwolume. Het aanbouwwolume reikt circa 8,79m diep t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume.
- Een derde aanbouwwolume bevindt zich palend langsheen de rechterperceelsgrens en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een lessenaarsdak. Het aanbouwwolume beschikt over een breedte van circa 3,40m (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) en ligt op een bouwdiepte van circa 6,30m tot circa 10,17m gemeten t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume. Het sluit aan op het eerste en het vijfde aanbouwwolume.
- Een vierde aanbouwwolume bevindt zich palend langsheen de linkerperceelsgrens en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume beschikt over een breedte van circa 10,31m (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) en sluit bijgevolg aan op het derde aanbouwwolume. Het aanbouwwolume ligt op een diepte van circa 8,79m tot circa 11,54m gemeten t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume en sluit bijgevolg aan op het vijfde en zesde aanbouwwolume.
- Een vijfde aanbouwwolume bevindt zich palend aan de rechter- en achterperceelsgrens en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een lessenaarsdak. Het aanbouwwolume beschikt over een breedte van circa 7,73m (gemeten t.o.v. de rechterperceelsgrens). Het aanbouwwolume vat aan op een diepte van circa 10,17m gemeten t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume en reikt tot tegen de achterperceelsgrens.
- Een zesde aanbouwwolume bevindt zich palend aan de linker- en achterperceelsgrens en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een lessenaarsdak. Het aanbouwwolume beschikt over een breedte van circa 6,02m (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens). Het aanbouwwolume vat aan op een diepte van circa 11,54m gemeten t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume en reikt tot tegen de achterperceelsgrens.

De aanbouwwolumes zijn allen op elkaar aangesloten. Het perceel is nagenoeg volledig volgebouwd met als uitzondering een kleine centrale buitenruimte met een oppervlakte van circa 19,55m². Het is onduidelijk of deze buitenruimte al dan niet verhard is.

PROGRAMMA

Het pand betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning bestaand uit vijf woonentiteiten, een handelszaak en twee ateliers. De plannen zijn onvoldoende gedetailleerd om de grootte van deze verschillende programmaonderdelen te bepalen.

INDELING

Op het gelijkvloers bevindt zich aan rechterzijde van aan de straatzijde de gemeenschappelijke inkomhal en traphal tot de meergezinswoning. Aan de linkerzijde aan de straatzijde bevindt zich een handelszaak. In de gelijkvloerse aanbouwwolumes bevindt zich een eerste woonentiteit. In het vijfde en zesde aanbouwwolume bevinden zich twee ateliers. Het is onduidelijk of de handelszaak, de gelijkvloerse woonentiteit en de gelijkvloerse ateliers onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn of deze al dan niet autonoom van elkaar kunnen functioneren.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80001

Op het eerste en tweede verdiep, alsook onder het hellende dak bevinden zich in totaal vier bijkomende woonentiteiten. Het is onduidelijk hoe groot deze woonentiteiten zijn of over hoeveel slaapkamers deze beschikken.

Beschrijving van de aangevraagde handelingen

1/ Sloop van de aanbouwwolumes en oprichting van een nieuw aanbouwwolume:

De aanvraag omvat de sloop van alle aanbouwwolumes en de oprichting van één nieuw gelijkvloers aanbouwwolume. Het nieuwe aanbouwwolume reikt daarbij 10m dieper dan het achtergevelvlak van het hoofdvolume waardoor de totale gelijkvloerse bouwdiepte circa 19,85m bedraagt. Het is onduidelijk hoe hoog het nieuwe aanbouwwolume reikt. Het is eveneens onduidelijk in welke mate de scheidingsmuren met linker-rechter- en achteraanpalende ten gevolge van deze sloop en nieuwbouw worden gewijzigd.

2/ Interne aanpassingswerken:

In het nieuwe aanbouwwolume wordt integraal ingericht als 3-slaapkamerappartement ingericht. Dit leidt tevens tot beperkte interne aanpassingswerken in het hoofdvolume. De gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal en traphal wordt immers gedeeltelijk gesupprimeerd. Bijkomend wordt de gelijkvloerse handelsruimte gedeeltelijk vergroot. In bestaande toestand reikte een deel van de inkomhal immers tot in de aanbouwwolumes en een deel van de gelijkvloerse woonentiteit tot in het hoofdvolume. De plannen geven echter geen duidelijkheid met betrekking tot de interne wijzigingen aan het hoofdvolume.

In het nieuwe aanbouwwolume wordt een 3-slaapkamerappartement ingericht met een netto vloeroppervlakte van circa 116m². Langs de linkerperceelsgrens bevindt zich een inkomhal en leefruimte (24,5m²). Aan de achterzijde worden drie slaapkamers ingericht, elk met een oppervlakte van 12,37m². Langs de achtergevel van het hoofdvolume wordt een keuken (circa 10,37m²) ingericht, een bureau/bergruimte en een badkamer.

3/ Heraanleg van de buitenruimte:

Het resterende deel van het perceel wordt aangelegd als buitenruimte. Dit betreft een buitenruimte van circa 60m². Het is onduidelijk hoe deze buitenruimte verder wordt aangelegd.

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, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer (17 april 2023, met kenmerk AV/411/2023/00627).

Samenvatting: *De aanvraag is in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie bijlage)*

Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv- Afdeling Regio West (20 april 2023, met kenmerk AB/2023/248).

Samenvatting: *Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met*

de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum (28 maart 2023, met referentie 07043-001/PV/2023).

Samenvatting:

- *De vernieuwbouw dient aan bijlage 3/1 van de basisnorm te voldoen.*
- *De woonentiteit op het gelijkvloers dient van de gemeenschappelijke delen, handelsruimte en andere woonentiteiten gescheiden te zijn door wanden en vloeren met een brandweerstand EI60 en een inkomdeur EI30.*
- *In de handelsruimte en in de gemeenschappelijke delen dienen veiligheidsverlichting, signalisatie en blusmiddelen voorzien te worden.*
- *De achtertuin dient een minimum diepte te hebben (gemeten van het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwvolume tot tegen de achterscheidingsmuur) van 7,5m.*

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'.

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 op volgende punten:

ARTIKEL 6: SCHEIDINGSMUREN

"De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken."

Afwijking: De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwvolume wordt niet verduidelijkt, noch de eventuele afscheiding ten opzichte van linker- en rechteraanpalende aanbouwvolumes.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Om brandoverslag tussen aanpalende panden te voorkomen moeten de platte daken van beide aanbouwvolumes van elkaar gescheiden worden door een scheidingsmuur van ten minste 20cm hoog (gemeten t.o.v. het hoogste dakvlak).

ARTIKEL 9 + 9BIS: GESCEIDEN 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."

Afwijking: In de aanvraag ontbreekt een rioleringsplan. Het is onduidelijk of er een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater wordt aangelegd. De aard en omvang van de werken is echter voldoende groot om dergelijk gescheiden afvoerstelsel te voorzien. Alle aanbouwvolumes worden immers gesloopt en het perceel wordt gedeeltelijk ontpit. Er wordt een volledig nieuwe woonentiteit (met nieuw sanitair) ingericht en er worden op het gelijkvloers interne verbouwingswerken uitgevoerd. Bovendien is het hoofdvolume gedeeltelijk onderkelderd.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Er moet een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater worden aangelegd.

ARTIKEL 11: SEPTISCHE PUT

“De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.”

Afwijking: Er is geen rioleringsplan aan deze aanvraag toegevoegd. Het is onduidelijk of de bestaande septische put herbruikt wordt of deze vervangen wordt door een nieuwe.

Toetsing: **Afwijking toegestaan:** Gezien het perceel grotendeels ontpit wordt en de nieuwe buitenruimte voldoende groot en breed zal zijn kan minimaal akkoord gegaan worden met het hergebruik van de bestaande septische put. Indien er geen bestaande septische put aanwezig is moet er een nieuwe septische put aangelegd worden.

ARTIKEL 12: VERHARDING

“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”

Afwijking: Het is onduidelijk in welke mate de buitenruimte verhard wordt aangelegd.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Er kan enkel akkoord gegaan worden met strikt noodzakelijke verharding in functie van een kwalitatieve terraszone. De verharding houdt bij voorkeur voldoende afstand van de perceelsgrenzen en wordt zoveel mogelijk aangelegd in waterdoorlatende verharding zodat natuurlijke waterinfiltratie van het hemelwater voorzien kan worden.

ARTIKEL 13: HEMELWATERPUT

“Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de oppervlakte groter dan 40 m² is.”

Afwijking: Er is geen rioleringsplan toegevoegd aan de aanvraag waardoor het onduidelijk is of er een hemelwaterput wordt voorzien. De verbouwingen zijn voldoende ingrijpend om een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater aan te leggen (zie boven). De nieuwe buitenruimte is bovendien voldoende groot en breed om dergelijke hemelwaterput aan te leggen.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Er moet een hemelwaterput voorzien worden die voldoende groot gedimensioneerd is in verhouding tot de horizontale dakoppervlakte die hierop wordt aangesloten. Het opvangen hemelwater moet ten minste herbruikt worden voor de doorspoeling van alle toiletten. Bijkomend kan voorzien worden in een onderhoudskraan voor de gemeenschappelijke delen alsook een tuinkraan voor het onderhoud van de tuin.

ARTIKEL 14: GROENDAK

“Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².”

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80001

Afwijking: Het is onduidelijk of het nieuwe platte dak van het aanbouwwolume wordt aangelegd als groendak.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het nieuwe platte dak van het aanbouwwolume moet aangelegd worden als groendak. Er kan enkel afgeweken worden van deze verplichting indien er een voldoende grote hemelwaterput wordt aangelegd. Gezien de betrekkelijke oppervlakte van het platte dak wordt de aanleg ervan als groendak zeer wenselijk beoordeeld.

5.3. Toegankelijkheid

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft handelingen aan gebouw(en) bestemd voor meergezinswoningen, er worden echter slechts 5 wooneenheden voorzien. Voor deze aanvraag is de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 05/06/2009 niet van toepassing.

Men dient te voldoen aan de beschrijving inzake integrale toegankelijkheid waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen, zoals bepaald in het BVR van 28/05/2004 inzake de dossiersamenstelling (art. 16, 2°, c).

5.4. 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

7.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

7.2. 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:

Gescheiden stelsel:

Het is onduidelijk of de aanvraag een gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater voorziet. De aard en omvang van de werken is althans voldoende groot om dergelijk gescheiden stelsel op te leggen.

Hemelwaterput:

Het is onduidelijk of de aanvraag de aanleg voorziet van een hemelwaterput ter hergebruik van het hemelwater. De aard en omvang van de werken is echter voldoende groot om dergelijke voorziening in te richten. De buitenruimte is voldoende breed en diep waardoor de plaatsing van dergelijke voorziening bovendien niet bemoeilijkt wordt.

Groendak:

Het is onduidelijk of het nieuwe platte dak van het nieuwe aanbouwwolume voorzien wordt als groendak. De aanleg van de nieuwe platte daken als groendak is echter verplicht indien de oppervlakte van dergelijke daken niet wordt aangesloten op een hemelwaterput.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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.

7.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat er onvoldoende duidelijkheid gegeven wordt inzake het wateraspect van voorliggend project. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Sloop van de aanbouwwolumes

In bestaande toestand was het perceel zeer dicht bebouwd en reikten de aanbouwwolumes tot een betrekkelijke bouwdiepte in het bouwblok begrensd door Palinghuizen, Francisco Ferrerlaan, Gezondheidsstraat en de Jozef Guislainstraat. In voorliggende aanvraag neemt het aandeel aan onbebouwde buitenruimte in grote mate toe van circa 20m² tot circa 60m². Dit past binnen de verluchtungsstrategie zoals omschreven in onze structuurvisie *Ruimte Voor Gent*.

Ten gevolge van de sloop van de aanbouwwolumes verdwijnen er echter twee ateliers gelegen aan de achterzijde van het perceel. Omwille van hun diepte liggen deze in het binnengebied van het bouwblok. Dergelijke ateliers vormen een kwetsbaar stedelijke functie binnen de stad en, conform de bouwblokvisie, wordt behoud ervan in binnengebieden indien de bebouwing zich in een goede staat bevindt voorop gesteld. In de nota wordt echter aangegeven dat de bebouwing zich niet langer in een goede staat bevindt. Deze beschikt ook niet over zekere erfgoedwaarden. Bijkomend worden deze ateliers vervangen door een kwalitatieve groene buitenruimte. Dit vormt evenzeer een kwetsbaar stedelijke functie in de stad en vormt een wenselijke functie in binnengebieden van bouwblokken.

Principieel kan de sloop van de aanbouwwolumes (inclusief de achtergelegen ateliers) aanvaard worden. Het is echter onduidelijk in welke mate dit leidt tot wijzingen aan de scheidingsmuren

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80001

met linker-en rechteraanpalende. De plannen geven onvoldoende informatie met betrekking tot de impact van de sloop op de hoogte van de scheidingsmuren met linker-, rechter- en achteraanpalende. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Oprichting van een nieuw aanbouwvolume:

BOUWHOOGTE

Principieel is er geen bezwaar tegen de oprichting van een nieuw perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume. De aangeleverde documentatie geeft echter onduidelijke informatie met betrekking tot de impact van het nieuwe aanbouwvolume binnen de omgeving. Zo is het onduidelijk wat de kroonlijsthoogte bedraagt van het nieuwe aanbouwvolume en hoe het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume wordt aangelegd. Bijgevolg is het onmogelijk een ruimtelijke beoordeling te maken over de inpasbaarheid van het nieuwe aanbouwvolume binnen de omgeving. Het is immers niet duidelijk of het nieuwe aanbouwvolume leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

BOUWDIEPTE

De aangereikte plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de bouwdiepte van het nieuwe aanbouwvolume. Het aangereikte grondplan van het nieuwe aanbouwvolume toont immers niet de volledige gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdvolume. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de bouwdiepte van het gelijkvloerse bouwdiepte circa 19,85m bedraagt. Het aanbouwvolume reikt daardoor betrekkelijk dieper da het aanbouwvolume van rechteraanpalende panden. Het is onduidelijk welke impact deze meerdiepte heeft op aanpalenden. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Programma:

Na verbouwingswerken betreft het pand een meergezinswoning bestaande uit vijf woonentiteiten en een gelijkvloerse handelszaak. Verbouwingswerken aan meergezinswoningen, waarbij het aantal woonentiteiten ongewijzigd blijft, moeten in het teken staan van het vergroten van de woonkwaliteit van de meergezinswoning. De plannen zijn onvoldoende toereikend om waar te nemen of de woonkwaliteit van de meergezinswoning vergroot. Zo is het onduidelijk of de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen vergroot. Verder is het onduidelijk wat de impact is van de werken op de interne indeling van de gemeenschappelijke delen (zie onder). **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Interne aanpassingswerken:

Er worden tevens interne aanpassingswerken verricht in de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdvolume. De aangereikte plannen geven echter onvoldoende informatie met betrekking tot de bestaande en nieuwe indeling van het gelijkvloers. Zo is het onmogelijk om een ruimtelijke beoordeling te maken over de impact van deze werken op de woonkwaliteit van deze meergezinswoning in zijn geheel. Er wordt echter vastgesteld dat een deel van de gemeenschappelijke inkomhal wordt gereduceerd. Het is onduidelijk of een bestaande gemeenschappelijke fietsenstalling wordt gereduceerd. De aard en omvang van de werken laten echter toe om een nieuwe gemeenschappelijke fietsenstalling te voorzien ter verhoging van de woonkwaliteit van de meergezinswoning in zijn geheel. Dit wordt ongunstig beoordeeld. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80001

Heraanleg van de buitenruimte:

Het is onduidelijk hoe de onbebouwde buitenruimte van het perceel zal worden aangelegd. Het aandeel aan verharding moet beperkt worden tot het stikt noodzakelijke in functie van een kwalitatieve en functionele terraszone. De verharding wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen zodat natuurlijke waterinfiltratie verzekerd kan worden. Dit komt de waterhuishouding op het perceel ten goede.

Bijkomend wordt opgemerkt dat het beperken van verhardingen niet alleen wenselijk is om een natuurlijke waterinfiltratie van het hemelwater te verzekeren. Het gedeeltelijk ontpitten van het perceel is ook wenselijk zodat minimale groenvoorziening in de buitenruimte mogelijk wordt. Het voorzien van zoveel mogelijk ontharde en groende buitenruimtes vergroot de biodiversiteit binnen de stad, gaat het fenomeen van stedelijke hitte-eilanden tegen en draagt ook bij tot een hedendaags wooncomfort.

Bijgevolg wordt voorliggende attest ongunstig beoordeeld.

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 is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Het attest wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Onduidelijke en ontoereikend aangeleverde plannen
- Afwijkingen op het algemeen bouwreglement
Artikel 6, Artikel 9 +9bis, Artikel 11, Artikel 13, Artikel 14
- Ongunstige watertoets
- Onvoldoende zekerheid inzake woonkwaliteit
- Onvoldoende zekerheid inzake inpasbaarheid

Aldus gedaan in zitting van **13 juli 2023**