



2024_CBS_05188 OMV_2023171546 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een meergezinswoning en een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Hubert Frère-Orbanlaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

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?

De heer Harold Kindt met als contactadres Coupure 76, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023171546) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel bestemd voor een meergezinswoning en een eengezinswoning
- Adres: Hubert Frère-Orbanlaan 48, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2563Y2 en 2563L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 februari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 mei 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel uit voorliggende aanvraag grenst zowel aan de Hubert Frère-Orbanlaan als aan de Karel Antheunisstraat, in de binnenstad. Aan de overzijde van de Hubert Frère-Orbanlaan bevindt zich het Koning Albert I park. De Hubert Frère-Orbanlaan wordt gekenmerkt door grootschalige meergezinswoningen afgewisseld met een aantal historische panden. De Karel Antheunisstraat is aan de westelijke zijde voornamelijk bebouwd met (lage) bijgebouwen die dienst doen als garages bij de bebouwing aan de Hubert Frère-Orbanlaan. Aan de oostelijke zijde komen vooral kleinere eengezinswoningen (twee bouwlagen met hellend dak) voor.

Het perceel in kwestie is bebouwd met een pand aan de Hubert Frère-Orbanlaan opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak en een bijgebouw (2 garages – één bouwlaag met plat dak) aan de kant van de Karel Antheunisstraat.

Het pand Hubert Frère-Orbanlaan 48 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 94196) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Enkelhuis met drie traveeën en drie bouwlagen, met zadeldak (Vlaamse pannen) volgens archiefstukken van 1863. Eenvoudige bepleisterde lijstgevel voorzien van rechthoekige muuropeningen. Bovenvensters met afgeronde bovenhoeken en in geprofileerde omlijstingen.”

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag strekt tot het verkavelen van het perceel in twee loten, één voor een meergezinswoning (lot 1) en één voor een eengezinswoning (lot 2).

Lot 1 grenst aan de Hubert Frère-Orbanlaan en omvat het bestaande pand. De oppervlakte van het lot bedraagt ca. 109 m². Het bestaande pand betreft een eengezinswoning dat wordt verbouwd tot een meergezinswoning, waarbij de huidige footprint van de woning grotendeels blijft behouden.

De bestaande eengezinswoning zou een netto vloeroppervlakte van 224,52 m² hebben. Het nieuwe toegelaten volume is, zo wordt gesteld in de voorschriften en motivatienota, in overeenstemming met de voorschriften van het BPA uitgezonderd voor wat betreft dakvolume en de minimale onbebouwde oppervlakte: het hoofddak aan de straatzijde wordt uitgevoerd middels een hellend dak; aan de achterzijde wordt gewerkt met een plat dak, hetgeen afwijkend is van het BPA dat verplicht een hellend dak voorziet. Binnen het nieuwe volume worden maximaal 2 woonentiteiten voorzien. De tuinzone bij lot 1 bedraagt slechts 22 m², terwijl het BPA stelt dat maximum 25% van de tuinzone mag bebouwd worden met een minimum van 30 m² onbebouwde ruimte.

Lot 2 omvat het bestaande bijgebouw aan de kant van de Karel Antheunisstraat en heeft een oppervlakte van ca. 66 m². De voorschriften voorzien hier de sloop en bouw van een garage met een woonfunctie (eengezinswoning) met dezelfde footprint als het bestaande bijgebouw. Het volume wordt opgebouwd uit één bouwlaag met een hellend dak aan de straatzijde, en een plat

dak aan de achterzijde. De opgestelde verkavelingsvoorschriften passen, conform de motivatienota, binnen het BPA, enkel een afwijking mbt de dakvorm en onbebouwde zone wordt gevraagd. Verder wordt in de motivatienota geduid dat het hier gaat om een 'garagefunctie en een woonfunctie (studio)'.

Tussen de hoofdvolumes van lot 1 en lot 2 wordt tegen de rechterperceelsgrens (appartementengebouw nr 49-57) een zone voor bijgebouwen voorzien. De oppervlakte ervan bedraagt maximaal 25% van de totale oppervlakte van de tuinzone en heeft een hoogte van maximaal 3,50 meter en wordt afgewerkt met een plat dak.

Voor het perceel werd recent (zie rubriek "HISTORIEK") een gelijkaardige verkavelingsaanvraag aangevraagd. Ten opzichte van deze aanvraag is het verkavelingsplan- en de voorschriften beperkt aangepast.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 22/05/1978 werd een vergunning afgeleverd voor afbreken van een oude woning en bouwen van een autobergplaats. (KW A-6-78)

Omgevingsvergunningen:

- Op 25/05/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een meergezinswoning en een eengezinswoning. (2023 GE 194/00 - OMV_2023025408)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 1 maart 2024 onder ref. 058832-002/PJ/2024:

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 12 maart 2024 onder ref. VK-23-358 – 2de advies:

Dit is een 2e advies dat achteraf nog aangepast werd:

Drinkwater

Verkavelingsaanvraag voor twee kavels, één voor een meergezinswoning (lot 1) en één voor een éngezinswoning (lot 2).

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Het lot 1 (voor een meergezinswoning) en lot 2 (voor een eengezinswoning) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Hubert Frère-Orbanlaan en de Karel Antheunisstraat.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. Er wordt echter in de toekomst een rioleringsproject gepland in de Karel Antheunisstraat waarbij een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd. Inlichtingen betreffende dit gepland rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij projectleider Sofie Sonck (sofie.sonck@farys.be).

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE(inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- * overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- * kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- * inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- * de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in twee loten waarbij de bestaande woning wordt gesloopt. LOT 1 bevindt zich in de Hubert Frère-Orbanlaan

en is bestemd voor de bouw van een meergezinswoning terwijl LOT 2 gelegen is langs de Karel Antheunisstraat en bestemd is voor de bouw van een eengezinswoning. In beide straten ligt een gemengd stelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Hubert Frère-Orbanlaan dient voor LOT 1 hergebruikt te worden. De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Karel Antheunisstraat dient voor LOT 2 hergebruikt te worden. Voor elk van de beide nieuwe loten is een rioolaansluiting noodzakelijk en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door Stad Gent.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

Voorwaarden:

- * De bestaande aansluiting in de Hubert Frère-Orbanlaan dient hergebruikt te worden voor LOT 1.*
- * De bestaande aansluiting in de Karel Antheunisstraat dient hergebruikt te worden voor LOT 2.*
- * Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.*
- * De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.*

Geen bezwaar advies van **Proximus** afgeleverd op 27 maart 2024:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 20 februari 2024 onder ref. 25114540:

Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 februari 2024 onder ref.

5000060684:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Om dit project aansluitbaar te maken is de uitbreiding van een laagspanningskabel noodzakelijk.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000060684. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

in bijlage op het omgevingsloket ons advies, offerte en kennisgeving

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 19 februari 2024. Op 30 april 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) 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.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Zuid', goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen. Voorts is het pand op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, maar wijkt af op volgende punten:

Lot 1

Artikel 3.2.2 Waardevolle plein- en straatwand: Iedere wijziging aan of in de op deze wijze aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Wijzigingen aan de (gevels van) individuele gebouwen moeten voorgesteld en gemotiveerd worden in een motivatienota zoals bepaald in artikel 4.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Wijzigingen worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Toetsing: Het volume en de principes die worden voorgesteld in de aanvraag zijn niet principieel tegenstrijdig met randvoorwaarden vanuit erfgoedzorg. Hoewel de erfgoedwaarde en het streven naar maximaal behoud van de bestaande constructie in de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen, is het niet bij alle voorschriften duidelijk of er van verbouwing van bestaande constructies of van het oprichten van nieuwe constructies wordt uitgegaan. Toekomstige aanpassingen aan het gebouw zullen moeten worden afgewogen tegenover de erfgoedwaarde van het bestaande pand. De verkavelingsaanvraag kan hier geen abstractie van maken en de verkavelingsvoorschriften moeten minstens aangevuld worden met volgende elementen:

- Er moet worden uitgegaan van maximaal behoud van het gebouw langs de Hubert Frère-Orbanlaan. Alle toekomstige aanpassingen zullen in een volgende fase moeten worden afgetoetst aan de aanwezige erfgoedwaarden van het gebouw.
- Voor het gebouw langs de Hubert Frère-Orbanlaan moet de bestaande gevel, het bestaande dak aan de straatzijde, de bestaande bouwlagen en de daarbij horende dragende structuren behouden blijven.
- Voor het gebouw langs de Hubert Frère-Orbanlaan kan de dakuitbouw in het voorste dakvlak slechts één bouwlaag hoog zijn.

Artikel 3.3.3.1 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen: De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt bepaald op basis van de referentiediepte. Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte gevat worden tussen 10 en 12 meter. Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt, dan is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte, met een maximum van 15 meter.

Toetsing: De voorschriften stellen dat het grafische plan een weergave is van de maximale bouwdieptes conform het BPA. Er moet echter opgemerkt worden dat dit niet zo is: de maximale bouwdiepte bedraagt volgens het grafisch plan 14,60 meter ter hoogte van de rechter perceelsgrens en 11,30 meter ter hoogte van de linker perceelsgrens. De overgang tussen beide bouwdieptes worden met één trap afgebouwd en overschrijdt daarmee de verbindende lijn tussen de twee referentiedieptes van 12 meter (links) en 15 meter (rechts).

3.3.4.1 Tuinen van zone A, B en C voor woningen en tuinen: Wanneer niet anders bepaald beginnen tuinen bij de achterste bouwlijn van hoofd- en bijgebouwen en lopen tot de achterste perceelsgrens van het perceel. Maximum 25% van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30 m² onbebouwd blijft. Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

Toetsing: De zone achter hoofdgebouwen op zowel lot 1 als lot 2 zijn kleiner dan 30 m².

Artikel 3.3.5.1 Bouwhoogte van de gevels: De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich 10 procent hoger of lager dan de aangeduide referentiehoogte bevinden.

Toetsing: Het grafisch plan voorziet een referentie toegelaten bouwhoogte van 10 meter. Mits toepassing van de standaard marge is de hoogte aldus beperkt tot 11 meter.

De voorschriften stellen dat het gebouw zal bestaan uit maximaal 4 bovengrondse bouwlagen en dat er eveneens een dakverdieping en ondergrondse bouwlaag is toegelaten.

Binnen een hoogte van 11 meter zou elke bouwlaag bijgevolg een hoogte hebben van 2,75 meter. Uit de snede van de bestaande toestand van het pand blijkt dat de bestaande (te behouden) bouwlagen een vrije hoogte hebben van 3,02 tot 3,28 meter. De interpretatie van 4 bovengrondse bouwlagen lijkt aldus niet verzoenbaar met het vereiste behoud van de bestaande bouwlagen en de daarbij horende dragende structuren (zie artikel 3.2.2). In ieder geval bepaalt het BPA een maximale referentiehoogte en géén aantal bouwlagen. Bijkomend is er ook de beperking dat het bestaande dak, en dus nok- en kroonlijsthoogte, aan de voorzijde moet behouden worden (zie artikel 3.2.2).

Artikel 3.3.6 Dakvorm: Elk hoofdgebouw moet bedekt worden met hellend daken waarvan de nok evenwijdig met de voorgevel wordt geplaatst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moet onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden. De breedte van de dakkapellen en staande ramen is aan de voorgevel beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.

Toetsing: De verkavelingsvoorschriften voorzien dat het achterste deel van de meergezinswoning afgewerkt kan worden met een plat dak en voorzien dat de breedte van dakkapellen en staande ramen aan de voorzijde 2/3 van de gevelbreedte kan bedragen.

Lot 2

Artikel 3.3.3.1 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen: De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt bepaald op basis van de referentiediepte. Wanneer er gebouwd wordt en er zijn géén aangrenzende hoofdgebouwen is de diepte van het meest nabijgelegen hoofdgebouw de referentiediepte. De aanwezige bebouwing op de naastgelegen percelen kan niet beschouwd worden als een 'hoofdgebouw'. Het meest nabijgelegen hoofdgebouw in dezelfde rij betreft het pand Karel Antheunisstraat 12, met een diepte van ca. 4,50 meter. De perceelsdiepte (van Karel Antheunisstraat tot Hubert Frère Orbanlaan) is vergelijkbaar met de bestaande perceelsdiepte uit voorliggende aanvraag. Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum 2 meter dieper gebouwd worden. Concreet bedraagt de maximale bouwdiepte 6,50 meter. Deze bouwdiepte wordt niet overschreden.

Artikel 3.3.6 Dakvorm: Elk hoofdgebouw moet bedekt worden met hellend daken waarvan de nok evenwijdig met de voorgevel wordt geplaatst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moet onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden. De breedte van de dakkapellen en staande ramen is aan de voorgevel beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.

Toetsing: De verkavelingsvoorschriften voorzien dat het achterste deel van de eengezinswoning afgewerkt kan worden met een plat dak.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Uit de bovenstaande opsomming wordt geconcludeerd dat er geen sprake is meer van beperkte afwijking, gelet op de aard en aantal van de aangevraagde/vastgestelde afwijkingen. De algemene strekking van het BPA wordt dermate gewijzigd.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2) Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
- 4) Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'OMGEVINGSTOETS'. Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve** evaluatie.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

De overeenstemming met specifieke bepalingen voor de meergezinswoning en eengezinswoning gebeuren hoofdzakelijk in het kader van de latere Omgevingsvergunning voor de bebouwing op lot 1 en lot 2. Evenwel worden al volgende (mogelijke) strijdigheden opgemerkt:

Lot 1

Artikel 4.12 Fietsenberging stelt dat iedere meergezinswoning moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en).

Toetsing: Het komt niet aannemelijk voor dat binnen de meergezinswoning een fietsenstalling kan worden voorzien omwille van de treden aan de straatzijde. In de bestaande toestand kunnen fietsen gestald worden in het bestaande bijgebouw/garage langsheen de Karel Antheunisstraat. Het behoud van de garagefunctie, zoals wordt voorgesteld, om het mobiliteitsluik van het totaalproject op te vangen is niet mogelijk: de fietsenberging moet immers op eigen terrein worden voorzien én gaat allicht ten koste van de woonkwaliteit van de eengezinswoning langsheen de Karel Antheunisstraat. Een afwijking dit artikel is niet te verdedigen vermits dit in de bestaande toestand wél op een kwalitatieve wijze kan voorzien worden.

Artikel 4.19 Private buitenruimte stelt dat bij elk appartement, eengezinswoning, schakelwoning, hospitaalwoning een kwalitatieve private buitenruimte hoort.

Toetsing: Lot 1 beschikt over een tuinzone van 22 m². Deze oppervlakte is inclusief de zone voor bijgebouwen, waardoor de werkelijke onverharde en onbebouwde oppervlakte nog verder wordt beknopt.

Lot 2

Artikel 2.5 Contact met straat stelt dat het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, aan de straatzijde moet voorzien van een ruimte met een raamopening zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat. Verder stelt dit artikel dat bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegelaten is als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.

Toetsing: In het pand aan de Karel Antheunisstraat wordt een programma van garage en eengezinswoning voorzien. Logischerwijze bevindt de garage zich op het gelijkvloerse niveau waardoor de woonfunctie – minstens grotendeels – zich op de eerste verdieping zal bevinden. Een garage laat geen regelmatig contact toe tussen gebouw en straat. Er worden vragen gesteld of de woonfunctie voldoende ruimte kan krijgen om dit noodzakelijke contact wel mogelijk te maken.

Verder komt het herbouwen van een garage op deze locatie principieel niet in aanmerking voor vergunning vermits de breedte van het perceel op de rooilijn een breedte van minder dan 7 meter heeft.

Artikel 4.19 Private buitenruimte stelt dat bij elk appartement, eengezinswoning, schakelwoning, hospitaalwoning een kwalitatieve private buitenruimte hoort.

Toetsing: Lot 2 beschikt over een tuinzone van 25 m², inclusief een zone voor bijgebouwen waardoor de werkelijke onverharde en onbebouwde oppervlakte nog verder wordt beknopt. Nog meer dan bij appartementen, wordt bij eengezinswoningen en schakelwoningen een tuin of terras gevraagd dat bij voorkeur aansluit bij de woonkamer en richtinggevend een oppervlakte heeft van 50 m² op het gelijkvloers. De ontworpen gelijkvloerse buitenruimte wijkt hier ver van af en is een direct gevolg van het voorzien van meergezinswoning én eengezinswoning op het perceel waarbij de draagkracht van het perceel wordt overschreden. Elk ontwerp voortvloeiend uit deze verkavelingsvergunning zou bijgevolg een strijdigheid met artikel 4.19 van het algemeen bouwreglement impliceren.

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 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

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 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.

De loten zijn 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 wordt in een latere Omgevingsvergunning het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat. Echter, de concrete toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater gebeurt in het kader van de latere Omgevingsvergunning voor de bebouwing op lot 1 en lot 2.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 februari 2024 tot en met 27 maart 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaren ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Hinder tijdens de werken

Verbouwingen langsheen de Hubert Frère-Orbanlaan veroorzaken te veel hinder en hinderen het verkeer, hetgeen de rust van – in het bijzonder – de oudere mensen die er wonen verstoort.

Inkijk en waarde vermindering

De nieuwbouw langsheen de Karel Antheunisstraat (garage met dak) zal het zicht vanop de terrassen van de naastgelegen woningen afnemen en aldus resulteren in een afname van de waardevermindering van deze woningen.

De nieuwe eengezinswoning zal storende wachtgevels geven. Het nieuwe volume houdt onvoldoende rekening met de kenmerken van de bestaande omgeving.

Strijdigheden met ABR

- Er moet worden vastgesteld dat er geen kwalitatieve private buitenruimte voorzien wordt, noch voor lot 1 als voor lot 2.
- De verkavelingsvoorschriften geen duidelijkheid over het al dan niet voorzien van een fietsenberging bij de meergezinswoning.

Strijdigheden met de voorschriften van het BPA

- Erfgoed: De verkavelingsvoorschriften zijn te vaag en bieden onvoldoende zekerheid wat betreft het noodzakelijke behoud van de erfgoedwaarden. Dat er voor beide loten een ondergrondse bouwlaag wordt toegelaten wijst er op dat het hier niet gaat om een renovatie, maar men een nieuwbouw/herbouwproject beoogt en dat de bestaande kenmerken van het historisch waardevolle pand zal aantasten en devalueren. Er kan geen toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.9/1 VCRO vermits dit een voorschrift betreft inzake erfgoedwaarden.
- Het aangevraagde wijkt af op de BPA-voorschriften en geeft blijk van een zeer maximalistisch ontwerp, hoewel het programma maximaal 2 woonentiteiten zal bevatten (lot 1). De draagkracht van het perceel en de omgeving wordt kennelijk overschreden. Er kan geen toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO of artikel 4.4.9/1 VCRO. Omdat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet respecteert en geen kwalitatieve ruimtelijke rendementsverhoging inhoudt.

MER-screeningsnota

De MER-screeningsnota is onvolledig en foutief:

- De aanvraag is onvoldoende duidelijk voor wat betreft de mobiliteitsimpact en de MER-screeningsnota gaat ten onrechte in op de parkeerdruk.
- Er wordt ten onrechte gesteld dat er minder bebouwd zal worden ten opzichte van de bestaande toestand en ook de verhardingsgraad neemt toe. De naleving van de hemelwaterverordening is volstrekt onzeker. De screening gaat uit van voorbarige en foutieve veronderstellingen.
- De screening inzake het onroerend erfgoed gaat uit van een aantal beperkte stijlformules die niet overeenstemmen met de werkelijkheid.

Strijdigheden met de goede ruimtelijke ordening

- Voor het betrokken perceel geeft de woningtypetoets een score 7, wat betekent dat één of meerdere eengezinswoning de voorkeur genieten. De locatie is bijgevolg niet geschikt om een meergezinswoning te voorzien.
- Het project zal leiden tot bovenmatige hinder voor bewoners van de aanpalende woningen: het zal leiden tot sterke visuele hinder, veel inkijk en een afname van zonlicht.
- Er zal een tussenruimte in de vorm van een onbebouwde smalle spie resterende, hetgeen ruimtelijk totaal onwenselijk is.
- De verkavelingsvoorschriften zijn te vaag en versterken de onduidelijkheid en rechtsonzekerheid voor omwonenden. Er worden geen beperkingen voorzien op het vlak van mogelijke terrassen op de verdiepingen of ramen in de zijgevel.
- Uit het grafisch plan blijkt dat het nooit de bedoeling was om achterliggende (langs de Karel Antheunisstraat) ook woningen toe te laten.

- De nieuwe eengezinswoning zal storende wachtgevels geven. Het nieuwe volume houdt onvoldoende rekening met de kenmerken van de bestaande omgeving.

Mobiliteit

De aanvraag zorgt voor onaanvaardbare parkeerdruk op het openbaar domein en mobiliteitshinder.

Strijdig met de vereisten van een ruimtelijke rendementsverhoging

De aanvraag kan niet worden vergund op basis van een ruimtelijke rendementsverhoging omdat de aanvraag niet gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en in de betrokken omgeving niet verantwoord is.

Onduidelijkheden/onjuistheden

Er wordt gewezen op enkele onduidelijkheden in het dossier zoals het 3D-beeld dat geen volledig correcte weergave geeft en dat de bestaande toestand van het pand niet overeenstemt met de laatst vergunde toestand voor wat betreft de bestemmingen.

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

Hinder tijdens de werken

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en daarbij o.a. ook rekening te houden met de mogelijke verkeershinder ten gevolge van de werken.

Inkijk en waardevermindering

Hoewel het aangevraagde principieel om andere redenen niet aanmerking komt voor vergunning, wordt dit element zeker ook bijgetreden: de afstand tussen de nieuwe achtergevel van de woonentiteit langsheen de Karel Antheunisstraat en de achtergevels van de aanpalende panden (langsheen de Hubert Frère-Orbanlaan) is zeer beperkt, zelfs binnen een stedelijke context. Deze beperkte tussenafstanden zijn – nogmaals – het gevolg van een te dens programma op het perceel waarbij de draagkracht van het perceel wordt overschreden. Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

Strijdigheden met ABR

De elementen met betrekking van het niet voorzien van kwalitatieve private buitenruimtes en de onduidelijkheden met betrekking tot de noodzakelijke fietsenberging worden bijgetreden: zie ook onder de rubriek “TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN – Algemeen Bouwreglement”.

MER-screeningsnota

De MER-screeningsnota betreft een digitaal ingevuld standaardformulier. Het formulier werd voldoende zorgvuldig ingevuld. Rekening houdend met het feit dat het project niet van die schaal is dat er aanzienlijke milieueffecten worden verwacht, volstaat de ingevulde MER-screeningsnota.

Strijdigheden met de goede ruimtelijke ordening

- Onder de rubriek “OMGEVINGSTOETS” wordt geuid dat voor het perceel, kant Hubrt Frère-Orbanlaan, een positieve woningtypetoets wordt bekomen. Principieel komt het omvormen

van de eengezinswoning bijgevolg in aanmerking voor vergunning. Dit standpunt werd overigens reeds eerder ingenomen (en toegelicht) in de vorige aanvraag (OMV_2023025408).

- Door het beperken van de bouwdiepte ter hoogte van de rechterperceelsgrens, tot ongeveer gelijk met de spie, zal de spie nagenoeg niet waarneembaar zijn en bijgevolg geen ruimtelijk onwenselijke toestand creëren.
- Dat er in de verkavelingsvoorschriften geen uitspraken worden gedaan over beperkingen van mogelijke terrassen of ramen in de zijgevel is op zich niet onaanvaardbaar.
- Het voorzien van een woning aan de achterzijde (langs de Karel Antheunisstraat) is principieel wel mogelijk binnen de bepalingen van het BPA, al wordt terecht de bedenking gemaakt dat dit allicht niet de geest was van het BPA. De vraag stelt zich ook of dit ook op een voldoende kwalitatieve wijze kan worden uitgewerkt, zowel voor de woonentiteit(en) aan de kant van de Hubert Frère-Orbanlaan, als voor de woonentiteit(en) aan de kant van de Karel Antheunisstraat én voor de onmiddellijke omgeving. Voorliggende aanvraag toont aan dat dit vooralsnog niet mogelijk is: zie rubriek "OMGEVINGSTOETS".

Mobiliteit

Het aantal bijkomende woonentiteiten ten opzichte van de bestaande toestand op de site bedraagt 2 en de aanvraag gaat uit van het behoud van de garage langs de Karel Antheunisstraat. Voor zover het voorliggende al in aanmerking zou komen voor vergunning, kan in alle redelijkheid wel gesteld worden dat de te verwachten parkeerdruk door 2 bijkomende woonentiteiten beperkt is.

Strijdig met de vereisten van een ruimtelijke rendementsverhoging

Het standpunt dat de aanvraag niet zorgt voor ruimtelijke rendementsverhoging met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en in de betrokken omgeving niet verantwoord is, wordt bijgetreden.

Onduidelijkheden/onjuistheden

De aangehaalde onjuistheden zijn in voorliggende aanvraag van niet van die grootteorde dat ze zouden leiden tot een wijziging van de ingenomen standpunten.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Lot 1

Het bestaande pand, een eengezinswoning, wordt omgevormd en uitgebreid tot een meergezinswoning.

Programma

Het opdelen van een eengezinswoning naar meerdere woonentiteiten kan pas als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zo moet pand een netto-bewoonbare oppervlakte hebben van minstens 220 m², gemeten onder een vrije hoogte van 2,20 meter. Indien de netto vloeroppervlakte kleiner is dan 220 m², dan betreft het een te beschermen eengezinswoning (TBE) die conform artikel 4.1 van het Algemeen Bouwreglement niet mag opgedeeld worden. Indien het pand een grootte heeft tussen 220 m² en 250 m², mag het pand, onder voorbehoud van een positieve woningtypetoets (zie verder), maximaal opgedeeld worden in twee entiteiten. Indien het pand groter is dan 250 m², dan kan het pand, onder voorbehoud van een positieve

woningtypetoets, principieel gezien opgedeeld worden, waarbij rekening gehouden wordt met de normen voor meergezinswoningen uit het Algemeen Bouwreglement.

De woningtypetoets geeft voor het perceel (kant Hubert Frère-Orbanlaan) een score 6, wat betekent dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1 (weg komt voor op lijst B1)
- Vraag 2: Buurt: score 0 (minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning)
- Vraag 3: Buren: score 1 (één van de aanpalende panden is een eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 2 (het parkeren kan niet op eigen terrein opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1 (het aantal mogelijk bouwlagen is 3)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1 (in de veronderstelling dat de netto vloeroppervlakte van de woning ca. 236 m² bedraagt – specifieke gevallen: grote, niet te beschermen eengezinswoningen die worden verbouwd naar een meergezinswoning, krijgen een score 1 bij deze vraag, tenzij een verticale splitsing gemakkelijk te realiseren is.

In tegenstelling tot de vorige aanvraag, werden grondplannen van de bestaande woning toegevoegd. Daaruit blijkt dat de netto vloeroppervlakte van de woning 224,52 m² bedraagt. Conform artikel 4.7 van het Algemeen Bouwreglement kan de woning in maximaal 2 woningen worden opgedeeld, hetgeen ook zo wordt voorzien. Net zoals geoordeeld in de vorige aanvraag, blijft wel het standpunt aangehouden dat door het beperken van het woningtype van lot 1 tot een meergezinswoning, andere woningtypes (eengezinswoning, schakelwoning) definitief buiten spel gezet hoewel het BPA deze woningtypes wel toelaat én die meer geschikt zouden kunnen zijn voor (de draagkracht) het perceel.

Bijkomend blijven, ondanks een aantal verduidelijkingen, nog een aantal onduidelijkheden en bedenkingen overeind. Zo blijft het onduidelijk hoe de meergezinswoning zal voorzien worden van een fietsenberging op eigen terrein en heeft de buitenruimte van lot 1 een te beperkte oppervlakte, die bijkomend nog deels wordt bestemd als zone voor bijgebouwen.

Volume

De verkavelingsvoorschriften laten een forse volume-uitbreiding van pand toe, in die mate dat in vraag kan worden gesteld in hoeverre er nog sprake zal zijn van een 'verbouwing' en in hoeverre dit verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Naast de aangegeven afwijkingen ten opzichte van de voorschriften van het BPA, werd ook vastgesteld dat de op het grafisch plan aangeduide bouwdieptes niet volledig corresponderen met de voorschriften van het BPA. De gevraagde voorschriften laten voorts een dakvolume toe dat leest als een hoofdgebouw opgebouwd uit 4 bouwlagen met plat dak, wat voorbij gaat aan de algemene strekking van het BPA. Het door middel van de verkavelingsvoorschriften omschreven volume betreft absoluut een maximalisatie, waardoor de draagkracht van het perceel in het gedrang komt. Door het toevoegen van de eengezinswoning langs de achterzijde hier bovenop, kan niet anders dan vastgesteld worden dat de draagkracht van het perceel ook effectief wordt overschreden.

Erfgoed

Het pand betreft een neoklassiek woonhuis met bepleisterde gevel uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw. De opname binnen CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het onroerend

erfgoed zijn aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand. Deze erfgoedwaarde wordt bepaald door verschillende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosterings, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een vroeg 20ste-eeuws herenhuis met aan de ene zijde een circulatiezone met verticale circulatie met daarop aansluitend de salons/leefruimtes.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, binnenschrijnwerk, schouwen.

Vanuit erfgoeddoogpunt is er principieel geen bezwaar tegen het opdelen van het bestaande perceel in twee loten. Het volume en de principes die worden voorgesteld in de aanvraag zijn niet principieel tegenstrijdig met randvoorwaarden vanuit erfgoedzorg. Hoewel de erfgoedwaarde en het streven naar maximaal behoud van de bestaande constructie in de vervalsingsvoorschriften is opgenomen, is het niet bij alle voorschriften duidelijk of er van verbouwing van bestaande constructies of van het oprichten van nieuwe constructies wordt uitgegaan. Toekomstige aanpassingen aan het gebouw zullen moeten worden afgewogen tegenover de erfgoedwaarde van het bestaande pand. De verkavelingsaanvraag kan hier geen abstractie van maken en de verkavelingsvoorschriften moeten minstens aangevuld worden met volgende elementen:

- Er moet worden uitgegaan van maximaal behoud van het gebouw langs de Hubert Frère-Orbanlaan. Alle toekomstige aanpassingen zullen in een volgende fase moeten worden afgetoetst aan de aanwezige erfgoedwaarden van het gebouw.
- Voor het gebouw langs de Hubert Frère-Orbanlaan moet de bestaande gevel, het bestaande dak aan de straatzijde, de bestaande bouwlagen en de daarbij horende dragende structuren behouden blijven.
- Voor het gebouw langs de Hubert Frère-Orbanlaan kan de dakuitbouw in het voorste dakvlak slechts één bouwlaag hoog zijn.

Lot 2

Het bestaande bijgebouw, twee garages, wordt gesloopt en er wordt voorzien in een eengezinswoning met een garagefunctie.

Programma

Het voorzien van een eengezinswoning aan deze straatzijde van de Karel Antheunisstraat is atypisch, doch in principe niet verboden volgens de bepalingen van het BPA. Het BPA voorziet hier immers een 'rooi- en bouwlijn' net zoals dat aan andere straatzijden voorzien is. Anderzijds moet ook opgemerkt worden dat een maximale kroonlijsthoogte van 4 meter eerder wijst op een bestendiging van de bestaande toestand. De panden op deze percelen zijn gericht naar de Huber-Frère-Orbanlaan, en de Karel Antheunisstraat is opgevat als een 'achterkant' met secundaire functies zoals garages, fietsenstalling. Een nieuwe eengezinswoning, en dus creëren van een nieuwe voorgevellijn, zal hier atypisch ogen en wordt niet wenselijk geacht.

Bijkomend moet ook de vraag worden gesteld in hoeverre dit op een voldoende kwalitatieve wijze kan worden uitgewerkt, zowel voor de woonentiteit(en) aan de kant van de Hubert Frère-

Orbanlaan, als voor de woonentiteit(en) aan de kant van de Karel Antheunisstraat én voor de onmiddellijke omgeving. Uit onderstaande overwegingen blijkt dat dit niet mogelijk is maar dat de draagkracht

Van het perceel overschreden wordt door het omvormen van de eengezinswoning naar meergezinswoning én het toevoegen van een woonfunctie bovenop de garage.

Allereerst moet opgemerkt worden dat, door de combinatie van een woning en een garage, er kan verondersteld worden dat er zich op het gelijkvloers een garagepoort (of vergelijkbaar) zal bevinden. Gelet op de beperkte breedte van het perceel ter hoogte van de rooilijn, is dit niet aanvaardbaar. Een garage beperkt het contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat. De beoogde combinatie op het perceel is enkel om omwille van deze – aannemelijke - veronderstelling niet aanvaardbaar.

Volume en inrichting

Beide loten zullen slechts over een zeer beperkte buitenruimte beschikken. Zo bedraagt de buitenruimte bij lot 2, de eengezinswoning, slechts 25 m², waarvan 1/5 kan worden bebouwd met bijgebouwen. Nog meer dan bij appartementen, wordt bij eengezinswoningen en schakelwoningen een tuin of terras gevraagd dat bij voorkeur aansluit bij de woonkamer en richtinggevend een oppervlakte heeft van 50 m² op het gelijkvloers. De ontworpen gelijkvloerse buitenruimte wijkt hier ver van af en het is ook moeilijk in te zien hoe deze (weliswaar te kleine) buitenruimte op een kwalitatieve manier kan gekoppeld worden aan de woonfunctie op de verdieping. Elk ontwerp voortvloeiend uit deze verkavelingsvergunning zou bijgevolg een strijdigheid met artikel 4.19 het Algemeen Bouwreglement impliceren.

Voorts leest het ontworpen volume enkel vanaf de kant van de Karel Antheunisstraat als een bouwvolume opgebouwd uit één bouwlaag met hellend dak. Langs de achterzijde gezien is het gebouw opgebouwd uit 2 volwaardige bouwlagen met plat dak, wat opnieuw voorbij gaat aan de algemene strekking van het BPA om hier een ondergeschikt volume te voorzien van maximaal één bouwlaag (al dan niet met hellend dak). De tussenafstand tussen eengezinswoning en meergezinswoning is beperkt (minimaal 5,72 meter) en creëert onderlinge inkijk, weliswaar binnen het eigen project. Echter, de tussenafstand tussen de nieuwe meergezinswoning en de achtergevels van de bestaande aanpalende woningen is eveneens beperkt. Zelfs binnen een stedelijke context zijn dergelijke afstanden niet aanvaardbaar. Dit wijst andermaal op het feit dat de draagkracht van het perceel overschreden worden door het toevoegen van een woonfunctie langsheen de Karel Antheunisstraat.

Conclusie

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent. In het beleidskader wordt onder meer benadrukt dat BPA's in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden hebben vastgelegd en vaak ook blijvend een actuele weergave van de ruimtelijke visie (inclusief een verhogen van het ruimtelijk rendement) kunnen zijn. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden. Het principe van de verschillende stroken uit de

BPA's Binnenstad wordt echter beschouwd als een sterk en goed doordacht principe, één van de meest waardevolle, en wordt behouden. De beperking van de bouwdieptes en onderverdeling in verschillende stroken zorgt voor niet-bebouwde delen en draagt bij tot onpitting en vergroening van bouwblokken. Algemeen wordt compact bouwen en energiezuinigheid vooropgesteld.

Het voorzien van een bijkomende woning aan deze straatzijde kan principiële gezien worden als een toepassing van ruimtelijke rendementsverhoging, maar overschrijdt hier de draagkracht van het perceel en de omgeving en gebeurt niet met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Dit blijkt uit de te kleine private buitenruimtes bij beide loten en de verbinding met deze buitenruimte (bij lot 2), de te beperkte onderlinge afstand tussen de woonfuncties, de bedenkingen over het mobiliteitsaspect en het contact aan de (Karel Antheunis)straat en dat in combinatie met een maximalisatie van de volumes aan weerszijden. Algemeen gesteld doorstaat het aangevraagde de toets van de goede ruimtelijke ordening niet. De voorgestelde voorschriften vereisen tevens afwijkingen die betrekking hebben op de erfgoedwaarde.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, noch verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 verkavelen van een perceel bestemd voor een meergezinswoning en een eengezinswoning aan de heer Harold Kindt gelegen te Hubert Frère-Orbanlaan 48, 9000 Gent

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 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.

2024_CBS_05188 - OMV_2023171546 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een meergezinswoning en een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Hubert Frère-Orbanlaan, 9000 Gent - Weigering