



2025_CBS_00086 OMV_2024125418 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden naar 3 entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Dudu Balci met als contactadres Burgstraat 63, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024125418) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden naar 3 entiteiten
- Adres: Scheldestraat 72-72A, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1145Z

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langsheen de Scheldestraat in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoed

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/307319>

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 187 m², heeft een totale diepte van 28,87 m bij een breedte van 6,48 m. Het hoofdgebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,44 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +10,52 m en +9,42 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +14,67 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. In de voorzijde van het hellende dak wordt er een inpandig dakterras voorzien. Deze is ca. 2,40 m breed en 4,20 diep.

Achter het hoofdgebouw is er ter hoogte van de rechter perceelsgrens een bestaand aanbouwwolume aanwezig. Deze is voorzien tot op een diepte van 20,34 m, met een breedte van ca. 4,25 m, op een afstand van ca. 2,22 m van de linker perceelsgrens en een hoogte van +3,80 m op de rechter perceelsgrens. Deze aanbouw is voorzien van een hellend dak ter hoogte van de rechter perceelsgrens en een plat dak centraal op het perceel met een totale hoogte van +5,80 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze blijft behouden. Aan de achterzijde van het perceel is er een bijgebouw aanwezig met 1 bouwlaag en een hellend dak. Deze heeft een hoogte van ca. +2,90 m op de perceelsgrenzen en centraal op het perceel heeft de nok een hoogte van +6,40 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit volume blijft behouden.

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 6000 liter (2 x 3000 liter) en een hemelwaterput van 3000 liter. Er wordt geen bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.

INDELING

In huidige aanvraag wordt de regularisatie van de wijziging van de indeling van de meergezinswoning aangevraagd. Deze bestaat in de vergunde toestand uit 2 woonentiteiten. De nieuwe indeling bestaat uit het volgende:

Gelijkvloerse verdieping

Er wordt een gemeenschappelijke inkom voorzien die ingericht is als fietsenberging voor het stallen van 6 fietsen en achterliggend een traphal. Verder wordt er een 2-slaapkamerappartement voorzien met een netto-vloeroppervlakte van ca. 76,56 m² en een buitenruimte van 20 m². Deze woonentiteit beschikt ook over een interne trap die toegang biedt tot de kelder. Het bijgebouw achteraan het perceel wordt ingericht als berging en fietsenberging van ca. 50 m² horende bij de gelijkvloerse woonentiteit.

Eerste verdieping

Over de volledige eerste verdieping en dit zowel over het hoofd-, aanbouw en bijgebouw wordt een woonentiteit voorzien. Deze betreft een 2-slaapkamerappartement met een netto-vloeroppervlakte van ca. 80 m². Ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw en op de linker perceelsgrens wordt er een dakterras voorzien. Deze is ca. 2,22 m breed en voorzien tot op een diepte van 12,62 m. Dit terras wordt voorzien van een zichtscherp op de linker perceelsgrens. Dit vereist een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 1 m over een lengte van ca. 2,11 m. Binnen het gabarit van het hellende dak van het bijgebouw wordt er een dakterras ingericht. Het overige deel van het hellende dak wordt ingericht als berging horende bij het appartement.

Tweede en derde verdieping

Op de tweede en derde verdieping wordt een duplex 2-slaapkamerappartement ingericht met een totale netto-vloeroppervlakte van ca. 88 m² met een deels inpandig dakterras (ter hoogte van de voorgevel) van 10 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of wegeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 05/01/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het renoveren van het interieur (OMV_2023171125).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot eengezinswoning (1999/60032).
- Op 23/01/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een rijwoning (2002/60177).
- Op 29/04/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning (2004/60048).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 november 2024 onder ref. 073909-001/PV/2024:

Ongunstig, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid (zie bijlage op het Omgevingsloket).

Het betreffende bouwproject wordt negatief geadviseerd om de volgende redenen:

- De triplex-woontiteit dient op minstens 2 bouwlagen ervan rechtstreeks toegang te hebben tot het gemeenschappelijk trappenhuis.
- Trapsassen tussen de trap en de woontiteiten ontbreken.
- Tussen het verlaagde raam in de achterbouw op +1 en het onderliggende raam van de woontiteit op het gelijkvloers dient een element met brandweerstand E60 en een minimum hoogte van 1m voorzien te worden.
- Het nieuwe dakraam in de achterbouw (ter hoogte van de achtergevel van de voorbouw) dient EI60 te hebben.
- Het rookluik ligt met de onderzijde lager dan 1 m boven de bovenste vloerplas van het gemeenschappelijk trappenhuis
- De loopafstand van het uiterste punt van de triplex-woontiteit tot de inkom op +1 bedraagt 23 m. Dit mag maximum 20 m bedragen.
(Noot: bij de berekening van de loopafstand dient het te overbruggen niveauverschil met een factor 2,5 dient vermenigvuldigd te worden)

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

- De samenstelling van trappen, wanden, vloeren, daken en deuren; die een bepaalde brandweerstand dienen te hebben, wordt niet opgegeven.
- In de triplex-woontiteit dient een automatische branddetectie-installatie van het type totale bewaking voorzien te worden
- Er wordt benadrukt dat de traphal en gang vrij moet blijven van brandlast.

Het volledige advies moet worden gelezen op het Omgevingsloket - Zie bijlage.

Noot van de Omgevingsambtenaar: Het ontwerp voldoet niet aan de Brandweervereisten van de Brandweerzone Centrum bijgevolg komt voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

FLUVIUS

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 14 november 2024 onder ref. 5000085046:
gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (zie bijlage op het Omgevingsloket).

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen
Voor elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

1/ Oppervlakte woonkamer/keuken;

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3 m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer. Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m².

Toetsing: niet conform: Appartement 1 beschikt over een woonkamer van slechts ca. 22 m² en voldoet niet aan bovenstaand artikel. Appartement 2 beschikt over een woonkamer van slechts ca. 22 m² en voldoet niet aan bovenstaand artikel. Appartement 3 beschikt over een woonkamer van 17,50 m² en een afzonderlijke keuken met eetkamer van 14 m² en voldoet niet aan bovenstaand artikel. Appartementen 1 en 2 voldoen niet en zijn in strijd met dit artikel. Dit is niet aanvaardbaar.

2/ Slaapkamer;

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m². Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,80 m en 2,20 m (verbouwing) of tussen 1,80 m en 2,50 m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,20 m bij verbouwing of 2,50 m bij nieuwbouw.

Toetsing: niet conform: Appartement 3 beschikt niet over een primaire slaapkamer met een oppervlakte van min. 11 m². De kamer op de tweede verdieping betreft een slaapkamer van 10 m² en de slaapkamer onder het hellende dak beschikt onder een vrije hoogte van 1,80 m slechts over een oppervlakte van 10 m². Bijgevolg is dit appartement strijdig is met bovenstaand artikel. Dit is niet aanvaardbaar.

3/ Berging;

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergingruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan.

Toetsing: **niet conform:** Appartement 3 beschikt slechts over een berging van 2 m² en er wordt nergens gemotiveerd dat er aan deze oppervlakte norm wordt voldaan.

Artikel 4.20 – Natuurlijke verlichting;

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen: uitmonden in de openlucht en voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Toetsing: **niet conform:** voor appartement 1 en 2 wordt de keuken centraal in de woning voorzien. De opening tussen de keuken en de woonkamer is hierbij te smal (< 1,50 m) voorzien waardoor deze ruimtes niet als één ruimte beoordeeld kunnen worden. Er wordt geoordeeld dat de keuken als afzonderlijke ruimte ingericht wordt waardoor er niet kan getoetst worden of deze effectief voldoende daglicht ontvangt.

Artikel 5.6 – Oppervlaktevereisten;

Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen. §1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte.

Toetsing: **niet conform:** Er worden in huidig voorstel 6 fietsen onder een hoek scherper dan 45 graden voorzien op een oppervlakte van 14 m². Volgens de huidige parkeernorm kunnen op dergelijk oppervlakte maximaal 6 fietsen geplaatst worden. Echter beschikt de hal waar deze fietsen worden voorzien over een maximale breedte van 2,06 m. Bij fietsstalplaatsen onder 45 graden dient de minimale afstand achter de fietsen 2 m te bedragen, wat hier in geen enkel geval mogelijk is en er voor zorgt dat deze fietsstalplaatsen strijdig zijn met bovenstaand artikel.

Al de bovenstaande strijdigheden zijn niet te remediëren met bijzondere voorwaarden. Huidig voorstel tot regularisatie komt bijgevolg niet voor regularisatie in aanmerking en wordt **ongunstig** beoordeeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt er een grondige interne herindeling voorzien waardoor werken aan de afwatering noodzakelijk zijn. Verder tonen de plannen van de nieuwe, te regulariseren toestand aan dat er een volledig gescheiden rioleringsstelsel werd voorzien. Hieruit kan er geconcludeerd worden dat er werken aan de afwatering gebeuren en is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 170 m². Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bij een meergezinswoning bedraagt minimaal 100 liter per m² horizontale dakoppervlakte. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één woongelegenheden op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn. Dit resulteert in een hemelwaterput van min. 17000 liter. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet slechts een hemelwaterput van 3000 liter.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 170 m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden per aangesloten entiteit. Er van uit gaande dat elke woonentiteit aangesloten wordt, mag er 3 x 30 m² in vermindering gebracht worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 90 m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **7,20 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 liter per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2970 liter**. Er wordt in de aanvraag geen infiltratievoorziening voorzien noch wordt er een motivatie toegevoegd voor het verkrijgen van een vrijstelling.

GROENDAK

Aangezien alle daken worden aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Er wordt besloten dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat vanwege een te kleine hemelwaterput en het niet voorzien van een infiltratievoorziening. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geredimeerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij Hoofdstuk 9, Omgevingstoets en het ongunstig brandweerverslag), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

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 **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Er is de bezorgdheid of er voldoende geluidsabsorberende isolatie zal voorzien worden om de impact op de aanpalende panden te beperken.
- Er is enige onduidelijkheid of de gemene muren en schouw behouden blijven en wat er zal gebeuren met de gemeenschappelijke muren van het te slopen bijgebouw. Hierbij

wordt opgemerkt dat de aanbouvvolumes incorrect werden weergegeven op de plannen.

- Er is de bezorgdheid dat het dakterras inkijk zal veroorzaken en dus een negatieve impact zal hebben op de omgeving.

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

- Er wordt enkel een ruimtelijke beoordeling van het project gedaan. Indien er bezorgdheden zijn over de geluidsisolatie is het aangeraden om contact op te nemen met de architect en de bouwheer en in samenspraak een oplossing te vinden. Verder is het de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen.
- Er worden in huidige aanvraag geen wijzigingen aan de gemeenschappelijke muren voorzien, behalve ter hoogte van de eerste verdieping wordt er een uitpandig terras met een zichtscherm voorzien. Deze is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar. Dit wordt verder bijgetreden onder 'Hoofdstuk 9. OMGEVINGSTOETS'.
- Het dakterras aan de achterzijde van het perceel, in het hellende dak van het bijgebouw is volledig binnen het gabarit van dit gebouw voorzien. Verder wordt er voldoende afstand behouden van de perceelsgrenzen, waardoor er geen sprake is van inkijk.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

De bebouwing op de site bestaat uit een hoofdgebouw aan de straatzijde en achter de woning werd in 1907 samen met het woonhuis een 'werkhuis voor het vervaardigen van kaders' gebouwd.

Beide volumes hebben een historische en architecturale waarde, deze waarden komen tot uiting in volgende erfgoedaspecten en -kenmerken.

- Het uitzicht van de straatgevel: bepleisterde en beschilderde lijstgevel op een hardstenen plint, met erboven in de borstwering een band met imitatievoegwerk. Bovenaan wordt de gevel afgelijnd met een houten geprofileerde kroonlijst met gedecoreerde modillons waartussen casementen aangebracht zijn. Horizontale accenten worden gelegd door cordons op elke verdieping, in het pleisterwerk uitgewerkte imitatiebanden op de gelijkvloerse verdieping en geprofileerde waterlijsten. De twee identieke smalle venstertraveeën zijn uitgewerkt in risaliet ten opzichte van de bredere poorttravee aan de linkerkant. Alle gevelopeningen zijn rechthoekig en bevatten recent vensterschrijnwerk. Een houten vleugelpoort bleef wel bewaard onder een vast bovenlicht met schouderbogen uitgewerkt onder een I-ligger versierd met rozetten. Links daarvan verlichten twee identieke vensters met aan de bovenkant een geprofileerde omlijsting de gelijkvloerse verdieping. De bovenverdiepingen zijn identiek vormgegeven met telkens drie identieke vensters met geprofileerde omlijsting en centrale gedecoreerde voluutsteen. De borstweringen van de vensters op de eerste verdieping zijn versierd met casementen, deze op de tweede verdieping bevatten spiegels met cirkelmotieven.
- Het uitzicht van de daken: de typologie van een zadeldak, de vorm (asymmetrisch voor het hoofdgebouw) en de afwerking met pannen.

- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven en de authentieke trappartijen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een vroeg 20^{ste}-eeuws burgerhuis met doorrit naar een achterin gelegen werkhuis. In dit geval bevindt de trappartij zich omwille van de aanwezigheid van de doorrit centraal in het woonhuis, met aan de straat- en tuinzijde telkens de leefruimtes ingericht.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en de dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten zoveel mogelijk in het ontwerp geïntegreerd worden.

De aanvraag betreft een regularisatie van reeds uitgevoerde werken en een wijziging van het aantal entiteiten van 2 naar 3. Volgende werken zijn reeds uitgevoerd of worden nu aangevraagd en hebben een rechtstreekse nadelige impact op de intrinsieke erfgoedwaarde zoals die hierboven beschreven wordt:

- Het verwijderen van de dragende vloerroostering en de vervanging ervan door nieuwe houten vloerroosteringen.
- De verplaatsing van de traphal en trappartij naar de zone van de doorrit, waarbij de originele trap verwijderd werd.
- De herinrichting van de woonentiteiten waarbij de oorspronkelijke planindeling opgedeeld wordt in kleinere ruimtes ten behoeve van het bijmaken van sanitair of bergruimte.
- Het voorzien van twee inpandige dakterrassen waarbij verondersteld kan worden dat die omwille van hun positie niet afgestemd zijn op het behoud van de dragende dakconstructies (spanten en/of gordingen).
- Het vernieuwen van het buitenschrijnwerk van de vensters in de straatgevel door nieuw schrijnwerk in aluminium of PVC met verluchttingsroosters in het schrijnwerk ingewerkt.
- Het verwijderen van schouwen in de representatieve ruimtes in het hoofdgebouw.

De uitgevoerde of aangevraagde werken doen afbreuk aan de intrinsieke erfgoedwaarden van de site met haar bebouwing. Vanuit erfgoed oogpunt worden deze werken **ongunstig** beoordeeld: de uitgevoerde werken getuigen niet van een goede erfgoedzorg en ze liggen niet in lijn met de visie en het afwegingskader dat gehanteerd wordt door de dienst (<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regelgeving-onroerend-erfgoed>).

PROGRAMMA

Voorliggende aanvraag gaat uit van een regularisatie van het verhogen van het aantal woonentiteiten in een meergezinswoning van 2 entiteiten naar 3 entiteiten. Het reeds uitgevoerd zijn van deze werken biedt geen rechtszekerheid dat deze voor vergunning in aanmerking komen en dienen conform de huidige regelgeving en normen voorzien te worden.

Huidig voorstel tot regularisatie getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en gaat louter uit van een verhoging van het aantal entiteiten. Hierbij wordt door het verhogen van het aantal woonentiteiten in de meergezinswoning de ruimtelijke draagkracht van het pand ruim overschreden. Er wordt op een zeer versnipperde en niet doordachte manier gezocht om binnen het bestaande volume van de meergezinswoning een bijkomende woonentiteit te voorzien. Dit bestendig enerzijds een reeds niet kwalitatieve indeling door een verzwaring van het programma alsook zorgt dit anderzijds voor een bestending van volumes met een woonfunctie

diep op het perceel. Dergelijke volumes zijn de dag van vandaag niet meer wenselijk, noch is een bestemming hiervan niet wenselijk. Verder wordt er ook een bijkomende bouwdiepte voorzien in functie van het creëren van een uitpandig terras. Deze is dermate diep op het perceel voorzien, heeft een negatieve impact op de aanpalende en is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

In huidig voorstel daalt de woonkwaliteit drastisch en dit uit zich ook in de strijdigheden met verschillende geldende verordeningen (zie hoger Hoofdstuk 4) en het ongunstig brandweerverslag (zie hoger Hoofdstuk 3) waardoor huidige vraag tot regularisatie niet op te lossen is met bijzondere voorwaarden. **Huidige aanvraag komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking en wordt ongunstig beoordeeld.** Er zal moeten teruggekeerd worden naar de oorspronkelijk vergunde toestand van 2 woonentiteiten.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, het voorstel is strijdig met de voorschriften opgenomen in het algemeen bouwreglement (artikel 4.18 (Oppervlakte woonkamer/keuken; Slaapkamer; Berging), artikel 4.20 en artikel 5.6) en de verordening inzake hemelwater. Daarnaast getuigen de uitgevoerde werken niet van een goede erfgoedzorg en werd een ongunstig advies brandweerverslag afgeleverd voor de gevraagde werkzaamheden. Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt deze niet voor vergunning in aanmerking.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 wooneenheden naar 3 entiteiten aan mevrouw Dudu Balci gelegen te Scheldestraat 72-72A, 9040 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
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

vergunningvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00086 - OMV_2024125418 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 woonegelegenheden naar 3 entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Weigering