



2025_CBS_01161 OMV_2024135878 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kamerwoning - met openbaar onderzoek - Akkerstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen;
Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Baudewijn Snauwaert - Machteld Lekens - Annelies Snauwaert met als contactadres Noorhoutstraat 30, 9031 Gent en De heer Jeffrey Van de Vijver met als contactadres Chartreuzengoed 10, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024135878) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een kamerwoning
- Adres: Akkerstraat 94, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2580M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek van de Akkerstraat en Coupure Rechts in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak langsheen de Akkerstraat en 3 of meer bouwlagen met plat en hellend dak langsheen Coupure Rechts.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is samen met het op de Coupure aanpalende pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132188). Het geheel van beide panden wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Hoekhuis van twee traveeën, een afgekante hoektravee en drie traveeën met drie bouwlagen uit het vierde kwart van de 19de eeuw of het eerste kwart van de 20ste eeuw. Bepleisterde voorgevel met imitatiebanden uitstralend boven getoogde benedenvensers en geriemde omlijsting rondom bovenvensters; ontleisterde hoektravee en zijgevel. Kroonlijst op consoles boven deur.”

Het pand grenst aan het beschermde stadsgezicht “Coupure en omgeving” (beschermingsbesluit van 30/07/1981) omwille van het algemeen belang gevormd door de

- historische waarde, in casu de architectuurhistorische waarde en de historisch-stedenbouwkundige waarde
- artistieke waarde, in casu de stadsbeeldbepalende waarde en de beeldbepalende waarde

Het pand grenst aan de als monument beschermde "Coupure en Leie" (beschermingsbesluit van 05/11/2023) omwille van het algemeen belang gevormd door de

- historische waarde
- industrieel-archeologische waarde
- artistieke waarde

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een kamerwoning (meergezinswoning). Het pand betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 6 entiteiten.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie betreft een hoekperceel van ca. 34m² met een totale diepte van 5m81 bij een breedte van ca. 10m30 (gemeten vanaf de Akkerstraat). Het gebouw is voorzien op het

volledige perceel en bestaat uit 3,5 bouwlagen met een hellend dak. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +10m17 en +10m96 aan de achtergevel met een nokhoogte van +12m43 (gemeten vanaf het trottoirpeil). In huidige aanvraag wordt het hellende dak verwijderd en worden de voor- en achtergevel opgetrokken tot +11m78 (gemeten vanaf het trottoirpeil) en wordt het pand voorzien van een plat dak. Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur (kant Akkerstraat) met maximaal 1m61 over een diepte van 5m81 en een ophoging van de linker scheidingsmuur (kant Coupure Rechts) met maximaal 1m61 ter hoogte van de voorgevel en tussen 65cm en 3m25 ter hoogte van de achtergevel.

GEVELWIJZIGINGEN

De bestaande voorgevels worden in huidige aanvraag grondig aangepast. Hierbij worden de voorgevel bijkomend geïsoleerd met 14cm isolatie en afgewerkt met 2cm crepi en dit over alle verdiepingen. Op de eerste verdieping wordt er op de hoek een voorbij de rooilijn uitkragende gevel voorzien. Deze is voorzien op een vrije hoogte van ca. +3m88 (gemeten vanaf het trottoirpeil) en springt maximaal 77cm uit voorbij de rooilijn. Op de tweede en derde verdieping wordt dezelfde typologie herhaald door middel van een voorbij de rooilijn uitspringend geveldeel.

INDELING

Intern wordt er een grondige heropdeling voorzien. Hierbij wordt de bestaand traphal die nu centraal in het pand aanwezig is naar de rechter achterhoek verplaatst. Het pand beschikt over een kelder. Deze wordt in de aanvraag ingericht als gemeenschappelijke fietsenberging met 4 fietsstalplaatsen. De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een gemeenschappelijke inkom en traphal langsheen de Akkerstraat en op de hoek kamer 1 met een NVO van 14,2m² met een eigen keuken. De eerste verdieping wordt voorzien van kamer 2 met een NVO van 19,5m² met eigen keuken en een gedeelde sanitaire ruimte (toilet en douche) van 2,3m². De tweede verdieping wordt voorzien van kamer 3 met een NVO van 19,5m² met eigen keuken en een gedeelde sanitaire ruimte (toilet en douche) van 2,3m². De derde verdieping wordt voorzien van kamer 4 met een NVO van 20,5m² met eigen keuken en een gedeelde sanitaire ruimte (toilet en douche) van 2,3m².

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien zonder septische of hemelwaterput.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/10/1967 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (5 bovenverdiepingen) met 5 studio's, na het slopen van een woonhuis. (Litt. A-7-67)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 november 2024 onder ref. 025412-007/PV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de wanden en vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.*
- *Er wordt benadrukt dat de fietsenberging, die open is naar de traphal, vrij dient te blijven van brandlast. Er mag geen afval of ander materiaal gestockeerd worden.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de structurele elementen R 60 moeten hebben.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de dakstructuur R 30 moet hebben.*

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 23 december 2024:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel St-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone D voor woningen en tuinen.

1/ 3.3.6 Dakvorm; *Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook*

uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.

Toetsing: Het hellende dak wordt in huidige aanvraag vervangen door een plat dak.

2/ 3.3.7 Gevelopbouw; *Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtungskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan. Gevels mogen slechts gewijzigd of verbouwd worden voor zover de werken de bestaande kwaliteiten van de gevel en het straatbeeld verbeteren. Elke bouwlaag aan de voor- en achtergevel moet voorzien worden van ramen. Uitbouwen van het gevelvlak (erker, balkon, ...) zijn enkel toegelaten waar dit contextueel ingepast kan worden. De uitbouw wordt beperkt tot één bouwlaag. De afstand tussen de uitbouw en de zijgevel bedraagt minimum 80 centimeter. De uitsprong ten opzichte van de gevelvlak bedraagt maximum 60 centimeter.*

Toetsing: De bestaande gevels worden in huidige aanvraag grondig aangepast en deze aanpassingen zijn niet in overeenstemming met de karakter en aard van de omgeving. Verder wordt er per verdieping een uitbouw voorzien.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. 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 afwijkingsmogelijkheden 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.*

Volgende afwijking op de voorschriften van het BPA is **aanvaardbaar**:

1/ Dakvorm; Het voorzien van een plat dak belemmert niet de mogelijkheid om op termijn een hellend dak te voorzien. Verder heeft het platte dak een minder grote impact op de omgeving dan het voorzien van een hellend dak. Verder zorgt het voorzien van een plat dak voor een vergroting van de bruikbare bewoonbare oppervlakte.

Volgende afwijking op de voorschriften van het BPA is **niet aanvaardbaar**:

2/ Gevelopbouw; De impact van het ontwerp van de nieuwe toestand op het aanpalende pand op de Coupure en de aanpalende straatwand van de Coupure is te groot. De nieuwe traveeverdeling, de uitspringende erkers per bouwlaag, de materiaalkeuze en de horizontaliteit van de gevels door de beperkte hoogte raamhoogte zorgen deze er samen voor dat het ontwerp te sterk afwijkt van de architectuur van het aanpalende pand en de aanpalende straatwand. Een

hedendaags ontwerp is principieel aanvaardbaar maar dient beter afgestemd te worden op de aanpalende architectuur. Dit wordt verder bijgetreden onder '9. OMGEVINGSTOETS'.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 2.7 – Uitsprongen boven de openbare weg;

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Toetsing: niet conform: Op de eerste verdieping wordt er op de hoek een voorbij de rooilijn uitkragende gevel voorzien. Volgens de aangeleverde plannen is deze voorzien op een vrije hoogte van +4m00 en met een maximale uitsprong van 60cm voorbij de rooilijn. Echter wordt er opgemerkt bij verdere nameting op de aangeleverde plannen dat de bemating verkeerd werd weergegeven en dat de uitsprong voorzien is op een vrije hoogte van ca. +3m88 (gemeten vanaf het trottoirpeil) en ca. 77cm uitspringt voorbij de rooilijn. Gezien er tegenstrijdige informatie op de plannen aanwezig is maakt dit een waarheidsgetrouwe en ten gronde beoordeling niet mogelijk. Deze uitsprong zou weliswaar via een bijzondere voorwaarden kunnen worden gereduceerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA); *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: vrijstelling: Er wordt in huidige aanvraag geen septische put voorzien. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel en het ontbreken van buitenruimte kan er een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

Artikel 4.16 Kamer in kamerwoning of hospitawoning; §1 Normen waaraan elke kamer moet voldoen: Het voorzien van slechts één kamer in een woongebouw is niet toegelaten, tenzij in een hospitawoning, of bij de tijdelijke huisvesting van asielzoekers of bij de tijdelijke huisvesting in geval van onbewoonbaarverklaring. De minimum netto vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12m². Per voorziening (een kookgelegenheid of een badkamer) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum netto vloeroppervlakte 3m² meer.

Toetsing: niet conform: De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een kamer met een NVO van 15,2m² met een eigen keuken. Echter wordt er opgemerkt dat er bij verdere nameting op plan het gaat om een kamer met een oppervlakte van slechts 14,2m², waardoor deze niet voldoet aan de minimale 15m² die opgelegd wordt voor een kamer met één voorziening. Gezien er tegenstrijdige informatie op de plannen aanwezig is maakt dit een waarheidsgetrouwe en ten gronde beoordeling niet mogelijk.

Door bovenstaande strijdigheden die niet te remediëren zijn met bijzondere voorwaarden dient de aanvraag **ongunstig** beoordeeld te worden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

De aanvraag betreft louter een verticale uitbreiding van het bestaande gebouw. Hierbij worden er wel grondige werken aan de afwatering en afvoer voorzien waardoor een hemelwaterput te voorzien. Echter betreft het hier een klein perceel dat integraal bebouwd is waarbij het technisch niet haalbaar is om een hemelwaterput te voorzien. De werken die nodig zouden zijn om een hemelwaterput te voorzien staan niet in verhouding met de aangevraagde werken.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

GROENDAK

Er wordt een vermelding gemaakt in de beschrijvende nota dat het platte dak van het hoofdgebouw wordt aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 55l/m², echter wordt dit nergens duidelijk op de plannen vermeld alsook ontbreekt er een duidelijk dakenplan die dit aantoont. Gezien het gaat om een louter verticale uitbreiding vervalt te verplichting om het platte dak aan te leggen als groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 november 2024 tot en met 22 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Er wordt gesteld dat er een bestaande erfdienstbaarheid is voor de dakgoten en dat deze behouden moet blijven.
- De ophoging van het volume zal een negatieve impact hebben op de daglichttoetreding op de aanpalende percelen. Verder zal er een verlaagde niet-geïsoleerde muur voorzien worden en is het niet duidelijk wat hiermee zal gebeuren.
- De bestaande schouwen dienen behouden te worden.
- De plannen tonen dat de gemeenschappelijke muur recht loopt maar deze is in realiteit niet recht.
- Er worden geen afvoerkanalen voor de verbrandingsgassen voorzien op de plannen. De locatie hiervan is van belang voor geen hinder te ondervinden.

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

- Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Binnen een omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie of erfdienstbaarheden die eventueel aanwezig zijn. Indien het wenselijk is om een bestaande erfdienstbaarheid te behouden, dient dit in samenspraak met de architect en aannemer te gebeuren. Het is steeds 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. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.
- De bestaande nokhoogte mét hellend dak is hoger gelegen dan de nieuwe hoogte van het platte dak dat in huidige aanvraag wordt voorzien. De kroonlijst dient slechts beperkt opgehoogd te worden en zal een beperkte impact hebben op de omgeving. Het voorzien van een plat dak ter vervanging van het hellende dak zal een minder grote impact hebben op de omgeving. Verder is het de verantwoordelijkheid van de architect om de vrije gevels voldoende kwalitatief af te werken.
- Er is geen bezwaar tegen het verwijderen van de aanwezige schouwen en zijn vanuit een ruimtelijk standpunt aanvaardbaar. Om eventuele toekomstige schade te voorkomen is het aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.
- De plannen uit huidige aanvraag dienen ter beoordeling van de stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken. Hierbij wordt er geen uitspraak gedaan over gemeenschappelijke muren. Het is niet de bedoeling dat de gemeenschappelijke muren dermate drastisch worden aangepast.
- De locatie van enige afvoerkanalen van verbrandingsgassen dienen conform het Algemene Bouwreglement uitgevoerd te worden en kunnen in samenspraak met de architect bepaald worden.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de erfgoedwaarde van de architecturale eenheid van de panden Akkerstraat 94 en Coupure 796-796C.

Het pand dateert van 1901 en werd samen met het links aanpalende gebouw op de Coupure opgetrokken naar een ontwerp van architect Emile De Weerd. Het gebouw werd opgetrokken als woning, heeft een zeer kleine bouwoppervlakte en geen buitenruimte. De oorspronkelijke gevelbepleistering is nog aanwezig op het links aanpalende pand maar werd bij het gebouw Akkerstraat 94 reeds voor de opname op de inventaris (1977) verwijderd. Het schrijnwerk van de straatgevels is vervangen en er werden interne verbouwingen uitgevoerd zoals de verlaging van de vloer op de eerste verdieping in de linkse kamer en de vervanging van de trap.

Resterende elementen met erfgoedwaarde zijn de schouw met natuurstenen schouwmantel op de eerste verdieping rechts en de schouw met de houten schouwmantel tweede verdieping rechts. De nog aanwezige oorspronkelijke plafonds bevatten geen moulures.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het aanpalende 19de-eeuwse straatbeeld.

Vanuit eerdere voorbesprekingen werd er reeds meegegeven dat de sloop van het huidige punt vanuit een ruimtelijk en erfgoedstandpunt aanvaardbaar was. Bijgevolg is een grondige verbouwing, zoals in huidige aanvraag wordt voorgesteld principieel ook aanvaardbaar. De motivatie vanuit erfgoedstandpunt wordt hiervoor gebaseerd op volgende punten:

- De bestaande trap is centraal gelegen en verhindert een verbinding tussen het linkse en rechtse deel van het pand. Met het oog op de verlaging van het aantal kamers bemoeilijkt deze indeling een goede renovatie (met integraal behoud van de oorspronkelijke indeling).
- Het interieur van het pand heeft een beperkte resterende erfgoedwaarde.
- De erfgoedwaarde van het exterieur werd aangetast door de verwijdering van de bepleistering en het schrijnwerk.

Hierbij werd er tijdens een vooroverleg volgende meegegeven:

'Rekening houdend met de beperkte resterende erfgoedwaarde van het pand, de beperkte woonoppervlakte en de moeilijk te renoveren planindeling, kan de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg akkoord gaan met sloop, onder voorbehoud van de impact op het aanpalende pand dat deel uitmaakt van het inventarisitem. Aangezien beide panden als één inventarisitem werden opgenomen, volgen we de impact van de nieuwbouw op in functie van volume, gabarit, hoogte, architectuur. Een afleesbaar hedendaagse architectuur is een noodzaak voor deze vervanging maar het ontwerp moet afgestemd zijn op het volume, gabarit, hoogte van het pand Coupure 796. De nieuwe architectuur moet op een eigentijdse manier rekening houden met de architectuur van het pand Coupure 796. Het ontwerp wordt bij voorkeur voorafgaandelijk aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor advies aan de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg voorgelegd.'

Echter werd huidig voorstel voor de grondige en ingrijpende verbouwing nooit voorgelegd ter beoordeling vanuit erfgoeddoelpunt.

De impact van huidig voorstel op het aanpalende pand op de Coupure en de aanpalende straatwand van de Coupure is hierbij te groot. De nieuwe traveeverdeling, de uitspringende erkers per bouwlaag, de materiaalkeuze en de horizontaliteit van de gevels door de beperkte hoogte raamhoogte zorgen er samen voor dat het ontwerp te sterk afwijkt van de architectuur van het aanpalende pand en de aanpalende straatwand. Een hedendaags ontwerp is principieel aanvaardbaar maar dient beter afgestemd te worden op de aanpalende architectuur.

Het BPA Binnenstad – Sint-Michiels bepaalt over de wijzigingen aan het uitzicht van een gebouw binnen dit BPA volgende punten:

- Gevels mogen slechts gewijzigd of verbouwd worden voor zover de werken de bestaande kwaliteiten van de gevel en het straatbeeld verbeteren.
- Uitbouwen van het gevelvlak (erker, balkon, ...) zijn enkel toegelaten waar dit contextueel ingepast kan worden.
- De bepalingen met betrekking tot de vorm en grootte van de kroonlijst, uitbouwen in het gevelvlak, de plaatsing van de ramen en de gevelopbouw kunnen mits machtiging aangepast worden.

Er dient geconcludeerd te worden dat er niet aan bovenstaande elementen wordt voldaan:

- De nieuwe afwijkende traveeverdeling, materiaalkeuze, beperkte raamhoogtes en de 3 toegevoegde erkers zorgen samen voor een te sterke afwijking van het gevelbeeld en verbeteren bijgevolg het straatbeeld niet.
- Er worden 3 uitbouwen voorgesteld. De panden met een smallere perceelbreedte in het straatbeeld van de Coupure bevatten hoogstens één geveluitbouw (erker of balkon). De architecturale oplossing om per bouwlaag een uitbouw wijkt af van het aanpalende straatbeeld.
- De voorgestelde plaatsing van de ramen en de gevelopbouw wijken te sterk af van deze van het aanpalende pand en de aanpalende straatwand. Een meer verticale geleding in plaats van het voorgestelde horizontale karakter zou hieraan tegemoet kunnen komen.

Bijgevolg wordt de aanvraag voor de ingrijpende verbouwing vanuit een erfgoedpunt ongunstig geadviseerd.

Verder wordt er opgemerkt dat huidig voorstel enkele strijdigheden bevat, zowel op verordenend als planologisch vlak. Zo wordt de oppervlakte van de gelijkvloerse kamer foutief weergegeven op de plannen en is deze kleiner dan effectief weergegeven op plan. Zo wordt er een gelijkvloerse kamer voorzien met voorziening die slechts een oppervlakte heeft van 14,2m², waardoor deze niet voldoet aan het vooropgestelde minimum van 15m². Verder zijn er foutieve afmetingen weergegeven op de aangeleverde plannen. Hierbij wordt onder meer de vrije hoogte van de uitsprong voorbij de rooilijn weergegeven op maximaal 60cm maar bij nameting blijkt deze op 77cm te worden voorzien voorbij de rooilijn. Hierbij wordt er gemeten vanaf de nieuwe isolatie, die reeds voorbij de rooilijn wordt voorzien. Bijgevolg wordt deze als strijdig beoordeeld met het geldende Algemeen Bouwreglement.

Er wordt bijkomend nog opgemerkt dat de fietsenstalling die wordt voorzien op de gelijkvloerse verdieping waarschijnlijk onvoldoende praktisch kan gebruikt worden waardoor deze weinig

kwaliteit zal bieden. Echter kan het wel positief bevonden worden dat een fietsenberging wordt voorzien maar deze dient dan wel voldoende kwalitatief en bruikbaar ingericht te worden.

Gezien er tegenstrijdige informatie op de plannen aanwezig is maakt dit een waarheidsgetrouwe en ten gronde beoordeling niet mogelijk. Bijkomend zorgen de strijdigheden met het Algemeen Bouwreglement en niet verenigbaar zijn met de erfgoedwaarde voor een ongunstige beoordeling.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de resterende erfgoedwaarde, strijdig met het Algemeen Bouwreglement en bevat tegenstrijdige informatie waardoor een ten gronde en waarheidsgetrouwe beoordeling niet mogelijk is.

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 verbouwen van een kamerwoning aan Baudewijn Snauwaert - Machteld Lekens - Annelies Snauwaert en de heer Jeffrey Van de Vijver gelegen te Akkerstraat 94, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

2025_CBS_01161 - OMV_2024135878 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kamerwoning - met openbaar onderzoek - Akkerstraat, 9000 Gent - Weigering