



2025_CBS_02618 OMV_2024075790 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het opfrissen, verbouwen van de eengezinswoning - Parklaan, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Lieve Elias met als contactadres Eninkstraat 46, 8210 Zedelgem heeft een aanvraag (OMV_2024075790) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 september 2024.

De aanvraag werd op 13 januari 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen gedeeltelijk voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager, persoon. Op 24 februari 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprissen, verbouwen van de eengezinswoning
- Adres: Parklaan 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 1H24

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 24 februari 2025.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 13 januari 2025 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

In de initiële beslissing genomen door het College Burgemeester en Schepenen wordt het slopen en vervangen van de draagvloer op het souterrain (=gelijkvloerse verdieping volgens de plannen) uitgesloten uit de vergunning gezien dragende structuren deel erfgoedwaarde in zich dragen.

In het beroepschrift wordt op basis van nieuwe informatie, nl. foto's van het interieur en een motivatie van de huidige staat van de draagvloer, aangetoond dat de sloop en vervanging van deze vloer om stabiliteitstechnische redenen onafwendbaar is. De betreffende vloer is deels onderkelderd met een troggewelf, deels boven volle grond gelegen. De liggers van het troggewelf zijn sterk gecorrodeerd en door de bijhorende uitzetting van het metaal zijn de gewelven en de bovenliggende vloerafwerking opgedrukt. Door de opgestuwde vloer, kan ook een originele houten paneeldeur niet meer geopend worden. De nota bevestigt dat na

onderzoek door een ingenieur stabiliteit besloten werd dat vervanging van de bestaande vloer noodzakelijk is. Er wordt een opbouw met potten en balken voorgesteld. Derhalve is voldoende gemotiveerd dat de huidige draagstructuur moet vervangen worden. De nieuwe vloer beoogt een herstel van de structuur en bijgevolg de ruimtelijkheid van het pand. Deze kan in een nieuwe opbouw met potten en balken worden uitgevoerd gezien deze ingreep zo duidelijk afleesbaar zal zijn in de bestaande context.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

In het beroepschrift wordt een motivatie voor het slopen en vervangen van de draagvloer op het souterrain (=plan gelijkvloerse verdieping) toegevoegd.

Gezien de onherstelbare schade aan de bestaande troggewelven, wat voldoende wordt gemotiveerd in het beroepschrift, kan akkoord worden gegaan met het herstel van de originele draagstructuur middels vervanging ervan met potten en balken.

Dit betekent dat het slopen en vervangen van de draagvloer op het souterrain (=plan gelijkvloerse verdieping) wat ons betreft niet meer moet uitgesloten worden uit de vergunning.

We blijven evenwel vasthouden aan de uitsluiting van volgende handelingen:

- het realiseren van een dakterras (terras 3) op de tweede verdieping (=plan derde verdieping) omwille van te veel impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving.
- het verwijderen van de rolluiken aan de straatzijde en de werken aan de voorgevel omwille van strijdig met de erfgoedwaarde van het pand.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Dit resulteert in volgende aanpassing van de voorwaarden:

Het slopen en vervangen van de draagvloer op het souterrain (=plan gelijkvloerse verdieping) hoeft niet uitgesloten te worden uit de vergunning.

De andere voorwaarden, alsook de uit te sluiten handelingen (dakterras op 2e verdieping, verwijderen rolluiken en werken aan de voorgevel) zoals opgenomen in de beslissing in 1e aanleg wensen we te behouden. De motivatie hiervoor is opgenomen in diezelfde collegebeslissing.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt gedeeltelijk **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het opfrissen, verbouwen van de eengezinswoning van mevrouw Lieve Elias, gelegen te Parklaan 3, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Het slopen en vervangen van de draagvloer op het souterrain (=plan gelijkvloerse verdieping) hoeft niet uitgesloten te worden uit de vergunning.

De andere voorwaarden, alsook de uit te sluiten handelingen (dakterras op 2^e verdieping, verwijderen rolluiken en werken aan de voorgevel) zoals opgenomen in de beslissing in 1^e aanleg wensen we te behouden. De motivatie hiervoor is opgenomen in diezelfde collegebeslissing.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_02618 - OMV_2024075790 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het opfrissen, verbouwen van de eengezinswoning - Parklaan, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies