



2025_CBS_00754 OMV_2024117306 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Parklaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, 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 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?

LOCATIONLUX S.A. met als contactadres Route d'Arlon 19-21, 8009 Strassen heeft een aanvraag (OMV_2024117306) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Parklaan 93-95, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 23C3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Parklaan in de wijk 'Stationsbuurt-Noord' .

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen 3,5 tot 7 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen (zowel eengezinswoningen, alsook meergezinswoningen)

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/-195 m², straatbreedte: 6,06 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing met een voortuin.

* Functie van het pand: Eengezinswoning (2 huisnummers dateren van verdwenen 2 woonegelegenheden).

* Volume hoofdgebouw: Een bel-etagewoning met 3,5 bouwlagen en een mansardedak, met een vooraan grote erkeruitbouw (2,5 bouwlagen hoog). Diepte: 10,12 m (gemeten vanaf het linker deel van de voorgevel).

* Volume aanbouwen:

Links: 3 bouwlagen met plat dak boven het maaiveld van de achtertuin en een diepte van 15,09 m. Rechts: 2 bouwlagen met licht hellend dak tot een diepte van 12,83 m.

* Oppervlakte buitenruimte:

Achtertuin: +/- 78,5 m².

Voortuin: +/-23,4 m². Beiden met groen en verharding.

Erfgoed

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

Het pand is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als onderdeel van 'Samenstel van twee identieke burgerhuizen ontworpen door G. Vereecken'.

Voor de volledige beschrijving en aanduiding, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/18575>

Het pand is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van de 'Parklaan met omgeving'. De Parklaan met omgeving is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de architecturale, stedenbouwkundige en historische waarden. Voor de aanduiding, contour, de volledige beschrijving en het beschermingsbesluit, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/21168>

Voor de Parklaan geldt een goedgekeurd beheersplan, zie:

<https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/1187>

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De bouwheer stelt met betrekking van de woonvorm:

- * Het behoud van de functie eengezinswoning.
- * Een indeling van het pand naar 4 woonunits in de vorm van co-housing, die zou voldoen aan de normering van "Co-housing" volgens de voorschriften van Vlaamse Gewest.
- * Er wordt duidelijk gesteld dat men niet kiest voor de woonvorm 'Samenhuizen in Gent' (<https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Samenhuizen%20in%20Gent.pdf>).
- * In het voorstel wordt elke co-housingunit voorzien van 1 slaapkamer, een eigen badkamer en toilet en een eigen zitruimte. Een private keuken is in geen enkele unit aanwezig en de private eetkamer is in 3 op de 4 units ook niet aanwezig. De gezamenlijke keuken en eetplaats zijn aanwezig op de souterrain, samen met andere gemeenschappelijke functies.

Volume

* Hoofdgebouw:

In het achterste dakvlak wordt een dakuitbouw geplaatst en een dakinsnijding gemaakt in functie van een dakterras. De dakuitbouw steekt 1,64 m uit boven het dakvlak en reikt tot op 2,81 m van de linker zijperceelsgrens en 0,37 m van de rechter zijperceelsgrens. Het voorliggende dakterras reikt tot aan de achterste kroonlijst en houdt 0,72 m afstand tot de rechter zijperceelsgrens en heeft rechts een 1,80 m hoog zichtscherm.

* Aanbouwen:

Links: De bestaande bouwvolume blijft behouden, maar op 1,47 m van de linker zijperceelsgrens wordt op het niveau van de bel-etage nog een kleine opbouw van 0,94 m hoog voorzien die reikt tot 9,02 m boven het tuinmaaiveld.

Rechts: De footprint van de souterrain blijft behouden, maar op de bel-etage wordt de veranda gesloopt en vervangen door het aanbouw met een plat dak, waarvan de dakrandhoogte 6,68 m hoog meet boven het tuinmaaiveld. Op dit platte dak wordt nog een dakterras ingericht met een zichtscherm (1,80 m hoog) op 0,90 m van de rechter zijperceelsgrens en met een borstwering op 0,60 m afstand tot de achtergevel.

Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil)

Geen aanpassingen aan de profielen van de scheidingsmuren.

Gevels

* Voorgevel hoofdgebouw: De ramen van het souterrain worden vervangen, maar hierover is geen verdere informatie gegeven.

* Achtergevels:

Hoofdgebouw (rechter deel): Oprichten van de dakuitbouw. Aanpassen van het schrijnwerk van een raam op de 2^{de} en de 1^{ste} verdieping, waarbij het onderste raam vervangen wordt door een deur naar het terras.

Rechter aanbouw: De bel-etage en souterrain krijgen een glazen achtergevel.

Binnenindeling

* Vanaf het souterrain tot in de dakverdieping wordt een lift geplaatst, dit binnen de leefruimtes.

* Souterrain: Dit wordt ingedeeld met enkel gemeenschappelijke functies: een zithoek, een eetplaats, een keuken, een toilet, een wasplaats, een lokaal voor vuilbakken en technische aangelegenheden en een wintertuin. De extra trap tussen souterrain en bel-etage wordt uitbroken. De tuin is eveneens in gemeenschappelijk gebruik.

* De bel-etage: Woonunit 1 (netto-vloeroppervlakte +/-65 m²) met 1 slaapkamer, inclusief werkhoek, een zitruimte, 1 slaapkamer, een badkamer, een afzonderlijk toilet en een kleine berging.

Er is geen keuken aanwezig.

* De 1^{ste} verdieping: Woonunit 2 (netto-vloeroppervlakte: +/-53 m²) met 1 slaapkamer, inclusief werkhoek, een zitruimte, 1 slaapkamer, een dressing/bergruimte, een badkamer met toilet en een dakterras achteraan.

Er is geen keuken en geen eetkamer aanwezig.

* De 2^{de} verdieping: Woonunit 3 (netto-vloeroppervlakte +/-46 m²) met 1 slaapkamer, een zitruimte, een badkamer met toilet en een dakterras boven op de erker vooraan en een berging verdeeld over verschillende locaties.

Er is geen keuken, geen eetkamer en onvoldoende bergruimte aanwezig.

* Dakverdieping: Woonunit 4 (netto-vloeroppervlakte +/-36 m²) met 1 slaapkamer, een zitruimte en een badkamer met toilet, een berging (opgedeeld in meerdere locaties) en een dakterras in de dakinsnijding achteraan.

Er is geen keuken, geen eetruimte aanwezig.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

Er worden geen aanpassingen voorzien aan de voor- en achtertuin en de aanwezige verharding.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Alle waterafvoeren van de 4 woondelen en de gemeenschappelijke delen worden aangesloten op het bestaande gescheiden waterafvoer.

Op de plannen is geen septische put, hemelwaterput of infiltratieput voorzien.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringen gekend voor dit perceel.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 20 december 2024 onder ref. 4.002/44021/32.53:

Motivering

Het burgerhuis op nummer 93-95 in de Parklaan is gelegen binnen het stadsgezicht 'Parklaan en omgeving', beschermd bij ministerieel besluit van 25 oktober 2017 omwille van de architecturale, stedenbouwkundige en historische waarden. Het betreffende burgerhuis draagt in hoge mate bij aan de erfgoedwaarde in het stadsgezicht, dat bestaat uit een staalkaart van gangbare architectuurstijlen die de belle époque typeren, zoals eclectisch geïnspireerde bouwstijlen. Het betreffende pand is bovendien erg gaaf bewaard.

Parklaan 93-95 maakt deel uit van twee identieke burgerhuizen naar ontwerp van architect G. Vereecken in eclectische stijl. Beide burgerhuizen zijn achterin op het perceel gelegen en ze hebben een omheinde voortuin met decoratief hekwerk. Ook de oorspronkelijke tuinaanleg bleef volgens het beschermingsbesluit bewaard. Het rijhuis bestaat uit twee traveeën en drie en een halve bouwlaag onder een leien mansardedak. Het gevelparement bestaat uit een beige geglazuurde baksteen met horizontale banden en waterlijsten, op een

lage hardstenen plint. Onder de kroonlijst is een (mogelijks graffiti-) beschildering aanwezig. Ook het oorspronkelijk schrijnwerk is nog bewaard. Het burgerhuis was initieel gebouwd als een tweewoonst met twee huisnummers.

De voorliggende aanvraag beoogt de realisatie van een cohousing project binnen de bestaande eengezinswoning. Dit gaat gepaard met grote verbouwingswerken in het interieur, in het dakvolume en aan de achterzijde van het pand. Volgens de bijgevoegde nota zijn er geen werken aan de voorgevel en het dak (zichtbaar vanop op het openbaar domein) gepland. De nieuwe invulling gaat gepaard met het inbrengen van een lift en de realisatie van twee terrassen aan de achterzijde, waaronder een dakterras, met dakuitbouw. In de aanvraag staat ook vermeld dat de fietsen in de voortuin op het pad langsheen het hekwerk tussen beide burgerhuizen geplaatst kunnen worden. Op het plan van de gelijkvloerse verdieping staat ook vermeld dat de ramen op het souterrain voorzien worden van dubbel glas.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- **Alle ingrepen en verbouwingswerken in het interieur mogen geen impact hebben op het uitzicht van de gevel (met inbegrip van het schrijnwerk) en het dak. Concreet betekent dit dat een aanpassing van de vloeropbouw niet mag resulteren in een conflict met de gevelopeningen;**
- **De lift moet onderdaks blijven en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein;**
- **Ook de dakuitbouw aan de tuinzijde mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het uitzicht van het mansardedak moet aan de straatzijde gaaf bewaard blijven, met inbegrip van alle afmetingen, materialisatie en aansluitingen. In de aanvraag wordt ook niet vermeld of het dak geïsoleerd wordt. De toepassing van een sarkingdak zou bijvoorbeeld de erfgoedwaarde kunnen schaden. In geen geval mogen er wijzigingen aan het dak worden uitgevoerd zonder toelating van de Onroerenderfgoedgemeente Gent;**
- **Het buitenschrijnwerk (deur, ramen, kroonlijst en dakkapel) maakt integraal deel uit van de gevel. Ook het plaatsen van dubbel glas in de bestaande raamkaders kan enkel onder bepaalde voorwaarden. Het plaatsen van dubbel glas in de bestaande raamkaders wordt dan ook uit de vergunning gesloten daar de aanvraag onvoldoende informatie bevat om deze ingreep te kunnen beoordelen vanuit erfgoedbehoud.**
- **Het plaatsen van fietsen in de voortuin mag geen schade toebrengen aan de oorspronkelijke tuinaanleg en het decoratieve smeedijzeren hekwerk. Conform het beschermingsbesluit, art. 3.1, §1, beheersdoelstelling 5 is het plaatsen van een fietsenstalling in de voortuin niet wenselijk. Dergelijke constructies moeten tot een minimum herleid worden om het zicht op de gevels niet te ontnemen.**

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

Indien de bouwheer isolerende maatregelen wil uitvoeren aan het schrijnwerk is een toelating van de Onroerende goeds Gemeente Gent vereist. Meer informatie kan u terugvinden in het afwegingskader 'historische schrijnwerk' en het goedgekeurd beheersplan voor de Parklaan. Het beheersplan laat ook toe om premie aan te vragen voor het behoud en opwaardering van de erfgoedelementen- en kenmerken van de gevel, schrijnwerk, het dak en de omheinde tuin aan de straatzijde.

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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden 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.

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 werd gecontroleerd op de conformiteit met dit algemeen bouwreglement.

Het ontwerp is strijdig met volgende bepalingen:

Definitie van een eengezinswoning:

Een gebouw bestaande uit één woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een woongebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt ingenomen door één woning.

-> *Beoordeling:*

Het ontwerp voorziet een indeling naar 4 woonunits die beschikken over elk 1 grote slaapkamer, een volwaardige badkamer (elk met bad en 3 op 4 met douche), een toilet en een grote zitruimte en sommige nog met andere functies). **We kunnen stellen dat dit ontwerp niet voldoet aan de samenstelling van een eengezinswoning.** We oordelen dat er 4 onvolledige appartementen (zonder keuken en/of zonder eetplaats) worden voorzien.

Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen:

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

Als norm wordt gesteld om een mix na te streven met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).

-> Beoordeling:

De bouwheer stelt duidelijk dat hij geen meergezinswoning wenst.

Het voorstel voorziet ook geen indeling die beantwoordt aan de normen van een 'meergezinswoning', doordat de 4 woonunits onvolledig zijn. Er ontbreken bepaalde private leefruimtes (keuken en eetkamer). De ontbrekende private leefruimtes kunnen niet vervangen worden door de gezamenlijke leefruimtes.

Verder beantwoordt het ontwerp onvoldoende aan de beoogde mix qua woonunits en aantal slaapkamers:

De oppervlakten van de 4 units bedragen gemiddeld 53,7 m² (64,5 m², 58,6 m², 43,5 m² en 42,7 m²), dit is beduidend lager dan de gewenste 75 m² en is onaanvaardbaar.

Voor een indeling naar een meergezinswoning zou ook een grondige wijziging aan de binnenindeling nodig zijn.

Voor afwijkingen op voldoende grote bergruimten en de fietsenstalling kan een gemotiveerde afwijking worden gevraagd en beoordeeld.

Conclusie

Het ontwerp wordt ongunstig beoordeeld omwille van de strijdigheid met de bepalingen van het algemeen bouwreglement, meer bepaald ten aanzien van het behoud van de functie eengezinswoning.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd, er worden enkel nieuwe aansluitingen voorzien. Er worden geen bijkomende volumes of voldoende vrije platte daken (zonder terrasaanleg) aangelegd.

-> Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- Het project bevindt zich op voldoende afstand, meer dan 750 m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

- 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 –mits voorwaarden– 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 **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De bouwheer kiest duidelijk voor het behoud van de functie 'eengezinswoning', in de vorm van co-housing met 4 woonunits. De collectieve delen bevinden zich op het souterrain.

De 4 woonunits zijn niet compleet door gebrek aan private dagleefruimtes (namelijk geen enkele private keuken en 3 op 4 geen private eetkamer).

Beoordeling ontwerp

-> Het Vlaamse Gewest voor "Cohousing" stelt letterlijk volgende normering:

'Elke bewoner heeft een eigen co-housingwoning met een eigen keuken, badkamer en toilet. U deelt vrijwillig een aantal gemeenschappelijke leefruimtes, bijvoorbeeld de woonkamer, keuken, werkruimte, ... en beheert deze samen.'

Negatief advies voor co-housing gezien de private keuken ontbreekt binnen elke woonunit.

Ook als de private keuken wordt toegevoegd, dient nog steeds te worden voldaan aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, met bepaald met betrekking tot de minimale oppervlakten van de dagleefruimten.

- 1) **De bouwheer kiest expliciet niet voor de vorm van 'Samenhuizen in Gent', waarbij de eengezinswoning behouden blijft.**

Bij samenwonen gelden volgende voorwaarden:

Indien meerdere personen een eengezinswoning of appartement willen huren dient er aan elk van de vier voorwaarden voldaan te zijn (cumulatief):

Eén huurcontract (volgens de Woninghuurwet) wordt afgesloten voor de volledige woning;

- 2) Alle bewoners worden in de huurovereenkomst vermeld en elke bewoner ondertekent de huurovereenkomst;
- 3) Alle bewoners nemen domicilie op het adres;
- 4) De woning mag fysiek niet opgedeeld worden.

-> **Nergens in de aanvraag wordt duidelijk gesteld hoe deze 4 woonunits, met een oppervlakte tussen 42,7 m² en 64,5 m², allen zonder private keuken en 3 op 4 units zonder private eetruimte, maar wel met grote zithoek, 1 slaapkamer, een badkamer en lift, samen als 1 eengezinswoning zouden functioneren op financieel vlak, verhuur, verkoop of domiciliën toe. Hierdoor kunnen we stellen dat de geplande opdeling uiteindelijk zal functioneren als een opdeling van de eengezinswoning naar een onvolwaardige meergezinswoning.**

-> **Ongunstig advies omwille van strijdig met de bepalingen van het algemeen bouwreglement, zowel in de vorm van de eengezinswoning, alsook in de vorm van meergezinswoning.**

Informatief - Mogelijkheden voor opdeling naar een meergezinswoning:

* Algemeen bouwreglement:

Het betreft geen te beschermen eengezinswoning. Bijgevolg is een kwalitatieve opdeling naar een meergezinswoning een mogelijkheid.

* Woningtypetoets:

De score bedraagt 6. Bijgevolg kan het pand op een kwalitatieve wijze, met voldoende respect voor de binnenindeling, wel worden opgedeeld naar een meergezinswoning.

-> Gelet op de nuttige oppervlakten van 310 m² over de 5 bouwlagen en gezien het interne indeling, kunnen kan een eventuele omvorming naar een duplex-appartement(en), met extra binnentrap, wel onderzocht worden.

Er kunnen binnen het pand 2 of 3 volwaardige (duplex-)appartement, met alle private gedeelten van nacht-, dagleefruimtes, sanitaire voorzieningen en berging voorzien worden. Eventueel nog met gemeenschappelijke gedeelten op de souterrain.

Erfgoed

Erfgoedwaardering

De ligging binnen het woongebied met , de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed en de ligging binnen het beschermd stadsgezicht zijn aanduidingen van de intrinsieke 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 vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode van oprichting
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierlijsten, sierplafonds, schouwen, ...

Het pand betreft een deel van een tweewoonst die in 1901 werd opgetrokken door en voor architect G. Vereecken. Het betreft een eclectische burgerwoning op bel-étage gekenmerkt door, onder meer, een gevel in kalksilicaatstenen, graffito afwerking, een erker en een mansarde dak.

In de motivatienota wordt aangehaald dat er “in het gebouw nog weinig oorspronkelijke elementen aanwezig zijn”. Er wordt vermeld dat deze zich beperken tot “het marmeren inkomsas, de beglaasde dubbele deur tussen inkomsas en trappenhal, een aantal te behouden binnendeuren, een te behouden marmeren schouwmantel in de voorste plaats op de bel-etage, en een houten trap die vanaf de bel-etage tot op de 2de verdieping doorloopt.” Het dossier bevat echter geen informatie (foto’s, tekeningen) die het mogelijk maakt om de erfgoedwaarde van het interieur effectief te kunnen beoordelen.

Het pand werd later als een eengezinswoning in gebruik genomen.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag omvat de verbouwing van het pand tot een cohousing project (in de vorm van een eengezinswoning):

- a. Aan de achterzijde wordt een dakuitbouw en een dakterras voorzien. De ingreep in het dak is beperkt in grootte en laat voldoende bestaand dakvlak afleesbaar. De ingreep is ook afgestemd op het bestaande spantbeen van de dakconstructie. Normaal wordt er voor inpandige dakterrassen gevraagd om de borstwering te vormen door een stuk dakvlak. Aangezien de dakhelling in dit geval zeer flauw is, kan er akkoord gegaan worden met een eenvoudige borstwering in spijlen.
- b. Een bestaande aanbouw in glas wordt vervangen door een nieuw, duurzamer aanbouwwolume. De bestaande aanbouw heeft geen erfgoedwaarde. Hiertegen is geen bezwaar.
- c. De trap tussen de bel-etage en de souterrain wordt verwijderd. De erfgoedwaarde van deze trap kan uit het dossier niet bepaald worden. Gezien de positie in de kelder kan ervan uit gegaan worden dat dit een beperkte impact op de erfgoedwaarden heeft.
- d. De bestaande, dwarse diensttrap naar de zolderverdieping wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe trap die doorgetrokken wordt bovenop de bestaande hoofdtrap. Van de dienststrap kan worden aangenomen dat deze zeer eenvoudig is.
- e. In het interieur wordt de grote, ruimtelijke indeling die bestaat uit twee achterliggende salons met naastliggende circulatiestrook behouden. In kleine ruimtes, zoals de vroegere dienstruimtes achteraan, worden nieuwe badkamers ondergebracht. Gezien de beperkte erfgoedwaarde die dergelijke ruimtes vaak hebben, kan ervan uit gegaan worden dat dit een beperkte impact op de erfgoedwaarden heeft.
- f. In de achtergevel wordt nieuw schrijnwerk voorzien in aluminium.

-> Bovenstaande ingrepen hebben een beperkte impact op de erfgoedwaarden en worden gunstig beoordeeld.

- g. De grootste ingreep in het interieur van het pand, is het toevoegen van een lift over alle verdiepingen. De lift wordt gepositioneerd in het eerste salon en doorsnijdt alle kamers. De positie van de lift heeft een grote impact op de ruimtelijkheid van het pand. De doorbreking heeft ook een grote impact op de dragende structuren van het pand, zoals de houten roosteringen en het

dakspant. Uit het dossier kan bovendien niet worden afgeleid of de lift een impact heeft op waardevolle interieurdecoratie in het gebouw.

Omwille van bovenstaande redenen wordt geoordeeld dat het toevoegen van de lift een te grote impact heeft op de erfgoedwaarden van de woning. Deze ingreep wordt daarom ongunstig beoordeeld en uit de vergunning gesloten.

- h. De nota vermeldt dat er geen werken worden uitgevoerd aan de voorgevel. De plannen daarentegen vermelden dat de ramen van de souterrain in de voorgevel worden voorzien van nieuw, dubbel glas. Gezien de ligging in beschermd stadsgezicht, moeten werken aan de voorgevel in detail gedocumenteerd worden in de erfgoednota. In dit dossier vermeldt de erfgoednota niet welk type glas hier zal worden geplaatst en hoe het zal worden bevestigd. **Omdat deze informatie ontbreekt,** kan er niet beoordeeld worden of het vervangen van het glas een impact heeft op de erfgoedwaarden van de woning.

Daarom worden deze ingreep ongunstig beoordeeld en uitgesloten uit de vergunning. Hiervoor kan een afzonderlijke melding worden ingediend.

-> Op basis van bovenstaande beoordeling vanuit het erfgoed-standpunt, wordt deze aanvraag deels gunstig en deels ongunstig. De werken die ongunstig worden beoordeeld zijn:

- **Het toevoegen van een lift in het interieur.**
- **Het vervangen van glas in de voorgevel.**

Bouvvolumes en scheidingsmuren

- De kleine opbouw boven de linker aanbouw (niveau 1^{ste} verdieping) is dermate klein en houdt voldoende afstand van de 2 perceelsgrenzen, waardoor er geen hinder ontstaat voor de 2 zijdelingse burens.
- Het slopen van de veranda en oprichten van de nieuwe aanbouw op het niveau van de bel-etage, op de onderliggende sokkel van het souterrain is lager en minder diep dan het aanpalende gebouw van de rechterbuur tegen de perceelsgrens, en is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.
- Het dakterras op het platte dak (1^{ste} verdieping), bevindt zich op 0,90 m van de zijperceelsgrens en er heeft een voldoende hoog zichtscherm (1,80 m) op 0,90 m afstand van de perceelsgrens, waardoor storende inkijk bij de burens voldoende vermeden wordt.
- Het dakterras in het hoofddak van het hoofdgebouw achteraan, met een sterk uitspringend zichtscherm, is ruimtelijk en esthetisch onaanvaardbaar. Gelet op de grote hoogte is de ligging van dit terras op 45 cm achter de gevel onaanvaardbaar: ondanks het zichtscherm worden nog te veel storende inkijk genomen op de aanliggende percelen.

Dit dakterras in het hoofddak wordt niet aanvaard, het ligt te dicht bij de achtergevel van het hoofdgebouw.

-> Met uitzondering van de inplanting van het bovenste dakterras, waarvan de inplanting niet aanvaardbaar is, kunnen de overige volume-ingrepen wel aanvaard worden.

De profielen van de scheidingsmuren worden dus niet gewijzigd. Bijgevolg is er geen, of weinig ruimtelijk impact op de aanpalende percelen, waardoor de aangevraagde aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Gevels

Voorgevel:

Het vervangen van de ramen op het souterrain in de voorgevel zijn vanuit de beoordeling van het erfgoed onaanvaardbaar. Dit omwille van de eigen waardevolle voorgevel en de ligging binnen een beschermd stadsgezicht

Achtergevel:

De ingrepen aan de achtergevel zijn aanvaardbaar.

Binnenindeling

De binnenindeling van de 4 co-housing units is onvoldoende kwaliteitsvol: Ondanks de oppervlakte van minstens 42 m², heeft geen enkele van de 4 units een private keuken. Het is duidelijk dat de binnenindeling een grondige aanpassing vereist, om te kunnen voldoen aan de standaardnormen van het algemeen bouwreglement.

Rioleringen

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Opmerking

De stad Gent raadt aan om een aangepast ontwerp vooraf te bespreken met de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en dan pas de omgevingsaanvraag in te dienen.

CONCLUSIE

Ongunstig, om volgende redenen:

- 1/ Het ontwerp is strijd is met de bepalingen van het algemeen bouwreglement (deze co-housing kadert niet binnen de definitie van de eengezinswoning).
- 2/ De 4 woonunits beschikken elk over een ruime slaapkamer, een badkamer met bad, een zithoek, maar hebben geen private keuken, waardoor er onvoldoende woonkwaliteit is.
- 3/ Vanuit het erfgoed-standpunt wordt de lift niet aanvaard binnen de leefruimtes.
- 4/ Gezien er onvoldoende informatie is over de vervanging van de ramen op het souterrain, wordt ook deze ingreep negatief beoordeeld vanuit erfgoedstandpunt.
- 5/ Het dakterras in het achterste dakvlak van het hoofdgebouw heeft een storend hoog uitspringende zichtscherm en het neemt door zijn dichte inplanting bij de achtergevel te veel storende inkijk op de omliggende percelen.

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 eengezinswoning aan LOCATIONLUX S.A. (O.N.:0847073284) gelegen te Parklaan 93-95, 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_00754 - OMV_2024117306 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Parklaan, 9000 Gent - Weigering