

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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 terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Ooievaarstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De woning is wel opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, onder volgende omschrijving:
"Lange rij van arbeidershuizen in eenheidsbebouwing, thans onderbroken door aangepaste gevels, van twee en een halve bouwlaag, daterend uit de jaren 1860. Bepleisterde lijstgevels met oorspronkelijk imitatiebanden op begane grond. Getoogde vensters, op bovenverdieping in geriemde omlijsting en op bel-etage met sluitsteen. Veelal met bewaard houtwerk."
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Er dienden geen verplichte externe adviezen te worden opgevraagd.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

- Op 26 december 1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (KW O20-72).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen binnen de dicht bebouwde wijk 'Brugse Poort – Rooigem', langsheen de Ooievaarstraat. De directe omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen van 2 1/2^e en 3 bouwlagen onder hellende bedaking.

Het aanvraagperceel heeft een oppervlakte van ongeveer 206m² en grenst aan de straat over een breedte van 4,65m. Het perceel is bebouwd met een rijwoning, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De woning bestaat uit een hoofdvolume met een bouwdiepte van 8,02m en een kroonlijsthoogte van 7,75m en nokhoogte van 11,44m.

Aansluitend komt een perceelbrede aanbouw voor, 4,20m diep, onder plat dak met hoogte 2,70m.

Het aanvraagperceel betreft een smal en diep perceel, met de tuinzone geknikt t.o.v. de woning.

Achteraan in de tuinzone bevindt zich een tuinhuis van 16,40m².

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de woning. De gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw met een bouwdiepte van 6,95m.

De nieuwe aanbouw heeft een hoogte van deels 3,08m en deels 4,10m onder plat dak. Aansluitend wordt een terras van 11,10m² voorzien, deels overkapt d.m.v. een luifel.

De scheidingsmuren dienen als volgt te worden opgehoogd:

- De scheidingsmuur met de aanpalende woning nr. 77 dient te worden opgehoogd met 1,39m over een afstand van 3,93m en vervolgens met 0,37m over een afstand van 3,69m.
- De scheidingsmuur met de aanpalende woning nr. 73 dient te worden opgehoogd met 22cm over een afstand van 3,70m.

Het hoofdvolume wordt intern verbouwd.

Aan de voorgevel worden volgende wijzigingen aangebracht: de voordeur wordt verplaatst en de gelijkvloerse gevel krijgt een pleisterafwerking met sierelementen.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De aanpalende eigenaar werd aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De aanpalende eigenaar heeft geen bezwaar ingediend.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zoals opgenomen in de inventarisbeschrijving, maakt deze arbeiderswoning deel uit van een representatieve, voorheen aaneengesloten, rij eenheidsbebouwing met een architecturale en historische waarde. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- *Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. Op vandaag is de gelijkvloerse zone van de voorgevel verstoord;*
- *Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;*
- *De dragende structuur: dragende muren en houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie en de trappartijen. De trap van gelijkvloers naar de eerste verdieping is vermoedelijk niet de oorspronkelijke maar deze van de eerste naar de tweede verdieping wel;*
- *De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een midden 19de-eeuwse burgerwoning vanaf de eerste verdieping. De gelijkvloerse verdieping werd verregaand verbouwd, vanaf de eerste verdieping is de oorspronkelijke indeling behouden;*
- *De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;*
- *Authentieke vaste interieurelementen.*

Al deze elementen bepalen mede de architecturale en historische waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

De muren worden aan de voorgevel van binnenuit geïsoleerd. Aan de achtergevel wordt een bestaande aanbouw gesloopt i.f.v. de bouw van een nieuw volume. De achtergevel wordt verder vanaf de buitenzijde geïsoleerd. De voorgestelde werken aan de achterzijde van het pand hebben geen negatieve impact op de aanwezige erfgoedwaarde van het pand en niet storend zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. De gewenste aanbouw met lichtstraat is hoger voorzien dan wat er gangbaar als ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd. Echter biedt de atypische perceelsvorm een moeilijke ontwerpogave om een kwalitatieve aanbouw te voorzien. Hierbij kan er vanuit ruimtelijk standpunt akkoord worden gegaan met de beperkte meerhoogte in functie van een lichtstraat. Deze zoekt aansluiting met het gabarit van de linker aanpalende en biedt de mogelijkheid aan de rechter aanpalende op hier naar de toekomst op aan te sluiten. De impact op de omgeving blijft bijgevolg beperkt.

De aanvraag betreft verder de interne verbouwing van de woning waarbij een recentere trap van gelijkvloers naar eerste verdieping en de vermoedelijk originele trap vanaf de eerste verdieping vervangen worden door een nieuwe trap vanaf de gelijkvloerse verdieping. Deze nieuwe trap komt op een andere plaats in de woning te zitten. Gezien de verbouwing die het pand in het verleden reeds onderging, wordt vermoed dat de resterende erfgoedwaarde van de interieurelementen eerder

beperkt zal zijn. Echter, het verplaatsen van de trap heeft tot gevolg dat alle dragende binnenvloeren verregaand moeten worden aangepast of vervangen worden. De dragende structuren en de trap zijn vanuit erfgoedstandpunt maximaal te behouden. De verplaatsing van de trap is bijgevolg niet verzoenbaar met het behoud van de erfgoedwaarde van de dragende structuren en de ruimtelijkheid en wordt ongunstig beoordeeld. Verder wordt de gelijkvloerse gevel grondig aangepast. Hierbij worden de toegangsdeur en raam verwisseld van locatie. De huidige deur en raam zitten nog op de originele locatie en vormen hierin een eenheid met de overige arbeiderswoningen binnen het ensemble van de vastgestelde arbeiderswoningen. Het verplaatsen van de deur is onverenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden en wordt ongunstig beoordeeld. De voorgestelde ingrepen doen afbreuk aan de architecturale en historische waarde van het pand. In een verdere voorbespreking met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg kan gezocht worden naar een indeling en gevelopbouw die zowel de erfgoedwaarden als het beoogde programma verzoent.

CONCLUSIE

Ongunstig, De aangevraagde werken aan de voorgevel en intern in de woning zijn onverenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden."

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant stelt dat in de beslissing een reeks te beschermen elementen zijn opgenomen die niet in de inventarisbeschrijving zijn opgenomen, dat de beslissing geen rekening houdt met het feit dat de huidige toestand ingrijpend gewijzigd is ten opzichte van de originele toestand van de woning waarbij de veronderstelde beschermenswaardige elementen niet meer aanwezig zijn, dat de beslissing het feit negeert dat de geplande gevelafwerking gebaseerd is op de originele gevelparementen.

Appellant stelt dat het verplaatsen van de trap noodzakelijk is om de woning aan te passen aan de hedendaagse normen van wooncomfort en een betere circulatie in de woning te bekomen.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies dienst Erfgoed provincie Oost-Vlaanderen

De dienst Erfgoed bracht op 26 maart 2025 een deels gunstig, deels ongunstig advies uit.

1.10.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 10 maart 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 18 maart 2025 volgend ongunstig advies uit:

"..."

In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 januari 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de bepalingen de Hemelwaterverordening van 2023. Er wordt een hemelwaterput geplaatst met inhoud 5000 liter en hergebruik voor toilet, wasmachine en buitenkraan. De overloop gaat naar een infiltratievoorziening (wadi) met een oppervlakte van 7,85m² en een volume van 1300 liter.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op ervoor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid van de bouwplaats. De aanvraag veroorzaakt geen negatieve impact op aanwezige natuurwaarden en doorstaat bijgevolg de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet is niet van toepassing aangezien de aanvraag enkel gepaard gaat met een impact op stikstofemissies vrijgekomen door verkeer tijdens de aanlegfase.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6 De juridische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.7 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Ooievaarstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een eengezinswoning. De bestaande achterbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe achterbouw. Tegen de nieuwe achterbouw heeft het college van burgemeester en schepenen van Gent geen bezwaar. Stedenbouwkundig wordt het

nieuwe volume aanvaardbaar geacht. Na verbouwing bedraagt de totale bouwdiepte net geen 15m, hetgeen een gangbare norm betreft. In de onmiddellijke omgeving komen verschillende woningen voor met een gelijkaardige of nog grotere gelijkvloerse bouwdiepte. Temeer gelet op de smalle breedte van het perceel (<5m) kan dergelijke bouwdiepte worden toegelaten.

De hoogte van de nieuwe aanbouw bedraagt deels 4,10m (door voorzien van een lichtstraat) en deels 3,08m. Hiertoe moeten beide scheidsmuren met de aanpalende woningen worden opgehoogd. Gelet op de oriëntatie van de nieuwe achterbouw in het zuiden heeft dit geen noemenswaardige impact op de naburen.

De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd omwille van de vermeende erfgoedwaarden welke door de interne reorganisatie teniet zouden gaan, ook de aanpassingen aan de voorgevel werden omwille van hun erfgoedwaarde negatief beoordeeld.

Aanvrager stelt dat er geen erfgoedwaarden meer aanwezig zijn in de woning en dat de nieuwe voorgevel juist een verwijzing naar de oorspronkelijke gevel tot doel heeft.

Er werd intern advies gevraagd aan de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 26 maart 2025 werd volgend advies uitgebracht: "...

Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden

De arbeiderswoningen zijn opgenomen op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed omwille van hun historische en architecturale erfgoedwaarde.

Deze erfgoedwaarden komen tot uiting in:

- Het uitzicht van de voorgevel. In oorsprong waren alle voorgevels in deze rij op eenzelfde manier opgebouwd.

Geleding en ritmering:

o Twee traveeën

o Gelijkvloerse verdieping: hoge, smalle deuopening aan de linkerkant, iets bredere raamopening aan de rechterkant.

o Eerste verdieping: twee gelijke raamopeningen. De linkse raamopening heeft een gelijke breedte als de deuopening met een geriemde omlijsting met versierde sluitsteen. De rechtse raamopening is smaller dan deze op de gelijkvloerse verdieping, maar met toevoeging van de geriemde omlijsting even breed als de onderliggende raamopening.

o Tweede verdieping: twee gelijke lage raamopeningen.

Materialisatie:

o Bepleisterde lijstgevel met imitatiebanden op begane grond en effen gepleisterde plint.

Buitenschrijnwerk:

o Wit geschilderd houten schrijnwerk voor de ramen, vermoedelijk gebeitste houten voordeur;

o Voordeur met bovenlicht;

o Het raam op de gelijkvloerse verdieping had een 'speciale' opdeling en was voorzien van gevelluiken;

o De ramen op de eerste verdieping waren voorzien van een bovenlicht. Het onderste gedeelte was voorzien van twee opendraaiende raamvleugels.

o De kleinere raampjes op de tweede verdieping waren eveneens voorzien van twee opendraaiende raamvleugels.

- Het uitzicht van de daken: De daken waren oorspronkelijk voorzien van rode pannen.

- De dragende structuur en indeling: Voor het achterhalen van de oorspronkelijke opbouw van de dragende structuur en indeling is meer bouwhistorisch onderzoek nodig, maar naar alle waarschijnlijkheid kenden al deze arbeiderswoningen dezelfde opbouw.

- Authentieke interieurelementen: Er is te weinig geweten over eventuele authentieke interieurelementen.

Bij de woning nr. 75 merken we op dat de volgende erfgoedelementen verstoord of aangetast zijn:

- In 1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. De erfgoedwaarden werden op dat moment aangetast onder meer door:

o het aanpassen van de raamopening. Deze werd horizontaal verbreed;

o het aanbrengen van een nieuwe gevelafwerking ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping in natuursteen.

- Intern werden ook reeds heel wat aanpassingen doorgevoerd, waardoor de oorspronkelijke indeling en dragende structuur heel wat van hun erfgoedwaarde hebben verloren. Op basis van de foto's toegevoegd aan het dossier kan worden vastgesteld dat er weinig tot geen erfgoedwaarden meer in het interieur aanwezig zijn.

Conclusie: de nog aanwezige erfgoedwaarde bij woning nr. 75 situeert zich in hoofdzaak in de voorgevel op de verdiepingen waarbij de raamopeningen en de gevelafwerking optimaal bewaard bleef.

Naast de erfgoedwaarden die kunnen gekoppeld worden aan de woning op zichzelf, zijn er ook nog de erfgoedwaarden die aan het ensemble kunnen gekoppeld worden. Deze arbeiderswoningen van het 3e kwart van de 19e eeuw worden steeds zeldzamer. Deze arbeiderswoningen kwamen tot stand net op het moment waarop Gent buiten haar middeleeuwse muren treedt. Er zijn in Gent heel veel arbeiderswoningen, maar die zijn vaak van de late 19de of vroege 20ste eeuw. Gezien haar industrieel verleden zijn de arbeiderswoningen en de beluiken van Gent ook een belangrijk gegeven voor de identiteit van Gent en hebben ze een beeldbepalend karakter in het straatbeeld. Doch door recente en onomkeerbare aanpassingen van een aantal gevels is de ensemblewaarde en de beeldkwaliteit jammer genoeg aangetast.

Voorliggende Omgevingsvergunningsaanvraag

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag betreft de renovatie van een rijwoning.

Bespreking

De aanvrager beschrijven de werken als volgt:

"De aanvraag omvat de renovatie van een rijwoning. De bestaande aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe leefkeuken. Het hoofdgebouw blijft behouden en wordt aangepast naar de huidige normen en noden. De circulatie wordt aangepast door de trap naar voor te plaatsen in een nieuwe inkom. Op de verdieping komt een nieuwe badkamer en de ouder slaapkamer. De zolderverdieping wordt opgesplitst in twee slaapkamers. Om de nieuwe circulatie in de woning te creëren worden er enkele aanpassingen gedaan aan de voorgevel van de woning. De voordeur wordt verplaatst en de latere toevoeging van natuursteen wordt verwijderd. Er komt een nieuwe gevelafwerking gebaseerd op de originele gevel parementen. De gevel past in een geheel van arbeidershuizen in de straat die beschreven staan in de inventaris bouwkundig erfgoed."

In eerste aanleg werd de aanvraag geweigerd door de stad omwille van de volgende redenen:

"De dragende structuren en de trap zijn vanuit erfgoedstandpunt maximaal te behouden. De verplaatsing van de trap is bijgevolg niet verzoenbaar met het behoud van de erfgoedwaarde van de dragende structuren en de ruimtelijkheid en wordt ongunstig beoordeeld.

Verder wordt de gelijkvloerse gevel grondig aangepast. Hierbij worden de toegangsdeur en raam verwisseld van locatie. De huidige deur en raam zitten nog op de originele locatie en vormen hierin een eenheid met de overige arbeiderswoningen binnen het ensemble van de vastgestelde arbeiderswoningen. Het verplaatsen van de deur is onverenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden en wordt ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, De aangevraagde werken aan de voorgevel en intern in de woning zijn onverenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden."

De aanvragers hebben tegen deze beslissing beroep aangetekend.

Samengevat stelt de beslissing dat de voorgestelde ingrepen – met name het verplaatsen van de trap en de aanpassingen aan de voorgevel – afbreuk doen aan de architecturale en historische erfgoedwaarde van het pand. In deze bespreking beoordelen we deze ingrepen en hun impact op de aanwezige erfgoedwaarden.

Voor wat betreft de aanpassingen aan de voorgevel. Vooreerst kan gesteld worden dat de geplande aanpassingen een meerwaarde betekenen voor deze woning en voor het gehele straatbeeld. De storende natuursteen wordt verwijderd en de ritmiek van de voorgevel in het straatbeeld, alsook de oorspronkelijk gevelafwerking worden hersteld. De aanvrager stelt in het beroepschrift terecht dat de geplande aanpassingen aan de voorgevel zijn gericht op het herstellen van de oorspronkelijke gevelafwerking, waarbij de historische kenmerken van de arbeiderswoningen in de straat worden

gerespecteerd. Zo zorgt men ook dat de gevel weer een eenheid vormt met de overige bewaarde gevels in de straat.

[afbeelding]

Een duidelijke wijziging echter in het ontwerp is de omwisseling van de raam- en de deuropening. Dit wijkt af van wat er oorspronkelijk en historisch aanwezig was. Door deze raam- en deuropening om te wisselen ontstaat een breuk in het huidige straatbeeld waarbij alle huizen in deze rij gekenmerkt worden door een deur links en een raamopening rechts.

Nemen we het nieuwe plan erbij dan merken we op dat men in principe de positie van het raam- en de deuropening zoals oorspronkelijk kan behouden. De bergruimte krijgt hierdoor weliswaar de functie van inkomsgang en er zal geen op zichzelf staande bergruimte meer zijn. De op plan voorziene inkomhal kan echter zodanig worden ingericht dat hierin makkelijk extra bergruimte kan worden voorzien. Het wisselen van raam- en deuropening lijkt dan ook niet noodzakelijk om deze woning te laten functioneren. Het behoud van de oorspronkelijke positie lijkt dan ook vanuit erfgoedstandpunt aangewezen.

[afbeelding]

We merken op dat er voldoende informatie beschikbaar is om het nieuwe schrijnwerk te voorzien naar analogie met het oorspronkelijke schrijnwerk voor wat betreft de vormgeving, het materiaalgebruik en de kleur. In het ontwerp wordt hiermee geen rekening gehouden.

Het andere punt betreft het verplaatsen van de trap. We merken op dat dit een meerwaarde biedt voor de functionaliteit van de woning. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte geoptimaliseerd, wat onder andere de realisatie van twee volwaardige kinderslaapkamers op de zolderverdieping mogelijk maakt.

Uit de foto's die bij het beroepschrift zijn gevoegd, blijkt dat er geen zichtbare erfgoedelementen meer in de woning aanwezig zijn. Er kan niet met zekerheid gesteld worden dat de huidige positie van de trap ook de oorspronkelijke positie van deze trap is. De beslissing in eerste aanleg om de voorwaarde op te leggen om de dragende structuren en de trap te behouden, blijkt dus te verregaand. De erfgoedwaarden binnenin de woning zijn in het verleden al te veel aangetast, waardoor het opleggen van deze voorwaarde volgens de Dienst Erfgoed onterecht is.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een gunstig advies voor wat betreft de interne aanpassingen van de woning en ongunstig advies voor de gevel. Dit advies kan makkelijk naar een gunstig advies evolueren door bij de voorgevel de raam- en deuropening opnieuw op hun oorspronkelijke positie te voorzien en de historische vormgeving, materialisatie en kleur van het oorspronkelijke schrijnwerk toe te passen op het nieuwe schrijnwerk."

Over de interne verbouwing van de woning, waarbij de trap op een andere plaats wordt voorzien, kan dit advies bijgetreden worden, deze komt voor vergunning in aanmerking.

De dienst Erfgoed bracht een ongunstig advies uit met betrekking tot de wijzigingen aan de voorgevel en volgt hiermee het advies van het college van burgemeester en schepenen van Gent. De switch van deur- en raamopening die aanvrager voorziet, heeft volgens die diensten een te grote impact op de erfgoedwaarde van het ensemble in de straat. De dienst Erfgoed merkt hierbij op dat de spiegeling van deur - raam niet noodzakelijk lijkt.

Belangrijk is vast te stellen dat deze woning zich bevindt in een straat waarvan het straatbeeld door de tijd grondig mee-geëvolueerd is. De 2 links aanpalende woningen zijn reeds voorzien van crepi die de originele geveluitvoering vervangt, de gevel van woning in kwestie is op het gelijkvloers al ingrijpend aangepakt, de rechts aanpalende woning vertoont nog wat authenticiteit, op de kleur na, de 2 daarnaast gelegen woningen zijn ingrijpend aangepakt.

Tijdens de hoorzitting wees de aanvrager er terecht op dat de gevel voor wat betreft het gelijkvloerse deel in het verleden reeds ingrijpend aangepast werd, en dat de voorgestelde werken als het ware een herstel in oorspronkelijke staat betreffen, op de spiegeling van raam en deur na.

Samen met de aanvrager wordt geoordeeld dat de impact van deze spiegeling op de beeldwaarde van deze gevelrij, die al op tal van plaatsen aangetast is, beperkt is en zeker niet van die aard is dat tot weigering van de voorgestelde verbouwing van deze niet beschermde woning moet worden besloten.

De aanvrager maakt aannemelijk dat de spiegeling wel degelijk resulteert in een logischer gebruik van de woning.

Gelet op de ligging van deze woning en de rechts aanpalende woning tussen links en rechts 2 hertekende woningen zal de spiegeling niet afsteken in een eenvormige rij, zodat de schikking deur – raam niet beeldverstorend is.

Bij de beoordeling van een dergelijke aanvraag dienen alle aspecten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen te worden. Al teveel gewicht geven aan de inventarisatie van deze gevelrij door deze kwalitatieve verbouwing in de stijl van de oorspronkelijke gevel te weigeren is niet opportuun. Dergelijke woningen moeten kunnen mee-evolueren in de tijd, zoals ook blijkt uit andere woningen in deze straat, waarvoor wel al ingrijpendere verbouwingen toegelaten zijn. De inventarisatie is niet bedoeld als stolp op deze gebouwen.

Het Decreet betreffende het onroerend erfgoed bepaalt in artikel 4.1.8. uitdrukkelijk dat de opname op zich van een onroerend goed in een vastgestelde inventaris geen weigeringsgrond vormt voor om het even welke vergunning, machtiging of toelating.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.9 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat de binneninrichting door de provincie niet in vraag gesteld wordt, dat enkel nog de voorgevel ter discussie staat, dat de gelijkvloerse bouwlaag zou hersteld worden in de originele bepleistering, wat een goeie zaak zou zijn, dat voordeur en raam zouden geswitched worden voor een meer logische looplijn, dat de bestaande situatie op het gelijkvloers geen beschermenswaardige gevel betreft, dat zo nodig een voorwaarde kan opgelegd worden dat de bestaande gevel moet worden behouden, dat dan later een nieuwe aanvraag zou ingediend worden om de gevel naar zijn oorspronkelijke toestand te verbouwen, dat er maar 12 woningen geïnventariseerd zijn.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024135678 kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024135678 ingediend door Stynen - Exter wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 1.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalt termijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbric.be/vergunningbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter