

Deputatie

Besluit

Zitting van 15 januari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2022097700

120	2026_DEP_00014	OVberoep 2022097700 - Gent - Derden (Carchon ; Goderis ; De Wilde-De Decker ; De Papegay vzw ; Vancaeneghem Advocaten bvba ; e.a.) tegen Meert C. - Vergunning weigeren
------------	-----------------------	--

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;
De heer Christophe Meert, met contactadres Sint-Jacobsnieuwstraat 21/0001 te 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 1 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft al, omgevingsvergunning-referentie : 2022097700.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Papegaaistraat 1 - 3, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nrs. 1929C en 1930A.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten na het slopen van de bestaande bebouwing.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 8 december 2022 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd door volgende derden beroep ingesteld:

- per beveiligde zending van 3 januari 2023 door mr. Veerle Tollenaere, advocaat te Gent, namens:
Vancaeneghem advocaten bvba, Twaalfkameren 17 te Gent.
De heer Philip Vancaeneghem en mevrouw Karina Van Lancker, Elisabethlaan 136/002 te Knokke-Heist.
- per beveiligde zending van 5 januari 2023 door De Papegay vzw, Twaalfkameren 21 te Gent.
- per beveiligde zending van 6 januari 2023 door de heer Jan Goderis, Papegaaistraat 12 te Gent.
- per beveiligde zending van 6 januari 2023 door de heer Walter De Wilde en mevrouw Monique De Decker, Twaalfkameren 23 te Gent.

- per beveiligde zending van 8 januari 2023 door de heer Philippe J.L. Carchon, Twaalfkameren 1 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 1 februari 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

De deputatie heeft in zitting van 11 mei 2023 de omgevingsvergunning geweigerd.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) heeft bij arrest nummer [RvVb-A-2324-0292](#) van 21 december 2023 de beslissing dd. 11 mei 2023 van de deputatie vernietigd.

Met het arrest van 3 april 2025 met nummer 262.877 heeft de Raad van State dit arrest van de RvVb vernietigd.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) heeft bij arrest nummer [RvVb-A-2526-0069](#) van 2 oktober 2025 de beslissing dd. 11 mei 2023 van de deputatie terug vernietigd.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 december 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 16 december 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: voor derden: mr. Veerle Tollenaere; de heer Philippe Carchon namens (De Papegay vzw) aanvrager: de heer Christophe Meert.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.
Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.
- Het perceel is gelegen in het op datum van 27 juni 2017 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'stedelijk wonen'.
Het perceel is bestemd als 'stedelijk woongebied'.
- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt tussen 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen: Papegaaistraat en Twaalfkameren.
- Het pand Papegaaistraat 1 en het reeds gesloopte pand Papegaaistraat 3 zijn opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

1.3 Adviezen

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 5 september 2022 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 8 september 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 25/08/2011 werd een weigering afgeleverd voor het afbreken van twee bestaande eengezinswoningen en het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen. (2011/419)
- Op 09/08/2018 werd een weigering afgeleverd voor de hernieuwbouw van een meergezinswoning (6 app.) na sloping van bestaande gebouwen. (2017/10211 Dig)

Omgevingsvergunningen:

- Op 29/10/2020 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten (OMV_2019157751).
- Op 03/02/2022 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2021103267)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het voorwerp van aanvraag situeert zich op de hoek van de Papegaaistraat en Twaalfkameren, nabij de Coupure in centrum van de stad Gent.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, type 2 à 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan het betreffende perceel, op de hoek zelf, is een onbebouwd perceel gelegen dat is ingericht als een parkje.

Kenmerkend voor dit gedeelte van de Papegaaistraat is de bestaande bouwlijn, die ca. 4 meter vooruitspringt ten opzichte van het aanpalende parkje.

Het pand Papegaaistraat 1 en het reeds gesloopte pand Papegaaistraat 3 zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en worden in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed als volgt omschreven:

- Papegaaistraat 3 (relict-ID nr. ID 81528):
"Stadswoning. Rijhuis van twee traveeën en twee en een halve bouwlaag, uit de 18^{de} eeuw. Bepleisterde en witgeschilderde lijstgevel. Vlak omlijste rechthoekige vensters met oren, op de tweede verdieping afgelijnd door een gelede architraaf. Halve-verdieping met kleine rechthoekige vensters toegevoegd in de tweede helft van de 18^{de} eeuw (?), met houten kroonlijst. Totaal gewijzigde begane grond."
- Papegaaistraat 1 (relict-ID nr. 95143):
"Zijgevel met reclamemuurschilderingen voor Le Renova en Teinture l'Alsacienne. Zijgevel van een rijwoning aan een klein park, voorzien van twee reclamemuurschilderingen, één voor 'Le Renova' en één voor 'Teinture l'Alsacienne'. Het merk 'Le Renova' voor waterverwarmers was aanvankelijk verbonden aan de firma 'Le Renova/Wijns et Cie - chauffe bains, robinetterie, fonderie de cuivre', gevestigd aan de SintDenijsstraat 91-95 in Vorst. In 1919 had deze firma een systeem voor waterverwarming aan huis gecommercialiseerd. Een bedrijfsfolder uit de jaren 1920-1930 toont manshoge, vrijstaande, koperen waterverwarmers, al dan niet met douchestang, die op kolen of hout werkten. Wandmodellen die werken op stadsgas of butagas lijken van iets latere datum te zijn. In 1965 sloten 'Le Renova' en 'Contigea', concurrent en producent van 'Bulex', samen met 3 andere bedrijven een akkoord over de verkoop en de verdeling van waterverwarmers en badverwarmers op gas binnen België. In de jaren 1970 kwamen zowel 'Le Renova', dat eerder in het Brusselse bekend was als 'Bulex', dat in heel België verdeelde, in handen van het Franse 'Saunier-Duval', waardoor 'Renova-Bulex' ontstond. In 2005 werd deze vrij lange merknaam verlaten voor 'Bulex' dat in feite in de volksmond ook bijna een synoniem is voor waterverwarmer. De reclamemuurschildering is vervaagd. Ze is gevelbreed, ongeveer één meter hoog en op korte afstand onder kroonlijsthoogte aangebracht. Links de afbeelding van een witte geëmailleerde boiler, een wandmodel. Rechts ervan, in witte hoofdletters met schaduw 'Le Renova'. Hieronder staat nog een tekst in gele letters, die jammer genoeg onleesbaar is

geworden.

'L'Alsacienne', 'Volmaakte verfstof', was een merk van stoffenverf, aanvankelijk waarschijnlijk geproduceerd door de firma Guil. Demol, die gevestigd was aan de Rue Verrept Dekeyser 16a in Brussel. Er bleef een niet gedateerd adreskaartje van deze firma bewaard, die specialiteiten voor apotheken, drogisten en kruideniers produceerde.

In de Brusselse 'Almanach du Commerce' zijn vanaf 1923 advertenties terug te vinden voor 'Teinture L'Alsacienne en sachets et boules'. In 1923 wordt eveneens de Rue Verrept Dekeyser 16a als adres vermeld.

In 1930 wijzigt het adres naar Chaussée de Merchtem 77, met een fabriek aan de Chaussée de Gand 360-370 in Sint-Agatha-Berchem.

Een foldertje van 'Teintures L'Alsacienne - Guil. Demol' aan de Chaussée de Gand 354-356 vermeldt volgende producten:

Teinture l'Alsacienne en sachets

Boules l'Alsacienne, pour raviver

Teinture Alsa, spéciale pour bas

Teinture Alsa, spéciale pour rideaux

Neige des Alpes, pour la toilette des bébés

Neigol, pour les chaussures de toile blanche

Reufas, colorant inoffensive, pour patisseries de ménage.

'Teinture L'Alsacienne' blijft in de Brusselse Almanach adverteren tot 1966.

Van het merk zijn enkele kleurrijke affiches bekend. Op één ervan, gesigineerd 'Mich' jongleert een kameleon met Alsacienne-verfbolletjes. Op een andere, van 'Ch. Roux' staat een klein meisje bij een houten tobbe met verfstof. Ook een Alsacienne verfbolletje is vergroot weergegeven en de tekst 'Teint et ravive tous tissus légers'.

De affiche die model stond voor de reclamemuurschildering toont 'L'Alsacienne' zelf, in traditionele klederdracht, die banen stof in alle kleuren ophaalt uit verftobbes.

De affiche vermeldt de merknaam en de tekst 'Verft alle stoffen'. De affiche is een werk van Dorfi, Albert Dorfinant (1881-1976) en sluit stilistisch eerder aan bij de eerder romantiserende affichetekunst van de jaren 1920 of zelfs vroeger. Net als de Alsacienne-affiche met de kameleon werd ze gedrukt door J.E. Goossens uit Brussel. De affiche vermeldt de tekening als eigendom van 'L'Alsacienne', model gedeponeerd 2557.

De reclamemuurschildering is moeilijk zichtbaar, omdat een traliewerk het zicht belemmert. Het bovenste deel is vervaagd, met name de rechter bovenhoek en het hoofd van de figuur. De reclame lijkt op een gegeven moment bijgeschilderd te zijn. Het lichaam van de figuur, de banen stof en de tobbes zijn echter nog duidelijk leesbaar. Voor zover bekend is het de enige reclamemuurschildering voor 'L'Alsacienne' in Vlaanderen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschermde in 2003 een op dezelfde affiche gebaseerde reclamemuurschildering, die voorkwam in combinatie met een reclameschildering voor 'Sano' haarkleurmiddel."

Het perceel Papegaaistraat 1 loopt door van de Papegaaistraat tot de Twaalfkameren en is bebouwd met een hoofdgebouw aan de kant Papegaaistraat (3 bouwlagen met hellend dak).

Aan de kant van de Twaalfkameren bevindt zich een bijgebouw: een garage opgebouwd uit één bouwlaag met plat dak.

Voor het pand Papegaaistraat 1 werd in 1983 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning tot 4 studentenkamers.

Het pand Papegaaistraat 3 werd in 2012 uit de inventaris geschrapt wegens de sloop van het gebouw. De sloop gebeurde n.a.v. een burgemeestersbevel. Dit bevel werd mondeling gegeven op 29 augustus 2012 en schriftelijk bevestigd aan de eigenaar op 25 september 2012. De uitvoering van de sloop van de woning en de consolidatie van de garage werd op 08 oktober 2012 via mail geattesteerd door de aannemer en gemeld aan de voormalige dienst administratie dd. 09 oktober 2012.

Een bevel gegeven in kader van een artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zorgt ervoor dat vergunningsplichtige handelingen onmiddellijk uitgevoerd kunnen én moeten worden zonder dat er eerst een vergunningsprocedure dient gevolgd te worden. Een burgemeestersbevel overstijgt een bouw-, stedenbouwkundige- of Omgevingsvergunning.

Het slopen van de woning is te beschouwen als rechtmatig op stedenbouwkundig vlak aangezien een burgemeestersbesluit een vergunning overstijgt.

Er is geen regularisatie meer nodig voor de sloop. Sedert 2012 is dus geen woning meer aanwezig op het perceel. Voorliggende aanvraag omvat bijgevolg niet de sloop van dit pand, enkel de sloop van de resterende bijgebouwen op het perceel.

Op 21/01/2013 kreeg de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van Stad Gent een melding binnen waarbij werd meegedeeld dat het terrein wederrechtelijk in gebruik zou zijn als parking voor wagens. Naar aanleiding van de melding werden in de maanden nadien verschillende plaatsbezoeken georganiseerd maar het was niet mogelijk om vaststellingen uit te voeren aangezien de panden steeds waren afgesloten d.m.v. gesloten garagepoorten.

Op 1/08/2013 kon de controleur alsnog de nodige vaststellingen uitvoeren waarbij werd vastgesteld dat het braakliggend terrein in gebruik was als parking. Op 2/08/2013 werd een schriftelijke aanmaning verstuurd waarin werd verzocht om het gebruik van het terrein als parkeerterrein te beëindigen tegen uiterlijk 30 november 2013 aangezien bleek dat dergelijke inbreuk niet in aanmerking kwam voor regularisatie. Bij de nacontrole kon worden vastgesteld dat het terrein niet meer in gebruik was als parking waardoor het bouw misdrijf werd opgeheven.

Voor beide percelen werden reeds een aantal vergunningen aangevraagd en finaal (in beroepsprocedure) geweigerd.

Zo werd in 2017 een voorstel tot de sloop van beide panden en nieuwbouw van een meergezinswoning met 6 entiteiten geweigerd. Het toen voorgestelde volume was strijdig met het RUP, het programma was te zwaar en de destijds voorgestelde architectuur werd te weinig afgestemd op de omgeving.

In 2020 en 2022 werd telkens een aangepast voorstel in eerste aanleg voorwaardelijk vergund en in beroepsprocedure geweigerd.

De ontwerpen d.d. 2020 en 2022 zijn nagenoeg identiek aan het ontwerp in voorliggende aanvraag. Het ontwerp voorziet de sloop van alle bebouwing en de vervanging ervan door een nieuwe meergezinswoning, gebouwd op de bestaande bouwlijn. Daarbij wordt het volledige gelijkvloers bebouwd. Het geheel heeft een kroonlijsthoogte van 9 m aan beide straatzijden. Het bouwvolume wordt afgewerkt met een geknikt hellend dak met een nokhoogte van 14,66 m aan de zijde Papegaaistraat en 13,50 m aan de zijde Twaalfkameren.

Naar programma worden in totaal 4 appartementen voorzien, telkens 1 appartement per bouwlaag.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt, naast een gemeenschappelijke fietsenberging, een 1-slaapkamerappartement voorzien met een netto-vloeroppervlakte van ca. 72,79 m² en een buitenruimte (terras) van ca. 5,71 m². Op de 1^e verdieping wordt een 3-slaapkamerappartement ingericht met een netto-vloeroppervlakte van ca. 89 m² en een buitenruimte (2 terrassen) van in totaal ca. 14 m².

Op de 2^e verdieping bevindt zich ook een 3-slaapkamerappartement met een netto-vloeroppervlakte van ca. 94 m² en een buitenruimte (2 terrassen) van in totaal ca. 14 m².

Onderdaks wordt een 2-slaapkamerappartement voorzien met een netto-vloeroppervlakte van ca. 71 m² en een inpandig dakterras van ca. 5 m².

In het dakvlak van het pand langs de Papegaaistraat wordt een dakuitbouw voorzien op een hoogte van 11,99 m. De dakuitbouw bevindt zich op 1,51 m van de linker perceelsgrens en 1,62 m van de rechter perceelsgrens.

De totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte bedraagt ca. 81,70 m².

Het gebouw wordt architecturaal opgevat als 2 woningen in verschillende stijl en materialen: aan de zijde Papegaaistraat wordt naar een eerder klassieke vormgeving gerefereerd (klassieke raamverdeling en gevelopbouw, afwerking met witte gladde bepleistering). Aan de zijde Twaalfkameren wordt een meer hedendaagse vormgeving voorgesteld: de gevel en het dakvlak worden afgewerkt in lichtgrijze ruitleien, de raamverdeling is niet gebaseerd op een klassiek gevelbeeld en de terrassen worden afgewerkt met aluminium beplating in een matte champagnekleur. De zijgevel toont beide architectuurtalen, en wordt over beperkte delen open gewerkt met raampartijen.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 6 september 2022 tot 5 oktober 2022 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

1/ Strijdigheid algemeen bouwreglement:

- *In meerdere bezwaren wordt aangehaald dat de vergunde werken voor het pand Papegaaistraat 1 nooit hebben plaatsgevonden, of toch zeker niet van die omvang dat er sprake kan zijn van een kamerwoning;*
- *Er wordt foutief aangenomen dat het pand Papegaaistraat 3 ooit een winkel is geweest. Het feit dat de woning gesloopt is, brengt niet mee dat er ook een vergunning voorligt voor de afbraak of bij een vergunningsaanvraag kan worden vertrokken van een gesloopt gebouw.*
- *De toepassing van artikel 4.4.1. VCRO is hier niet mogelijk, er is immers geen sprake van een beperkte afwijking;*
- *Er worden bijgevolg 2 te beschermen eengezinswoningen gesloopt die niet worden vervangen en het aangevraagde is bijgevolg strijdig met artikel 20E van het algemeen bouwreglement.*

2/ Strijdigheid RUP stedelijk wonen:

- *Het ontworpen volume is opgebouwd uit 4 bouwlagen, hetgeen strijdig is met de voorschriften van het RUP.*

3/ RUP groen:

- *Het beschadigen van het groen, maar zeker ook het uitkijken van meerdere appartementen op deze rustplek met zelfs 2 terrassen, is in strijd met de bepalingen het RUP groen.*

4/ MER-screening:

- *De MER-screening is op onvoldoende wijze uitgevoerd omdat er geen aandacht werd besteed aan het biologisch waardevol karakter van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en het aanpalende parkje. Door het afbreken van het gebouw zal de volledige groenstructuur van het parkje verdwijnen en dus ook het biologisch waardevol karakter aangetast worden.*

5/ Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

- *De westelijke gevel heeft geen vensters of deuren, en dus is het de bedoeling om uit te breiden in de westelijke richting. De Twaalfkameren en Papegaaistraat worden door de hoge volumes ontsiert;*
- *Er zal een verlies van zon en licht zijn voor omliggende panden en plantsoen;*
- *De hoge bebouwing zal zorgen voor een 'street canyon effect' en luchtvervuiling zal zich opstapelen;*
- *De donkere leien passen niet in het straatbeeld en wekken nog een smallere indruk. Het aluminium creëert ongewenste reflecties. Leien zijn zeer kwetsbaar;*
- *De smalle straat is niet geschikt om er uitspringende open woonterrassen in te voorzien op slechts 3 m boven het wegdek. Ze zouden de bereikbaarheid van de brandweer kunnen verhinderen;*
- *Het voorzien van een open gelijkvloers terras kan leiden tot buurttwisten en inbraakmogelijkheden voor het gelijkvloerse appartement;*
- *Het zou beter zijn om de vrijgekomen grond in te richten als uitbreiding bij het parkje;*
- *De impact van het aangevraagde project is – minstens in Twaalfkameren – buiten proportie. Het volume overschrijdt de schaal en draagkracht van de omgeving in sterke mate. De hinder is onaanvaardbaar en overtreft de normale te verwachten hinder;*

6/ Overeenkomst vzw Papegay

- *Er ligt geen geldig akkoord voor van de eigenaar van het park. Minstens moet het akkoord van deze eigenaar bevestigd worden. De toegevoegde overeenkomst is niet geldig.*
- *Er kunnen geen opengaande ramen met belangrijke inkijk en andere mogelijkheden van privéstorage in de parkzone toegelaten worden.*
- *De voorgestelde pergolastructuur op de plannen is onevenwichtig, esthetisch onverantwoord en voldoet niet aan het beoogde en voorheen door de stad goedgekeurde structuren.*

- *De pergolastructuur kan niet opnieuw aangehecht worden zoals vandaag.
Er is geen overeenkomst met de stad Gent over, noch met bouwheer.*

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

1/ Strijdigheid algemeen bouwreglement: Onder de rubriek 'TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN' werd afdoende gemotiveerd dat het aangevraagde wordt geacht in overeenstemming te zijn met artikel 20E van het algemeen bouwreglement.

2/ Strijdigheid RUP stedelijk wonen: Onder de rubriek 'TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN' werd afdoende gemotiveerd dat het aangevraagde in overeenstemming is met het RUP stedelijk wonen voor wat betreft het aantal bouwlagen.

3/ RUP groen: Het perceel valt niet binnen de contour van het RUP Thematisch Groen, maar paalt hier enkel aan. Het aangevraagde is niet strijdig met enig verordend stedenbouwkundig voorschrift.

4/ MER-screening: De MER-screeningsnota betreft een ingevuld standaardformulier, doch ingevuld met voldoende zorgvuldigheid. Rekening houdend met het feit dat het project niet van die schaal is dat er aanzienlijke milieueffecten worden verwacht, volstaat de ingevulde MER-screeningsnota.

5/ Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

- *Onder de rubriek 'TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN' werd geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met het RUP en het algemeen bouwreglement.
De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening;*
- *Het ontwerp werd voor advies voorgelegd aan de Brandweerzone Centrum. De brandweer leverde een voorwaardelijk gunstig advies af (zie rubriek "EXTERNE ADVIEZEN"). De voorwaarden hebben betrekking op de brandweerstand van de trap, en niet de algemene bereikbaarheid van het pand of andere panden verder in de straat. Er kan aangenomen worden dat de aanwezigheid van de balkons de bereikbaarheid van de panden in de straat voor de hulpdiensten niet belemmert;*
- *De connectie tussen het gelijkvloerse terras en het parkje gebeurt via een opening ter grootte van een groot raam. Er is nog een zekere visuele en fysieke barrière aanwezig. Zowel de grootte van het parkje als van de terrassen is overigens beperkt waardoor hier geen overlast te verwachten is die het niveau van normale burenhinder overschrijdt. Bovendien is het net wenselijk de kopse gevel op te werken en op te vatten als een nieuwe zijgevel in plaats van een gesloten wachtgevel. Dit brengt meer levendigheid en sociale controle op deze straathoek.*

6/ Overeenkomst vzw Papegay: Het al dan niet geldig zijn van de overeenkomst met de vzw Papegay betreft een burgerlijk aspect. Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed (Artikel 78 § 1 OMVD). De beslissingen genomen op grond van het decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijk Wonen' (definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 27 juni 2017) en is er bestemd als stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften. De conformiteit voor wat betreft het aantal bouwlagen wordt als volgt gemotiveerd:

Het RUP stelt dat de maximale bouwhoogte 3 bouwlagen bedraagt, waarbij 'bouwhoogte' staat voor 'kroonlijsthoogte'. Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de

omgevingskernmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten.

De aanvraag – een meergezinswoning met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte 9,0 m) en dakhelling $\pm 45^\circ$ is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

Het betreffende perceel paalt aan het deelgebied Gent Centrum - Annonciadenstraat van het voorlopig vastgesteld RUP Thematisch Groen dat is bestemd als zone voor Park (P).

...

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

De conformiteit met artikel 20E wordt als volgt gemotiveerd:

Papegaaistraat 1:

Op basis van bijkomend onderzoek door de dienst Toezicht van stad Gent wordt geconcludeerd dat de vergunning d.d. 1983 voor het verbouwen tot 4 studentenkamers uitgevoerd is. Doorslaggevende elementen hierbij:

- Het volume aan de kant Twaalfkameren werd conform de vergunning gesloopt (met behoud van de gelijkvloerse verdieping) en de destijds bestaande binnenkoer werd volledig overdekt;
- Het schrijnwerk werd tussen 1978 (foto beeldbank Agentschap Onroerend Erfgoed) en 2009 (Google Maps) vervangen;
- Op Google Maps zijn er d.d. 2009 4 deurbellen te zien.

Het pand wordt beschouwd als een kamerwoning met 4 kamers. Er is voor dit perceel geen sprake van de sloop van een (te beschermen) eengezinswoning.

Papegaaistraat 3:

Het pand werd in 2012 gesloopt op burgemeestersbevel wegens verwaarlozing en omdat de gebreken een acuut gevaar betekenden voor de openbare veiligheid. Dit bevel werd mondeling gegeven op 29 augustus 2012 en schriftelijk bevestigd aan de eigenaar op 25 september 2012. De uitvoering van de sloop van de woning en de consolidatie van de garage werd op 08 oktober 2012 via mail geattesteerd door de aannemer en gemeld aan de voormalige dienst administratie dd. 09 oktober 2012. Een bevel gegeven in kader van een artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zorgt ervoor dat vergunningsplichtige handelingen onmiddellijk uitgevoerd kunnen/moeten worden zonder dat er eerst een vergunningsprocedure dient gevolgd te worden. Een burgemeestersbevel overstijgt een bouw-, stedenbouwkundige- of Omgevingsvergunning. Het slopen van de woning is te beschouwen als rechtmatig op stedenbouwkundig vlak aangezien een burgemeestersbesluit een vergunning overstijgt. Er is geen regularisatie meer nodig voor de sloop.

Voorliggende aanvraag omvat bijgevolg niet de sloop van een (te beschermen) eengezinswoning op dit perceel, enkel de sloop van de resterende bijgebouwen op het perceel. Aan de aanvraag werd – correct – geen grondplan van de intussen gesloopte woning toegevoegd.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop

Uit onderzoek blijkt dat het pand Papegaaistraat 1 niet te beschouwen is als een (te beschermen) eengezinswoning. De gesloopte woning Papegaaistraat 3 was al sinds 2009 opgenomen op de inventaris wegens verwaarlozing van het pand - en stond dus vermoedelijk al lange tijd leeg - én is intussen al 10 jaar gesloopt. Ook hier is geen sprake van het slopen van een (te beschermen) eengezinswoning. Het slopen van de beide panden betekent dus geen verlies van een bestaande eengezinswoning.

Ook vanuit erfgoeddoogpunt kan er akkoord worden gegaan met de sloop en vervanging door nieuwbouw op deze site omdat de panden nauwelijks architecturale of erfgoedwaarde hebben. Daarenboven laten ze een verloederde indruk na. Een nieuwe goede architectuur kan deze verloren plek een nieuw elan geven. Dit standpunt blijft behouden.

Volume en gevelafwerking

Het voorgestelde volume is conform de voorschriften van het RUP stedelijk wonen en is passend binnen de omgeving. Aan beide straatzijden wordt een volume van 3 bouwlagen met een hellend dak voorgesteld. Langs de Papegaaistraat paalt het project aan een aantal kleinere woningen van 2 bouwlagen met een hellend dak. Deze woningen zijn eerder uitzonderlijk in de straat, en vormen dus geen referentie. Ook aan de straatzijde Twaalfkameren wordt het straatbeeld voornamelijk gekenmerkt door panden van 2 hoge of 3 gangbare bouwlagen. Ook hier is het zo dat de meteen aanpalende panden lager zijn, maar net als aan de straatzijde Papegaaistraat vormen zij niet de referentie. Het perceel wordt volledig bebouwd, wat gelet op de specifieke perceelsconfiguratie ruimtelijk te verantwoorden is. Het levert een bouwdiepte van ruim 18 meter op, ofwel gemiddeld 9 meter ten opzichte van beide straatzijden. Dit is zijn gangbare bouwdiepten en is dus aanvaardbaar. De combinatie van bouwhoogte en bouwdiepte impliceert wel een grote wijziging van de scheidsmuur met de panden Papegaaistraat 5 en Twaalfkameren 4. Dit is het gevolg van de toegelaten bouwhoogte in het RUP, de ligging op de hoek en de kleinschaligheid van de burens. Het nieuwe bouwvolume zal een zekere impact hebben op de bezonning en belichting van de aanpalende woningen. Dit wordt echter onvermijdelijk geacht omwille van bovenstaande redenen.

De taal van de gevels in beide volumes is verschillend: het linkse volume, waarin de leefruimtes worden ingericht heeft een gevelopbouw met verspringende ramen. Het rechtse volume heeft een rustiger gevelopbouw met grote repetitieve ramen tot op het vloerniveau, net waar de slaapkamers zich bevinden. Ten aanzien van een eerdere Omgevingsvergunning worden de donkergrijze ruitelien vervangen door lichtgrijze lienen. De accenten in champagnekleur worden vervangen door accenten in een matte champagnekleur en het schrijnwerk wordt uitgevoerd in kleur grijs in plaats van antraciet. Hierdoor contrasteren de gevelmaterialen minder sterk en vormen ze meer een eenheid. Deze aanpassingen komen tegemoet aan de suggesties die in een eerdere Omgevingsvergunning werden meegegeven door het Team Stadsbouwmeester. Omdat de geveltekeningen geen accuraat beeld weergeven wordt gevraagd om de kleurtinten zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen, dit om de leesbaarheid van het project te vergroten en het beeld zo rustig mogelijk te laten zijn. Dit wordt zo opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Het project paalt aan een bestaand parkje, in beheer door vzw Papegay, en opgenomen in het voorontwerp RUP Thematisch Groen. Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van parken.

Nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten met uitzondering van kleinschalige constructies ten behoeve van de publieke parkfunctie of tijdelijke reca-bestemming. In toepassing van dit RUP en in functie van het straatbeeld is het noodzakelijk om bij een nieuwbouwproject de kopse gevel open te werken. Om die reden is de nieuwe zijgevel een kopgevel, en geen wachtgevel. In het ontwerp wordt de zijgevel voldoende uitgewerkt, met openingen waar mogelijk en verwijzend naar de bestaande inrichting van het park (de pergolastructuur).

Woningtypetoets en programma

Vanuit een eerdere beslissing genomen door de deputatie in een gelijkaardige aanvraag op deze, hoek, en omwille van de reeds langdurig lopende besprekingen en diverse aanvragen op het perceel, wordt volgende motivering aangehouden: Omwille van de perceelconfiguratie (tussen 2 op een spie samenkomende straten, vlakbij het samengaan ervan) wordt de toets bemoeilijkt voor wat o.a. de vragen 2 (buurt) en 6 (vorm terrein in combinatie met bouwvolume en private tuin) betreft. Dit alles maakt dat het uitvoeren van de woningtypetoets weinig toegevoegde waarde heeft t.o.v. een gewone beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zowel vanuit het RUP als de goede plaatselijke ordening (een bebouwing die 2 straatwanden afsluit en een poortfunctie heeft) is hier langs beide straatwanden een bebouwing gewenst met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen, al dan niet met hellend dak.

De perceeldiepte is te gering voor 2 hoofdbouwen met elk een tuinzone. Langs de Twaalfkameren is

het perceel 7,83 m breed: d.i. te breed voor één eengezinswoning met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen en te smal voor twee degelijke eengezinswoningen. Het perceel is dus niet geschikt voor eengezinswoningen. Voor schakelwoningen zoals voorgeschreven in de woningtypetoets (met grote buitenruimtes) is het perceel te klein. Dit leidt ertoe dat een ontwerp voor een meergezinswoning op deze hoek ruimtelijk aanvaardbaar is.

Een programma van 4 woonentiteiten in het voorgestelde bouwvolume is aanvaardbaar. De voorgestelde entiteiten zijn voldoende groot, logisch ingedeeld en variëren in grootte en aantal slaapkamers. Het ontwerp toont een kleinschalige meergezinswoning met 1 entiteit per bouwlaag. De gemiddelde netto vloeroppervlakte conform het algemeen bouwreglement (75 m²) wordt gerespecteerd. Dit terwijl de entiteiten wel een variatie tonen naar aantal slaapkamers. Op die manier kan een divers doelpubliek bereikt worden.

Alle appartementen beschikken over één of twee private buitenruimtes.

De terrassen gelegen aan de straatzijde Twaalfkameren op de eerste, tweede en derde verdieping zijn voorzien van groenbeplantingen in bakken. Het plaatsen van dergelijke elementen is niet vergunningsplichtig.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 september 2022 met kenmerk 029976-009/2022).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 8 september 2022 (ref. 5000013158) moeten strikt nageleefd worden.

Voorgevel

De kleurtinten van de voorgevels langsheen Twaalfkameren en Papegaaistraat moeten zo dicht mogelijk bij elkaar worden gebracht, dit om de leesbaarheid van het project te vergroten en het beeld zo rustig mogelijk te laten zijn.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging

van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

De afwatering van de terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Oprit

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten in de Twaalfkameren verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

De uitsprong van het terras mag maximaal 60 cm bedragen vanaf een hoogte van 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg. De uitsprong moet eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir.

De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

De bezwaren van appellanten, zijnde omwonenden en/of eigenaars van een woning in de omgeving, hebben betrekking op volgende aspecten:

- De aanvraag is strijdig met artikel 20e ABR:
Zowel de woning Papegaaistraat 1 als de gesloopte woning Papegaaistraat 3 zijn/waren te beschermen eengezinswoningen.
Het onderzoek van het CBS hieromtrent is niet correct gevoerd.
De beroepindieners leggen verschillende verklaringen voor van buurtbewoners die allemaal bevestigen dat het pand Papegaaistraat 1 nooit bewoond is geweest en dat er zeker geen studenten in hebben verbleven (enkel krakers).
De beroepindieners leggen ook het door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde "bestand van geregistreerde kamerwoningen in Gent per 1 augustus 1996" voor (stuk 3). Dit document werd opgesteld bij de invoering van de stedenbouwkundige vergunningsplicht bij het wijzigen van het aantal woonentiteiten in 1996. Het bestand was gebaseerd op de lokale registratieplicht die reeds in Gent gold sinds 1990 (stedelijk politiereglement op kamerwoningen). Op deze lijst is het gebouw aan de Papegaaistraat 1 niet terug te vinden. Voor 1996 bevond er zich op dit terrein dus geen geregistreerde kamerwoning.
De grootste woonentiteit, nl. het appartement op de 2e verdieping, heeft een NVO van ± 94 m². Er is geen appartement van minstens 120 m² aanwezig zoals vereist in artikel 20e ABR.
- De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het RUP 'Stedelijk Wonen' voor wat betreft de bouwhoogte / aantal bouwlagen.
De 4^e bouwlaag in het ontwerp wordt enkel mogelijk gemaakt door het innemen van 2 naast elkaar liggende percelen over de volledige diepte van aan de Papegaaistraat tot aan Twaalfkameren (18 m) en het voorzien van 2 verschillende dakconstructies, 2 hellende daken. Er wordt een hele grote ruimte gecreëerd onder deze dakconstructies en er wordt zelfs een appartement met 2 slaapkamers in voorzien.
Dit kan moeilijk nog worden gezien als 'een ruimte onder een hellend dak' die bij het begrip 'bouwlaag' in het RUP niet als dusdanig in rekening wordt gebracht. Er wordt hier een 4^e volwaardige bouwlaag gecreëerd, hetwelk strijdig is met de voorschriften van het RUP.
- De bestreden beslissing maakt melding van de opname van het park in het voorontwerp RUP Thematisch Groen, terwijl dit gemeentelijk RUP al op 28 september 2021 definitief werd vastgesteld en van kracht is sinds 6 december 2021.
In de gemene muur zullen 6 ramen en 2 terrassen worden aangebracht. Deze muur staat deels in de parkzone van het RUP Groen én bovendien zullen deze ramen en terrassen rechtstreeks uitkijken op de parkzone. De stedenbouwkundige voorschriften voor parkzone vermelden dat parken "rustige en groene ruimtes" zijn. Het park wordt als rustplek en groen eiland aangeduid in de toelichtingsnota bij dit RUP. Door de uitvoering van de vergunning zal alle aanwezig groen verdwijnen. Zoals verder ook blijkt, is het groen bevestigd aan de vergunde structuur bevestigd aan de gemene muur. Het aanwezige groen vormt een geheel

met het groen in het parkje. Door het uitvoeren van de aangevraagde vergunning zal alle groen verdwijnen.

- Er wordt noch in de mer-screeningsnota, noch in de beslissing tot ontvankelijk en volledig verklaren, aandacht besteed aan het biologisch waardevol karakter van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en van het aanpalende parkje.
- De aanvraag is strijdig met de goede plaatselijke ordening voor wat betreft het inpasbaar zijn in de omgeving: te grote bouwhoogte, architecturaal niet aanvaardbaar, te veel ontnemen lichtinval bij aanpalenden, schending privacy en verkeersveiligheid door de overkragende terrassen (straat Twaalfkameren is zeer smal), mobiliteitshinder door bijkomende auto's en ontbreken parkeerplaatsen,
- De overeenkomst met de vzw Papegay (waarin o.a. toestemming wordt verleend voor het plaatsen van ramen in de scheidsmuur met hun perceeltje) is ongeldig omdat de overeenkomst niet werd ondertekend door 2 bestuurders en/of werd goedgekeurd door de algemene vergadering.
- De vzw Papegay vraagt in haar beroepsschrift om de overeenkomst in 2019 gesloten tussen de heer Meert en de vzw De Papegay uit het dossier te weren. Het nieuwe bestuur acht de overeenkomst ongeldig.
De vzw stelt dat het park privé-eigendom is (weliswaar publiek toegankelijk), zodat de naar dit park gerichte ramen en terrassen strijdig zijn met het nieuw art. 3.101 van het Burgerlijk Wetboek, waarin bepaald wordt dat *"buren bij de uitoefening van hun eigendomsrecht rekening moeten houden met het geschapen evenwicht door geen hinder op te leggen die de normale ongemakken uit de nabuurschap overtreft"*.
- De volgende opgelegde voorwaarde is geenszins precies:
"de kleurtinten van de voorgevels langsheen Twaalfkameren en Papegaaistraat moeten zo dicht mogelijk bij elkaar worden gebracht, dit om de leesbaarheid van het project te vergroten en het beeld zo rustig mogelijk te laten zijn."

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Provinciale dienst Erfgoed

Deze dienst bracht op 17 februari 2023 volgend advies uit:

"Juridisch (erfgoed)kader

De gebouwen, gelegen Papegaaistraat 1-3, zijn niet langer meer opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De erfgoedobjecten hebben geen erfgoedwaarde meer.

Enkel de zijgevel van de woning, gelegen Papegaaistraat 1 is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Zijgevel met reclamemuurschilderingen voor Le Renova en Teinture l'Alsacienne' sinds 28-11-2014.

Beschrijving van de erfgoeditems

Twaalfkameren

Van Annonciadenstraat naar Coupure Rechts. Genoemd naar de "kameren" of zeer eenvoudige woningen die zich daar sedert 14de eeuw bevonden. Verbreed in 1874. Enkele woningen met oude kern bleven behouden in aangepaste vorm. Voornamelijk bebouwd met rijhuizen met lijstgevels van twee of drie bouwlagen, laatst genoemde vooral bij meer uitgewerkte lijstgevels uit eind 19de eeuw. Nummers 43, 45-47 belangrijke panden als enige voorbeelden van de vroege architectuur van V. Horta te Gent.

Papegaaistraat

Van de Oude Houtlei, in het verlengde van de Annonciadenstraat leidend naar de circa 1752 gegraven Coupure. De straat is verbreed, verlengd en de rooilijn van het oudste deel verlegd in 1911. Het gedeelte van de Annonciadenstraat tot de bocht aan de Galgenberg bevat nog oude kernen, doch van weinig kwaliteit en veelal sterk verbouwd. Enerzijds komen daar eenvoudige bepleisterde lijstgevels voor van twee traveeën en twee of drie bouwlagen van circa 1800 of uit de eerste helft van de 19de eeuw (nummer 1,5,7,9, 11, 14, 16), nummer 14 en 16 met een behouden houten winkelpui. Voorts een aantal meer versierde bepleisterde lijstgevels van drie bouwlagen met omlijste bovenvensters uit de tweede helft van de 19de eeuw (nummer 21, 23, 25, 26, 27, 29). De overige bebouwing is overwegend in art-decostijl en van circa 1925, variërend van gewone kleinschalige bakstenen rijhuizen

(nummer 15, 35, 36, 45) tot vrij verrassend uitgewerkte gevels en ensembles. Ook nog een paar late voorbeelden van doorsnee art-nouveau architectuur (nummer 71, 77). Voor de straatbenaming bestaan verscheidene verklaringen. Zij zou ontleend zijn aan het papegaaihuis en de papegaaimolen, of naar het gaaischieten van een schuttersmaatschappij naar de papegaaien op de molens van de Coupure.

Zijgevel, Papegaaistraat 1

Zijgevel van een rijwoning aan een klein park, voorzien van twee reclamemuurschilderingen, één voor 'Le Renova' en één voor 'Teinture l'Alsacienne'.

Het merk 'Le Renova' voor waterverwarmers was aanvankelijk verbonden aan de firma 'Le Renova/Wijns et Cie - chauffe bains, robinetterie, fonderie de cuivre', gevestigd aan de Sint-Denijsstraat 91-95 in Vorst. In 1919 had deze firma een systeem voor waterverwarming aan huis gecommercialiseerd. Een bedrijfsfolder uit de jaren 1920-1930 toont manshoge, vrijstaande, koperen waterverwarmers, al dan niet met douchestang, die op kolen of hout werkten. Wandmodellen die werken op stadsgas of butagas lijken van iets latere datum te zijn. In 1965 sloten 'Le Renova' en 'Contigea', concurrent en producent van 'Bulex', samen met 3 andere bedrijven een akkoord over de verkoop en de verdeling van waterverwarmers en badverwarmers op gas binnen België. In de jaren 1970 kwamen zowel 'Le Renova', dat eerder in het Brusselse bekend was als 'Bulex', dat in heel België verdeelde, in handen van het Franse 'Saunier-Duval', waardoor 'Renova-Bulex' ontstond. In 2005 werd deze vrij lange merknaam verlaten voor 'Bulex' dat in feite in de volksmond ook bijna een synoniem is voor waterverwarmer.

De reclamemuurschildering is vervaagd. Ze is gevelbreed, ongeveer één meter hoog en op korte afstand onder kroonlijsthoogte aangebracht. Links de afbeelding van een witte geëmailleerde boiler, een wandmodel. Rechts ervan, in witte hoofdletters met schaduw 'Le Renova'. Hieronder staat nog een tekst in gele letters, die jammer genoeg onleesbaar is geworden.

De reclamemuurschildering is moeilijk zichtbaar, omdat een traliewerk het zicht belemmert. Het bovenste deel is vervaagd, met name de rechter bovenhoek en het hoofd van de figuur. De reclame lijkt op een gegeven moment bijgeschilderd te zijn. Het lichaam van de figuur, de banen stof en de tobbes zijn echter nog duidelijk leesbaar. Voor zover bekend is het de enige reclamemuurschildering voor 'L'Alsacienne' in Vlaanderen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschermde in 2003 een op dezelfde affiche gebaseerde reclamemuurschildering, die voorkwam in combinatie met een reclameschildering voor 'Sano' haarkleurmiddel.

Bron: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Zijgevel met reclamemuurschilderingen voor Le Renova en Teinture l'Alsacienne [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/217076> (geraadpleegd op 3 februari 2023).

Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden

De zijgevel bezit erfgoedwaarde, maar de muurschildering is dusdanig gedegradeerd dat hier nog slechts sprake is van beperkte erfgoedwaarde. Ter hoogte van de schildering blijkt de gevel ook op verschillende plaatsen gescheurd/gebarsten.

Voorliggende Omgevingsvergunningaanvraag

De aanvraag betreft de sloop van de nog aanwezige bebouwing ter hoogte van Papegaaistraat 1 en 3. Vervolgens wenst men op deze percelen (die doorlopen tot Twaalfkameren) een meergezinswoning op te trekken.

Bespreking

Het pand op nummer 3 is verdwenen, alsook de daarmee gepaarde erfgoedwaarde. Ook het pand aan Twaalfkameren, gekoppeld aan het pand ter hoogte van de Papegaaistraat 1, werd reeds in het verleden gesloopt en vervangen door een garage.

Het enige nog aanwezige element met erfgoedwaarde is de zijgevel van het pand, Papegaaistraat 1. Dat is echter dusdanig gedegradeerd dat ook hier slechts sprake is van beperkte aanwezig erfgoedwaarde. De schildering is vervaagd en nog nauwelijks leesbaar. De gevel is ter hoogte van de schildering op enkele plaatsen gebarsten/gescheurd. Op basis van deze parameter kan sloop overwogen worden.

Ondanks de inspanningen van het agentschap Onroerend Erfgoed voor het opnemen van dergelijke reclamemuurschilderingen op de geïnventariseerde lijst, werden er aansluitend geen bijkomende inspanningen geleverd om dergelijk kwetsbaar erfgoed te voorzien van een duurzame toekomst. Het is jammer dat dit daardoor leidt tot het verlies van dergelijk erfgoed.

Als sloop overwogen wordt, dan wordt ook gekeken naar de kwalitatieve uitstraling van de nieuwbouw die gerealiseerd zal worden. Aan de zijde van de Papegaaistraat wordt dit als positief ervaren. Men herneemt de opbouw van de voormalige voorgevel ter hoogte van Papegaaistraat 1 en trekt dit door tot Papegaaistraat 3. Hierdoor bestaat deze gevel uit vier traveeën op elk van de drie verdiepingen onder een hellend dak met een nokhoogte van 14,66m en een kroonlijsthoogte van 9,00m. Door de gevel op deze manier vorm te geven, gaat deze naadloos op in het straatbeeld met tal van andere panden met de typische bepleisterde lijstgevels.

Dezelfde verhaallijn trekt men door in de zijgevel aan het parkje op de hoek, waarbij ook rekening gehouden wordt met de vormgeving van de reeds aanwezig pergola voor de plaatsing van de gevelopeningen.

...

Aan de zijde van Twaalfkameren merken we op dat er gekozen werd voor een totaal andere uitstraling. Hierdoor contrasteert het geheel sterk met de rest van deze straat zowel qua vormgeving als materiaalgebruik. Aangezien het pand gelegen is aan een relatief smalle straat kan dit als dominant ervaren worden. Dit heeft een nadelige invloed op de panden met erfgoedwaarde in deze straat. Aan deze zijde is het beter om te voorzien in een pand met een bouwlaag minder en een materiaalgebruik dat meer in harmonie is met de rest van de straat.

...

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een gunstig advies voor wat betreft de sloop van de nog resterende panden.

De verloederde toestand van de panden heeft een nadelige impact op het erfgoed in de rest van de straat. Het enige bewaarde item met erfgoedwaarde, de zijgevel met reclamemuurschilderingen, is dusdanig gedegradeerd dat hier ook nog slechts sprake is van beperkte erfgoedwaarde. Dit kwetsbare erfgoed komt jammer genoeg niet meer tot zijn recht.

Voor wat betreft de nieuwbouw worden enkel voorwaarden opgelegd:

- Het bouwdeel aan de zijde van de Twaalfkameren wordt best uitgevoerd over drie bouwlagen in plaats van vier.*
- De vormgeving en het materiaalgebruik in Twaalfkameren dient beter in harmonie te worden afgestemd met de andere erfgoedpanden in deze straat."*

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 13 februari 2023 volgend advies uit:

"In de beroepschriften zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren.

Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 08/12/2022 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Het perceel is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt (horizontale dakoppervlakte 128 m²), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect voor de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem.

Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 7.000 liter met installatie voor hergebruik van het hemelwater, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer.

Het perceel is kleiner dan 250 m², zodat geen infiltratievoorziening nodig is.

De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag – het oprichten van een meergezinswoning met 4 appartementen – omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

Het aangevraagde kwalificeert als 'stadsontwikkelingsproject' in de zin van rubriek 10 b) van bijlage III bij het MER-besluit.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de aspecten watersysteem en geluid en trillingen besproken. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft geen betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag NIET onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5, 1^e lid van de verordening).

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 Openbaar onderzoek

De beoordeling van de bezwaren door het CBS wordt bijgetreden, behalve wat de toetsing aan het ABR betreft (er is strijdigheid met artikel 20e ABR).

2.6 De juridische toets

De aanvraag betreft een herneming van een op 15 juni 2021 ingediende aanvraag met OMV-ref. 2021103267, welke in eerste aanleg door het CBS voorwaardelijk vergund werd op 19 augustus 2021, doch in fase van beroep op 3 februari 2022 geweigerd werd door de deputatie.

2.6.1 Burgerlijke aspecten

Eén van de bezwaren heeft betrekking op de overeenkomst met de vzw Papegay (waarin o.a. toestemming wordt verleend voor het plaatsen van ramen in de scheidsmuur met hun perceeltje), waarvan beweerd wordt dat deze ongeldig is omdat de overeenkomst niet werd ondertekend door 2 bestuurders en/of werd goedgekeurd door de algemene vergadering.

Artikel 78 § 1 OVD luidt als volgt: "*De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.*"

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De vergunningverlenende overheid is dus niet bevoegd om een oordeel te vellen of de overeenkomst met de vzw Papegay al dan niet rechtsgeldig is.

2.6.2 Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Stedelijk Wonen'- deelgebied Gent-Centrum (Binnenstad) – Coupure - Papegaaistraat

Het perceel is in dit RUP bestemd als 'stedelijk woongebied SW1'.

In dit gebied is het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'bestemming stedelijk woongebied' van toepassing.

De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen, waarbij 'bouwhoogte' staat voor 'kroonlijsthoogte'. Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskernmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw / de gebouwen waartegen aangebouwd wordt. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten.

De aanvraag – een meergezinswoning met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen (hoogte 9,0 m) en dakhelling $\pm 45^\circ$ is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

2.6.3 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

Een te beschermen eengezinswoning wordt in het ABR als volgt gedefinieerd:

"een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m² bedraagt."

De definitie van 'netto vloeroppervlakte van een woongebouw' luidt als volgt (art. 1 ABR):

"De som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouw delen, die het gebouw begrenzen."

De netto vloeroppervlakte onderdaks wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 2,2 m. Als deze zone minimum 4 m² groot is, dan wordt bijkomend bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,8 m.

Kelders mogen pas in rekening gebracht worden als ze een vrije hoogte hebben van 2,2 m, het plafond minimum 1 m boven het maaiveld uitsteekt, en ze voldoende natuurlijk verlicht zijn cfr. art. 30."

Artikel 20e ABR heeft betrekking op 'voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning' en luidt als volgt:

"Bij de sloop van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen en het op deze plek realiseren van een woonproject met één of meerdere appartementen, moet er per gesloopte te beschermen eengezinswoning een evenwaardige woning in de plaats komen waarvan de netto vloeroppervlakte van de woning minstens 120 m² bedraagt. Indien de netto vloeroppervlakte van de te beschermen eengezinswoning kleiner was dan 120 m², dan moet de nieuwe woning minimum dezelfde oppervlakte hebben als de gesloopte woning."

Dit artikel is niet van toepassing:

- *Als ter vervanging een project wordt voorzien zonder woning of enkel een conciërgewoning.*
- *Als het nieuwe project enkel sociale woningen voorziet."*

In bovenvermelde beslissing van 3 februari 2022 werd als volgt geoordeeld over de toetsing aan dit artikel:

"Er zou sowieso geen strijdigheid zijn met artikel 20e ABR indien de nieuwbouw minstens één appartement zou bevatten met een netto vloeroppervlakte (NVO) van minstens 120 m², doch dit is niet het geval: de grootste woonentiteit, nl. het appartement op de 2^e verdieping, heeft een NVO van ± 94 m².

In functie van artikel 20e ABR is het dus wel degelijk noodzakelijk de exacte netto vloeroppervlakte te kennen van de te slopen woning Papegaaistraat 1 (inclusief garage horende bij deze woning en exclusief garage die bij gesloopte woning nr. 3 hoorde).

De ingediende plannen laten dit echter niet toe (geen grondplannen bestaande toestand beschikbaar en geen langsdoorsnede bestaande toestand).

Artikel 51 ABR luidt als volgt:

"Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de volgende bijkomende documenten of gegevens:

- ...

- bij een aanvraag tot slopen van een gebouw: een plan van de bestaande toestand van het te slopen gebouw en van de niet bebouwde oppervlakte, met vermelding van al de afmetingen die noodzakelijk zijn om te bepalen of het gebouw een te beschermen eengezinswoning is, zoals omschreven in artikel 1 van deze verordening."

De aanvraag is dus onvolledig en laat hierdoor geen toetsing aan art. 20e ABR toe.

Er bestaat op heden een legaliteitsbelemmering.

...

De aanvrager stelt onder meer dat een vergunning teruggevonden werd uit 1983, die een ander licht werpt op de zaak, mede gelet op de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen die stelt dat de vergunde toestand als de bestaande toestand moet beschouwd worden, dat in 1983 4 studentenkamers vergund werden, zodat vanaf dat moment geen sprake meer was van een te beschermen eengezinswoning, dat deze vergunning uitgevoerd is, en dat er onder de toenmalige vervalregeling geen verval ingetreden is, nu toen nog winddichtheid geen factor was, dat voor huisnummer 3 in 2012 bevel tot afbraak gegeven werd, dat het gevraagde niet in een breuk met de omgeving resulteert, dat al sinds 2011 gewerkt wordt aan dit project, deze aanvraag is al de vierde, dat 3 bouwlagen niet vreemd zijn in deze omgeving, dat het geldende RUP wordt gerespecteerd, dat het ook past binnen een goede ruimtelijke ordening, dat de schaal van de omgeving noch de draagkracht ervan overschreden wordt, dat het aangevraagde project de vegetatie en de waarde van het park op de best mogelijke wijze respecteert, dat het project niet zal zorgen voor mobiliteitshinder of parkeerdruk op de omgeving;

De derden stellen onder meer dat volgens de vergunning van 1983 de woningen zouden worden samengevoegd tot 4 studentenkamers, dat deze vergunning niet uitgevoerd werd, dat er nooit studentenkamers gerealiseerd werden, dat het pand nooit bewoond werd, enkel door krakers, dat pand Twaalfkamerenstraat 12 afgebroken werd, dat er nu een garage staat in snelbouwsteen, wat afwijkt van de vergunning, dat de vergunning dan ook vervallen is, dat het hier wel degelijk gaat om een te beschermen eengezinswoning, dat er zich dan ook een legaliteitsbelemmering stelt, naast een aantasting van de goede ruimtelijke ordening, nu het project mee gericht is naar de Twaalfkamerenstraat, die te smal is om dit hoge project te dragen, dat nu afgeweken wordt van het ABR, moest de gewone procedure gevolgd worden, dat de impact op appellant al te groot is om aanvaardbaar te zijn.

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

De bijgebrachte vergunning van 1983 maakt niet overtuigend dat hier niet langer sprake is van een te beschermen eengezinswoning, nu omtrent het al dan niet vervallen zijn van deze vergunning nog gerede twijfel bestaat.

Er dient gezocht naar een ontwerp dat binnen de geldende regelgeving past binnen deze context. De aanvullingen die gebeuren zijn, maken niet dat alsnog kan gesteld worden dat het gevraagde voldoet aan de legaliteits- en opportuniteitstoets."

Omtrent de reeds lang gesloopte woning Twaalfkameren 3 oordeelt het CBS thans als volgt:

"Het pand werd in 2012 gesloopt op burgemeestersbevel wegens verwaarlozing en omdat de gebreken een acuut gevaar betekenden voor de openbare veiligheid.

Dit bevel werd mondeling gegeven op 29 augustus 2012 en schriftelijk bevestigd aan de eigenaar op 25 september 2012. De uitvoering van de sloop van de woning en de consolidatie van de garage werd op 08 oktober 2012 via mail geattesteerd door de aannemer en gemeld aan de voormalige dienst administratie dd. 09 oktober 2012. Een bevel gegeven in kader van een artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zorgt ervoor dat vergunningsplichtige handelingen onmiddellijk uitgevoerd

kunnen/moeten worden zonder dat er eerst een vergunningsprocedure dient gevolgd te worden. Een burgemeestersbevel overstijgt een bouw-, stedenbouwkundige- of Omgevingsvergunning. Het slopen van de woning is te beschouwen als rechtmatig op stedenbouwkundig vlak aangezien een burgemeestersbesluit een vergunning overstijgt. Er is geen regularisatie meer nodig voor de sloop."

Dit standpunt wordt bijgetreden, de destijds gesloopte woning nr. 3 kan dan ook niet in rekening gebracht worden bij de toetsing aan artikel 23e ABR.

Voor wat de woning Twaalfkameren 1 betreft behoudt de aanvrager zijn standpunt dat het geen 'te beschermen eengezinswoning' is, gelet op de in 1983 verleende bouwvergunning voor 'het verbouwen van 2 woningen tot 4 studentenkamers' (zie bijlage 1 bij de beschrijvende nota dd. 8 juli 2022 van de architect, omvattende vergunning + plannen).

Op de suggestie uit het vorig dossier om minstens één appartement met een NVO van minimum 120 m² te voorzien – in welk geval er zeker geen strijdigheid is met artikel 20e ABR – wenst de aanvrager niet in te gaan.

Volgens het in 1983 vergund plan heeft de te slopen woning Twaalfkameren 1 een NVO van ca. 133 m².

Het CBS aanvaardt de argumentatie van de aanvrager dat de vergunning van 1983 (tijdig) uitgevoerd werd op basis van volgende gegevens:

- Het volume aan de kant Twaalfkameren werd conform de vergunning gesloopt (met behoud van de gelijkvloerse verdieping) en de destijds bestaande binnenkoer werd volledig overdekt;
- Het schrijnwerk werd tussen 1978 (foto beeldbank Agentschap Onroerend Erfgoed) en 2009 (Google Maps) vervangen;
- Op Google Maps zijn er 4 deurbellen aanwezig in 2009.

Het CBS concludeert hieruit dat er geen sprake meer is van een eengezinswoning.

Op Google Maps kan men inderdaad zien dat in juli 2009 er 4 deurbellen aanwezig zijn, terwijl deze deurbellen er in augustus 2013 niet meer zijn.

Het beroepschrift van mr. Veerle Tollenaere bevat verklaringen van een 9-tal buurtbewoners dat, voor zover zij hier wonen, de woning Papegaaistraat 1 steeds leegstaand was, behalve een tijdelijk gebruik als kraakpand.

6 van deze omwonenden verklaren hier minstens reeds sinds 1981 te wonen (dus ruim vóór bovenvermelde bouwvergunning uit 1983), de anderen zijn hier in de periode tussen 1986 en 1990 komen wonen.

Mr. Veerle Tollenaere legt ook een bestand van geregistreerde kamerwoningen in Gent per 1 augustus 1996 neer waarop de woning Papegaaistraat 1 niet vermeld staat, en dus op die datum niet aan studenten verhuurd werd.

Op 22 december 1983 werd door het CBS een bouwvergunning verleend aan mevrouw Lily Thienpont voor het verbouwen van 2 woningen tot 4 studentenkamers (zie bijlage 1 bij toelichtende nota aanvrager).

De vergunning is niet opgenomen in de vergunningenhistoriek van de bestreden beslissing.

De verklarende nota stelt vervolgens:

"De werken die het voorwerp vormen van voormelde bouwvergunning werden wel degelijk uitgevoerd. Dit blijkt uit het beeldmateriaal van de woningen uit het jaar 1977 op de site van Beeldbank. Aan de hand van de vaststellingen kan worden vastgesteld dat de afbraak van het "af te breken gedeelte", zoals vermeld op de plannen, ook effectief is afgebroken. Het bestaand raam is eveneens vervangen door een nieuw raam conform de plannen vergunning (die doorsnede C-D)."

De foto dd. 24/01/1977 toont dat er op dat moment een bouwvolume langs de Twaalfkameren was van 2 bouwlagen onder zadeldak.

De bouwvergunning dd. 22 december 1983 laat toe dit volume af te breken tot één bouwlaag met plat dak.

Een foto met toestand 2022 in de verklarende nota toont aan dat kwestieus volume (1^e verdieping en zadeldak) gesloopt is.

Op Streetview kan men zien dat dit ook in 2009 reeds het geval is.

De foto op Streetview toont aan dat het resterende gedeelte van één bouwlaag langs Twaalfkameren op dat moment in gebruik was als garage, met een andere gevelindeling dan vergund op 22

december 1983 (een garagepoort i.p.v. dat de bestaande inkomdeur en een raamopening behouden bleven).

De foto uit 2009 toont trouwens ook aan dat op dat moment het gelijkvloerse volume volledig heropgebouwd werd in snelbouwsteen i.p.v. dat de bestaande gevels zouden behouden zijn gebleven. De foto's in de verklarende nota tonen helemaal niet aan dat de op 22 december 1983 vergunde toestand tijdig werd aangevat en correct volgens de vergunde plannen werd uitgevoerd, laat staan dat deze foto's zouden aantonen dat de hoofdbouw langs de Papegaaistraat ooit daadwerkelijk als kamerwoning zou gebruikt zijn voor studenten.

Vervolgens wordt in de verklarende nota (blz. 16) verwezen naar een foto van de voorgevel van (deels) Papegaaistraat 1, genomen op 19/01/1978, en een foto uit 2022, die aantoonde dat op de bovenverdiepingen andere ramen geplaatst werden. Het gaat om een niet-vergunningsplichtig onderhoudswerk, de gevelopeningen werden immers niet gewijzigd, enkel de ramen werden vernieuwd (met minder latwerk tussen het glas).

Deze foto's bewijzen helemaal niets, op de op 22 december 1983 vergunde toestand staan kwestieuze ramen trouwens aangeduid als te behouden.

Vervolgens vermeldt de verklarende nota het volgende:

"Voormelde werken zijn met zekerheid gestart vóór 23 december 1984, en dus binnen het jaar na afgifte van de bouwvergunning d.d. 1983. Dit blijkt uit de beschikking in kort geding dd. 6 februari 1985. (bijlage 2) Deze procedure werd opgestart door de aanpalende eigenaar/eiseres. Eiseres beweerde dat voormelde werken schade aan haar aanpalende eigendom (Papegaaistraat 3) zou hebben veroorzaakt. Uit de tekst van de beschikking blijkt dat zij reeds op 19 december 1984 het voordeel van kosteloze rechtspleging (prodeosteun) had aangevraagd om kosteloos te kunnen dagvaarden op 4 januari 1985.

Er kan dus redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat de schade aan haar eigendom reeds was aangebracht binnen het jaar na de toekenning van de bouwvergunning d.d. 1983 zijn dus wel degelijk tijdig begonnen."

Dit document ('bevelschrift in kort geding van 6 februari 1985') toont inderdaad aan dat tijdig (binnen het jaar na het verlenen van de vergunning van 22 december 1983) werken werden aangevat aan de woning.

Het feit dat 4 deurbellen werden aangebracht tegen de voorgevel bevestigt dat er werken werden uitgevoerd met als bedoeling 4 studentenkamers in te richten.

De stelling van appellanten dat *"het pand Papegaaistraat 1 nooit bewoond is geweest en dat er zeker geen studenten in hebben verbleven (enkel krakers)"* wordt evenwel geenszins weerlegd, integendeel, in de verklarende nota wordt het volgende gesteld:

"De vergunde werken zijn dus tijdig binnen het jaar gestart. De vergunning dd. 1983 is zodoende tot op vandaag nog steeds uitvoerbaar gezien oude vergunningen geen vervaldatum hebben op voorwaarde dat de werken binnen het jaar aangevat zijn."

In het arrest dd. 21 december 2023 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt ook naar het volgende verwezen:

"Tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft de verzoekende partij nog aanvullend een foto bijgebracht van de Beeldbank van stad Gent van 12 maart 1995, foto's van de bestaande toestand van het interieur van de woning, waaronder foto's van verschillende zekeringskasten en brieven van maart 1986 (van de advocaat van de eigenaar Papegaai 3 en van de dienst stedenbouw van de stad Gent) over de stedenbouwkundige vergunning van 22 december 1983".

Deze stukken tonen aan dat de werken werden aangevat (en binnen het jaar na het verlenen van de bouwvergunning mag aangenomen worden), maar geen enkel stuk toont aan dat de werken ooit volledig uitgevoerd werden, laat staan dat er ooit effectief studenten zouden hebben gewoond.

Het feit dat de woning Papegaaistraat 1 nooit werd opgenomen op het door het CBS goedgekeurde 'bestand van geregistreerde kamerwoningen in Gent per 1 augustus 1996' (een bestand gebaseerd op de lokale registratieplicht van studentenkamers die reeds in Gent gold sinds 1990 ingevolge de bepalingen van het stedelijk politiereglement op kamerwoningen) bevestigt het standpunt van appellanten dat er nooit studenten zijn gehuisvest in de woning.

Dat er nooit studenten zijn gehuisvest laat vermoeden dat de eind 1983 vergunde toestand nooit

volledig werd uitgevoerd, mogelijks omdat het gebouw 'gekraakt' werd zoals appellanten beweren. Het is immers erg onwaarschijnlijk dat een gebouw met instapklare studentenkamers nooit verhuurd zou zijn geweest.

Het standpunt dat de aanvraag strijdig is met artikel 20e ABR blijft behouden.

De voorschriften van een goedgekeurde gemeentelijke verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Er kan geen afwijking verleend worden op artikel 23° ABR, een appartement van ± 94 m² i.p.v. minimum 120 m² groot betreft geen beperkte afwijking.

2.7 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."

Sloping bestaande gebouwen

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat de nog op het perceel aanwezige bebouwing vervallen is en te weinig erfgoedwaarde heeft om het behoud ervan te rechtvaardigen. Ook de provinciale dienst Erfgoed adviseert de sloop gunstig (zie rubriek 1.9.1).

Een nieuwe goede architectuur kan deze verloren plek een nieuw elan geven.

Voorschriften RUP

De voorschriften van het RUP 'Stedelijk Wonen' worden op basis van bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het gedeelte langs de Pappegaaistraat tussen Twaalfkameren en Galgenberg (bijna 100 m lang) is opgenomen in het RUP, langs Twaalfkameren gaat het maar om een lengte van ca. 12 m (= voorliggend perceel + links aanpalende woning Twaalfkameren 4).

De voorschriften zijn tamelijk summier: enkel maximum kroonlijsthoogte vastgelegd op 3 bouwlagen, de dakvorm is vrij maar moet rekening houden met omgevingskenmerken, een eventueel hellend dak

mag max. helling 50° hebben, een dakverdieping mag maximum 1 functionele bouwlaag hebben, een teruggetrokken dakverdiep mag max. 3 m hoog zijn.

Er wordt geen woningtype opgelegd, er zijn geen voorschriften m.b.t. bouwdieptes, bezettingsgraad, buitenruimtes,

Woningtypetoets Gent

De stad Gent beschikt over een 'woningtypetoets Gent'.

De woningtypetoets Gent vormt een kader waarbinnen duidelijk gedefinieerd wordt waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn.

Het is een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is.

Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. De woningtypetoets gaat aan de hand van 6 te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een perceel.

De woningtypetoets heeft geen verordenend karakter, maar betreft wel een duidelijk omschreven beleidsmatig gewenste ontwikkeling die ingevolge bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO als beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening geldt.

In één van de vorige aanvragen, ingediend op 20 december 2019 (dossier met OMV-ref. 2019157751 – oprichten van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten) nam het CBS volgend standpunt in m.b.t. de woningtypetoets in haar beslissing van 12 maart 2020:

"Gezien er in de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag uit 2011 reeds werd vermeld dat een meergezinswoning op deze locatie principieel mogelijk is en gezien een nieuwe aanvraag enkel werd uitgesteld in functie van het RUP stedelijk wonen, wordt de woningtypetoets uitzonderlijk niet toegepast bij deze aanvraag."

De woningtypetoets werd eind 2015 ingevoerd.

Huidige aanvraag werd ingediend op 1 augustus 2022.

De woningtypetoets levert een eindscore van 7 op:

- vraag 1: gebiedsgerichte differentiatie: score 1 (Papegaaistraat staat op lijst B1);
- vraag 2: buurt: score 1 (tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is eengezinswoning);
- vraag 3: burens: score 2 (beide aanpalende woningen zijn eengezinswoningen);
- vraag 4: parkeren: score 1 (langs Twaalfkameren is gevel breder dan 7 m en is een garage mogelijk, ook al wordt die niet voorzien);
- vraag 5: bouwlagen: score 1 (het mogelijk aantal bouwlagen is 3).
- vraag 6: vorm van het terrein in combinatie met bouwvolume en (private tuin): score 1 (door de ligging tussen 2 straten en de beperkte diepte kunnen moeilijk 2 woningen met private tuin of terras opgericht worden, bij 1 woning met tuin zal de tuin palen aan de straatzijde en een wachtgevel van een woning, wat niet wenselijk is, bovendien mag men van dergelijk hoekperceel een hogere densiteit dan 1 woning verwachten).

Een eindscore van 7 geeft volgend resultaat:

"Score 7 of 8: (één of meerdere) eengezinswoning(en) geniet(en) de voorkeur. Toch kunnen we in bepaalde gevallen een andere woonvorm aanvaarden. Daarvoor hanteren we een getrappt systeem:

- *Trap 1: in eerste instantie bekijken we of eengezinswoningen mogelijk zijn.*
- *Trap 2: In tweede orde bekijken we of het volume 2 schakelwoningen kan verdragen. Als het volume nog te groot blijkt voor 2 schakelwoningen, onderzoeken we of een grotere groep van schakelwoningen kan gecreëerd worden.*
- *Trap 3: Pas in laatste instantie onderzoeken we of een standaard meergezinswoning op een kwalitatieve manier kan ingepast worden. Dit kan bijvoorbeeld te verantwoorden zijn als het mogelijke aantal bouwlagen in combinatie met de doelgroep niet realistisch is. Bij een terrein waar drie bouwlagen gewenst zijn, kan een pand soms te groot zijn om nog in aanmerking te komen als eengezinswoning bij sociale woningbouw."*

In het dossier met OMV-ref. 2019157751 – gelijkaardig aan de thans voorliggende aanvraag – besliste de deputatie als volgt over de woningtypetoets:

"Wel dient hier opgemerkt dat de perceelconfiguratie (tussen 2 op een spie samenkomende straten, vlakbij het samengaan ervan) de toets bemoeilijkt voor wat o.a. de vragen 2 (buurt) en 6 (vorm terrein in combinatie met bouwvolume en private tuin) betreft.

Dit alles maakt dat het uitvoeren van de woningtypetoets weinig toegevoegde waarde heeft t.o.v. een gewone beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Zowel vanuit het RUP als de goede plaatselijke ordening (een bebouwing die 2 straatwanden afsluit en een poortfunctie heeft) is hier langs beide straatwanden een bebouwing gewenst met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen, al dan niet met hellend dak.

De perceeldiepte is te gering voor 2 hoofdbouwen met elk een tuinzone.

Langsheen Twaalfkameren is het perceel 7,83 m breed: d.i. te breed voor één eengezinswoning met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen en te smal voor twee dergelijke eengezinswoningen. Het perceel is dus niet geschikt voor eengezinswoningen. Voor schakelwoningen zoals voorgeschreven in de woningtypetoets (met grote buitenruimtes) is het perceel te klein.

Het perceel is dus aangewezen voor het oprichten van een meergezinswoning, eventueel met accenten van een schakelwoning (bijvoorbeeld één entiteit met een toegangsdeur die onmiddellijk op het openbaar domein uitgeeft, ...)."

Dit standpunt blijft ook in voorliggende aanvraag gehandhaafd.

Bouwvolume – Architectuur

Het RUP laat hier uitdrukkelijk bouwvolumes toe met een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen en een hellend dak waarin één functionele bouwlaag toegelaten is, hetzij dus met 4 bovengrondse bouwlagen.

Langs beide straten paalt het bouwperceel aan een woning van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog. Algemeen komen in het straatbeeld van de Papegaaistraat heel wat gebouwen voor met gelijkaardige kroonlijst- en nokhoogte als hier gevraagd, waaronder op de percelen rechtover het bouwperceel (langs beide hoeken van de Maagdestraat met de Papegaaistraat).

De te slopen woning op het bouwperceel zelf is overigens ook 3 volwaardige bouwlagen en een zadeldak hoog.

Langs de straat Twaalfkameren komen eveneens woningen met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen en een dakvolume voor, zoals de meergezinswoning Twaalfkameren 3-15 die rechtover het parkje van De Papegay vzw (= parkje op hoek Papegaaistraat/Twaalfkameren, palend aan het bouwperceel) staat. Ook de meergezinswoningen Twaalfkameren 8-10 en 20-22, de hoekwoning Twaalfkameren 28 en de woningen Twaalfkameren 23, 25-29 en 31 hebben dergelijk gabariet. De woningen Twaalfkameren 33 en 35 hebben een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen en een zadeldak, maar met vooraan perceelbrede dakuitbouwen in het verlengde van de voorgevel.

De woningen Twaalfkameren 37, 39, 41, 43 en 45 (hoekwoning met Lieven de Winnestraat) hebben een kroonlijsthoogte van 2,5 bouwlagen onder hellend dak.

Een gabariet van 3 bouwlagen onder hellend dak is niet a priori strijdig met de goede plaatselijke ordening, temeer omdat het om een bouwperceel gaat dat 2 straatwanden afsluit en dus een poortfunctie heeft.

Dankzij het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, § 2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien *"de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving"* en als *"de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is"*.

Op 19 september 2019 heeft het CBS het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd als leidraad voor de toepassing van het begrip 'ruimtelijk rendement' in Gent. Het beleidskader is gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd, door de deputatie van Oost-Vlaanderen goedgekeurd werd op 26 juli 2018 en officieel van kracht is sinds 22 augustus 2018. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke

strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' betreft een visie die rekening houdt met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is de visie dan ook te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

Het beleidskader bevat een coherente visie op hoger bouwen.

In de binnenstad worden 4 schalen onderscheiden, waarvan de 'basisschaal' de laagste is. De basisschaal wordt standaard vastgelegd op 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte) met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context.

Zowel op basis van de bestaande toestand, de voorschriften van het RUP als bovenvermelde beleidsvisie inzake ruimtelijk rendement (met basisschaal 3 bouwlagen kroonlijsthoogte) kan langs beide straten een gabariet van 3 bouwlagen en een zadeldak met helling 45° toegestaan worden. Hierbij dient opgemerkt dat een kroonlijsthoogte van 9,00 m (= 3,00 m hoogte gemiddeld voor elke bouwlaag) tamelijk laag is, doorgaans hebben bouwlagen een gemiddelde hoogte van 3,20 m, hetzij dus een kroonlijsthoogte van 9,60 m voor 3 bouwlagen.

De dakuitbouw langs de Papegaaistraat staat in verhouding tot het dakvolume en respecteert gangbare normen zoals minimum 60 cm achteruitspringen op de voorgevellijn en minimum 80 cm afstand houden tot de zijperceelgrenzen (de afstand tot de zijperceelgrenzen bedraagt ca. 1,5 m).

Langs Twaalfkameren is er geen dakuitbouw, maar een insnijdend dakterras.

Het perceel is slechts 15,54 m (langs park) tot ± 19,1 m diep tussen beide straten. Gelet op deze beperkte diepte is het aanvaardbaar dat beide hoofdbouwen doorlopen tot elkaar en er dus geen tussenruimte is, ook niet op de dakverdieping. In functie van de lichtinval bij de aanpalende woningen wordt langs de perceelgrens (t.h.v. de aanpalende koeren) een gedeelte van ca. 3,7 m diep en 1 m breed uitgevoerd als 3 bouwlagen met plat dak.

Hoewel de bestaande kroonlijsthoogten langs Twaalfkameren variëren tussen 2 en 3 bouwlagen en zowat alle woningen er een zadeldak hebben is het een eerder smalle zijstraat van de Papegaaistraat. De straat Twaalfkameren is in totaliteit slechts 6,04 m breed, ook de voetpaden zijn zeer smal (± 93 cm volgens meting ter plaatse, exclusief boordsteen).

In het dossier met OMV-ref. 2019157751 had de deputatie volgend standpunt ingenomen m.b.t. de op Twaalfkameren uitspringende dakterrassen op de 1^e en 2^e verdieping:

"Langsheen de straat Twaalfkameren worden op de hoek 2 dakterrassen voorzien die 60 cm op de rooilijn inspringen. Twaalfkameren is een smalle straat (6,04 m breed), het betrokken voetpad is ter hoogte van de hoek met het pleintje 93 cm breed (exclusief boordsteen).

Grote erkerconstructies zijn hier niet wenselijk in het smalle straatbeeld.

Op de rooilijn uitspringende terrassen kan wel, zij bevinden zich grotendeels inwendig waardoor zij bijdragen tot een meer opengewerkt gevelbeeld, hun impact op gebied van bouwvolume is veel kleiner dan van een erker. Ook naar privacy zijn ze aanvaardbaar: de inkijk vanop de terrassen naar de overzijde zal niet hinderlijker zijn dan vanuit bijvoorbeeld een raamopening op de rooilijn. Op een terras is men zelf zichtbaar, vanachter een raamopening (en een gordijn) in de voorgevel doorgaans niet. Het zijn dus eerder de bewoners die zich op het dakterras bevinden die kwetsbaar zullen zijn voor inkijk, en niet zozeer de bewoners aan de overzijde van de straat.

De terrassen moeten wel voldoen aan volgende (standaard) door het CBS opgelegde voorwaarde: "De uitsprong van het terras mag maximaal 60 cm bedragen vanaf een hoogte van 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg. De uitsprong moet eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir."

Deze laatste voorwaarde houdt in dat de terrassen maar ± 30 cm op de rooilijn mogen inspringen i.p.v. de voorgestelde 60 cm."

In huidig voorstel springen beide dakterrassen 45 cm op de rooilijn uit, dit moet tot maximum 30 cm herleid worden.

De provinciale dienst Erfgoed kan akkoord gaan met de sloping van de bestaande bebouwing mits een nieuwbouw met een kwalitatieve uitstraling gerealiseerd wordt (zie advies dd. 17 februari 2023 in rubriek 1.9.1).

Het bouwvolume langs de Papegaaistraat wordt door deze dienst Erfgoed positief beoordeeld:

"Men herneemt de opbouw van de voormalige voorgevel ter hoogte van Papegaaistraat 1 en trekt dit door tot Papegaaistraat 3. Hierdoor bestaat deze gevel uit vier traveeën op elk van de drie verdiepingen onder een hellend dak met een nokhoogte van 14,66 m en een kroonlijsthoogte van 9,00 m. Door de gevel op deze manier vorm te geven, gaat deze naadloos op in het straatbeeld met tal van andere panden met de typische bepleisterde lijstgevels.

Dezelfde verhaallijn trekt men door in de zijgevel aan het parkje op de hoek, waarbij ook rekening gehouden wordt met de vormgeving van de reeds aanwezige pergola voor de plaatsing van de gevelopeningen."

Het bouwvolume langs de straat Twaalfkameren wordt door de provinciale dienst Erfgoed daarentegen negatief beoordeeld, zowel qua bouwvolume als architectuur:

Aan de zijde van Twaalfkameren merken we op dat er gekozen werd voor een totaal andere uitstraling. Hierdoor contrasteert het geheel sterk met de rest van deze straat zowel qua vormgeving als materiaalgebruik. Aangezien het pand gelegen is aan een relatief smalle straat kan dit als dominant ervaren worden. Dit heeft een nadelige invloed op de panden met erfgoedwaarde in deze straat. Aan deze zijde is het beter om te voorzien in een pand met een bouwlaag minder en een materiaalgebruik dat meer in harmonie is met de rest van de straat."

Voor wat het bouwvolume langs Twaalfkameren betreft wordt het advies van de dienst Erfgoed niet bijgetreden. Zoals hoger vermeld is de links aanpalende woning Twaalfkameren 4 slechts 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, doch voorziet het RUP uitdrukkelijk om deze woning in de toekomst van een extra bouwlaag te voorzien. De woning Twaalfkameren 4 is bovendien de laagste woning in de straatwand, de kroonlijst- en nokhoogten stijgen verderop naar gelijkaardige hoogten zoals in voorliggend ontwerp.

Het ontwerp dient, conform het advies van de provinciale dienst Erfgoed, wel aangepast te worden voor wat de afwerkingsmaterialen (gevelbekleding én dakbedekking in lichtgrijze ruitelien) betreft.

Programma

Om te voldoen aan art. 23 ABR moet er een mix aan woonentiteiten (groottes en/of aantal slaapkamers) zijn en moet de gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) van de entiteiten minimum 75 m² bedragen.

Het ontwerp voldoet hieraan:

- gelijkvloers : 1 éénslaapkamerappartement met NVO 73 m²;
- 1^e verdiep : 1 drieslaapkamerappartement met NVO 89 m²;
- 2^e verdiep : 1 drieslaapkamerappartement met NVO 94 m²;
- 3^e verdiep : 1 tweeslaapkamerappartement met NVO 71 m².

De totale gemiddelde NVO bedraagt ca. 81,7 m².

Het ontwerp moet ingevolge artikel 20e ABR evenwel een appartement met een NVO van minimum 120 m² hebben (zie rubriek 2.5.3).

Mobiliteit

Het ontwerp voorziet in een fietsenberging waarin een 14-tal fietsen kunnen gestald worden, hetzij minstens 1 fiets per bewoner.

Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

De gevel langs de Papegaaistraat is te smal om een garagepoort te kunnen bevatten, de gevel langs Twaalfkameren niet (gevel moet minimum 7 m breed zijn ingevolge artikel 16 ABR).

Vanuit de goede plaatselijke ordening is het voorzien van een garage hier niet wenselijk, dit zou ten koste van de levendigheid van het gelijkvloers (fietsenberging + garage) gaan.

De Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste

parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

De plaats bevindt zich in oranje zone, het aantal te voorziene parkeerplaatsen dient begrepen tussen 2 en 3.

De nota voorziet echter in een 'drempelwaarde' in functie van kleine projecten. Ontwikkelingen die qua omvang onder de drempelwaarde liggen, hoeven niet te voldoen aan de minimale parkeereis. De drempelwaarde wordt per functie vastgelegd en bedraagt bij 'wonen' 5 wooneenheden voor wat betreft autoparkeerplaatsen.

Het niet voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein voor de gevraagde 4 appartementen is dus niet strijdig met het stedelijk beleid zoals hierboven uiteengezet.

Het betreft hier een locatie dichtbij het centrum (dichtbij de 'rode zone', waar sowieso parkeerplaatsen niet verplicht zijn) en langsheen een straat waardoor de tram rijdt (Papegaaistraat). Er wordt aanvaard dat een voldoende ruime fietsenberging hier volstaat voor het project.

Samenvatting

Er wordt ongunstig advies verleend om volgende redenen:

- Het ontwerp moet ingevolge artikel 20e ABR een appartement met een NVO van minimum 120 m² bevatten.
- De dakterrassen op de 1^e en 2^e verdieping mogen maximum 30 cm op de rooilijn (zijde Twaalfkameren) uitsteken i.p.v. de voorgestelde 45 cm.
- Er dient voor wat het bouwvolume langs Twaalfkameren betreft gekozen voor een materiaalgebruik dat meer in harmonie is met de rest van de straat.

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

De derden stellen onder meer dat het een groot omvangrijk project zal zijn, dat één bouwlaag teveel telt, de volwaardige bouwlaag 'onder dak', dat al die wooneenheden uitkijken op de smalle Twaalfkamerenstraat, dat het aanpalend parkje, in eigendom van de vzw, een groene gevelafwerking kent, dat die zal verdwijnen, dat geen rekening gehouden worden met de destijds hiervoor verleende vergunning, dat er geen akkoord is om daaraan te raken, dat het project strijdt met het ABR, dat het oorspronkelijk om 4 woningen ging, 2 aan de papegaaistraat en 2 aan Twaalfkamerenstraat, dat in 1983 een vergunning verleend werd om studentenkamers te realiseren in plaats van de bestaande bebouwing, dat die vergunning nooit uitgevoerd werd, dat volgens het verslag wel begonnen werd aan de uitvoering, dat in 1983 dit bepalend was, dat dit evenwel niet klopt, dat op burgemeestersbevel een gebouw afgebroken werd voor de vergunning verleend werd, dat men daar een garage gerealiseerd heeft in snelbouwsteen, dat dit niet de uitvoering is van de vergunning, dat daar immers andere constructies voorzien werden, dat uit de kortgedingsbeslissing niet blijkt dat de vergunning uitgevoerd werd, dat er dan ook moet voldaan worden aan het bouwreglement, dat een wooneenheden van 120m² moet voorzien worden, wat niet het geval is, dat voor Papegaaistraat nr. 3 het college van burgemeester en schepenen stelt dat het ABR niet moet toegepast worden, dat de sloop inderdaad niet in de aanvraag zit, maar dat dit niet maakt dat het ABR niet toe te passen is, dat art. 20E wel degelijk van toepassing is, dat er geen akkoord is met betrekking tot de ramen in de wachtgevel tussen de aanvrager en de vzw, dat wat de werken betreft van mevrouw Thienpont niet klopt dat deze gestart werden binnen het jaar, dat enkel aan de schil van het gebouw beveiligingswerken uitgevoerd werden, om schade aan de aanpalende panden te vermijden.

De aanvrager stelt onder meer dat het gebouw functioneert met of zonder ramen naar het park, de ramen werden voorzien op vraag van de stad, dat na 12 jaar nog steeds discussie is over de vraag of het gaat om een te beschermen eengezinswoning, dat de derde vreest voor lichtverlies, dat de discussie in verband met de al dan niet uitvoering van de vergunning rechtsonzekerheid toevoegt aan alle woningen van Gent, dat aanpassingen aan het ontwerp mogelijk zijn om tot een wooneenheid van 120m² mogelijk is, dat het pand destijds gekraakt werd, dat de derden het project nog 5 jaar willen tegenhouden.

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

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022097700, ingediend door de heer Christophe Meert, dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022097700 ingediend door Meert C. wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

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.
(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.
Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

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 Bestuursrechtscolleges, 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 Kerchovelaan 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 bestuursrechtscolleges, 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 Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

**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