

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 juli 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
(voorbereid 19/06)

**68 2026_DEP_04567 OVberoep 2025156927 - Gent - Lanckriet en Den Haese
- Vergunning weigeren**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 juli 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; 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; Mevrouw Eline Lanckriet, met als contactadres Hélène Maréchalhof 3, 9000 Gent, en mevrouw Monique Den Haese, met als contactadres Sint-Eligiusstraat 9, 9050 Gent, hebben per beveiligde zending van 31 december 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025156927.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te Gentbrugge, deelgemeente van Gent, Sint-Eligiusstraat 9, 9a en 13, kadastraal gekend 22° afdeling, sectie B, nrs. 200K11, 200L11 en 200T6. Het betreft een aanvraag tot het samenvoegen van 2 eengezinswoningen en het ontharden van binnenkoeren.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 26 maart 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 24 april 2026 beroep ingesteld door mr. Leandra Decuyper en mr. Fien Duymelinck, advocaten te Antwerpen, namens de aanvragers.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 19 mei 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 24 juni 2026.

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.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 30 juni 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:
Namens de aanvrager: meester Leandra Decuyper.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- De percelen zijn volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) die de bestemming en/of voorschriften m.b.t. deze percelen wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- De percelen liggen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- * Op 27/01/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het afkappen en herbezetten van de voorgevel. (1964 GB 010 (kw))
- * Op 24/02/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een voorgevel. (1964 GB 590/1)
- * Op 10/05/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1965 GB 85/63)
- * Op 11/08/1969 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de woning. (1969 GB 85/91)
- * Op 07/10/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het afkappen en herbezetten van de voorgevel. (1969 GB 009 (KW))
- * Op 23/01/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1969 GB 590/6)
- * Op 08/02/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel en de badkamer. (1970 GB 85/100)
- * Op 06/02/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van appartementen met op het gelijkvloers een agentschap van het gemeentekrediet na het slopen van 4 woningen. (Litt. B-55-77 (1977 GB 85/148))
- * Op 16/02/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (KW B36-80 (1980 GB 85/161))
- * Op 01/10/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woning. (1987/915 (BB 100/43 GB))
- * Op 02/10/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1990/20086)

- * Op 26/08/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het bankagentschap. (1994/20062)
- * Op 19/02/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 3 eengezinswoningen tot een handelsgebouw met een woongelegenheden. (1997/20213)
- * Op 15/04/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een Chinees afhaalrestaurant en 1 woongelegenheden. (1998/20211)
- * Op 23/11/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van bestaande uithangborden door twee nieuwe enkelzijdige verlichte uithangborden. (2000/20226)
- * Op 14/12/2006 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel van een winkelruimte. (2006/20235)
- * Op 11/01/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelspand (restaurant) met woongelegenheden. (2006/20228)
- * Op 26/04/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel van een winkelruimte. (2007/20060)
- * Op 19/06/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van 2 handelspanden (winkel) met woongelegenheden. (2009/20134)
- * Op 08/11/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van verlichte uithangborden. (2012/20208)
- * Op 17/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (2013/20021)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in Sint-Eligiusstraat in Gentbrugge. De woning met huisnummer 9 bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak met achterliggend nog enkele grote magazijnen die via een onderdoorgang bereikbaar zijn.

De woning met huisnummer 13 is opgebouwd uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak en ook enkele gelijkvloerse aanbouwen.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten residentiële bebouwing. Aan de ene zijde van het project bevindt zich de Brusselsesteenweg, met meer variatie aan functies. Aan de andere zijde van de Sint-Eligiusstraat bevindt zich de Sint-Eligiuskerk.

De aanvraag gaat over het regulariseren van het samenvoegen van 2 eengezinswoningen en het ontharden van de binnenkoeren.

De woning Sint-Eligiusstraat 9/9A werd samengevoegd met de woning Sint-Eligiusstraat 13. Deze percelen functioneren samen. Intussen werden deze woningen met elkaar verbonden door 2 binnendeuren te plaatsen zowel een deur op het gelijkvloers als op de 1^e verdieping. Hierdoor is de bewoonbare oppervlakte van de woning in totaal 456 m². De nuttige vloeroppervlakte van Sint-Eligiusstraat nr.9/9A bedraagt 313 m². De nuttige vloeroppervlakte van Sint-Eligiusstraat 13 is 143 m². Dit is een te beschermen eengezinswoning.

Verder worden geen andere verbouwingswerken uitgevoerd of aangevraagd. De bestaande achterbouwen en magazijnen blijven behouden en blijven op dezelfde manier bereikbaar. De bestaande binnenkoer aan woning met huisnummer 9 wordt volledig onthard alsook de bestaande binnenkoer bij woning nr. 13. Beide worden groen en onverhard aangelegd.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Algemeen Bouwreglement

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

De aanvraag is strijdig met artikel 4.3 – samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen.

De definitie van het algemeen bouwreglement van een te beschermen eengezinswoning (art. 4.1) luidt als volgt: "een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m² bedraagt."

De panden waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn vergund als twee aparte woningen met aparte huisnummers en perceelnummers. De woning met huisnummer 13 heeft een nuttige vloeroppervlakte van ca. 143 m². Dit pand is aldus een te beschermen eengezinswoning volgens de definitie van het algemeen bouwreglement. De woning met huisnummer 9-9A is geen te beschermen eengezinswoning (nvo is 313 m²).

De visie achter het algemeen bouwreglement is duidelijk: het beschermen van eengezinswoningen. Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit cfr. 4.3. In dit geval wordt een te beschermen eengezinswoning, met een voldoende ruime gevelbreedte, voldoende perceelsdiepte en een mooie tuin, samengevoegd met een bestaande woning.

Na het samenvoegen van deze te beschermen eengezinswoning zal de eengezinswoning een gevelbreedte van 20 m met een netto vloeroppervlakte van 456 m² hebben. Hierdoor overschrijdt de nieuwe woning ook de maximale netto vloeroppervlakte (max. 220 m²) om gedefinieerd te worden als een te beschermen eengezinswoning. Op deze manier betekent het samenvoegen ook een verlies aan 1 te beschermen eengezinswoning. Dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen (zie hierover ook het punt 9. Omgevingstoets).

Het samenvoegen is hier niet met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit aangezien beide woningen op zichzelf voldoende leefkwaliteit (kunnen) hebben. De linkse woning met huisnummer 9 heeft een voldoende grote leefruimte met keuken en berging. Ook de slaapkamers op de eerste verdieping zijn voldoende groot. Er is een private buitenruimte aansluitend op de woning van 55 m² groot. Dit is eerder klein in verhouding tot die woning met een nvo van 313 m².

De woning met huisnummer 13 heeft voldoende potentieel om kwalitatief te worden ingericht. Indien de bestaande gelijkvloerse aanbouwen worden gesloopt zou de bouwdiepte 14 m blijven en ontstaat er een tuinzone die groen en onverhard kan ingericht worden van 40 m². Dit zijn afmetingen van een gemiddelde, gezinsvriendelijke eengezinswoning in de Gentse stedelijke context. Het feit dat het samenvoegen van de woningen geen verhoging van de leefkwaliteit vooropstelt, wordt ook bevestigd vanwege het feit dat er weinig wordt ingezet op ontharding en kwalitatieve buitenruimte. De bestaande magazijnen (194 m²) worden behouden en blijven de functie hebben van bergruimte. Bij de samengevoegde eengezinswoning zouden dan 3 versnipperde buitenruimtes horen. Deze worden weliswaar onthard en groen aangelegd maar blijven wel beperkt in oppervlakte. Een eerste buitenruimte van 55 m², een tweede van 9 m² enkel bereikbaar via een waskamer of tuinberging. De laatste tuinzone ligt achteraan op het perceel en is enkel bereikbaar via het magazijn. Op een perceel van 615 m² worden in totaal 3, versnipperde tuinzones voorzien van in totaal ca. 94 m². Dit is ondermaats en weinig kwalitatief. Er wordt geconcludeerd dat het samenvoegen van de woningen niet met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit is.

De aanvraag is strijdig met artikel 4.3 het Algemeen Bouwreglement.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van het samenvoegen van een eengezinswoning met aanhorigheden en een te beschermen eengezinswoning. Na de samenvoeging is de bewoonbare oppervlakte 450 m². Dit wordt ongunstig geadviseerd.

Een woning kleiner dan 220 m², zoals hier het geval (143 m²), is een comfortabele, voldoende ruime stadswoning voor gezinnen met kinderen.

Het bestaande patrimonium aan eengezinswoningen wil de Stad Gent maximaal behouden.

Na het samenvoegen van de twee eengezinswoningen zal de eengezinswoning een gevelbreedte van 20m met een netto vloeroppervlakte van 456 m² hebben. Hierdoor overschrijdt de nieuwe woning de maximale netto vloeroppervlakte (max. 220 m²) om gedefinieerd te worden als een te beschermen eengezinswoning. Op deze manier betekent het samenvoegen ook een verlies aan een te beschermen eengezinswoning. Daarnaast bieden beide eengezinswoningen (potentieel) voldoende leefkwaliteit.

Mits aanpassingen aan de rechterwoning kunnen er ruimtes ontstaan met voldoende daglicht en een voldoende grote, onverharde tuin (10 m). Bij de rechtse woning is er geen trap getekend op de plannen. Dit lijkt weinig waarschijnlijk dat in de vergunde toestand geen trap aanwezig was om de bovenliggende verdieping van de woning te bereiken. Beide woningen en bijhorende buitenruimte op het perceel zijn bovendien van die aard dat zij elk op zich vandaag bestaan of voldoende potentieel bevatten om individueel als kwalitatieve eengezinswoning verder te functioneren.

Het samenvoegen van beide panden tot één eengezinswoning is niet in overeenstemming met de visie van de Stad Gent om het verlies aan eengezinswoningen een halt toe te roepen. Echter heeft de Stad Gent ook beleidsdoelstellingen inzake het behouden van gezinsvriendelijke woningen.

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005.

De aanvraag zal leiden tot een vermindering van het woonaanbod. Dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen. Bovendien is dit strijdig met artikel 4.3 van het algemeen bouwreglement (zie hoger). De visienota 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' stelt een zachte verdichting voorop, door onder meer compact te bouwen. In de 'groeistad' - waar deze woningen deel van uitmaken - streven we naar bescheiden kavels in functie van een kwalitatieve verdichting. Het is daarom niet wenselijk om woningen van deze omvang samen te voegen aan een naastliggende woning zodat deze finaal een erg ruime oppervlakte krijgen. Woningen van dergelijke omvang stroken op deze plaats niet met de stedelijke beleidsvisie, zoals verankerd in het beleidsplan 'Ruimte voor Gent'. Bovendien resulteert dit in het verlies van één woning. Er zijn te weinig argumenten om het samenvoegen te verantwoorden.

Ten slotte zijn de verhardingsgraad en bebouwingsgraad op het perceel bovenmaats door het behoud van de magazijnen (zonder functie) en gelijkvloerse aanbouwen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies voor het regulariseren van het samenvoegen van twee woningen omdat beide woningen individueel voldoende woonkwaliteit bieden.

De aanvraag is strijdig met artikel 4.3 en druist in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen."

1.8 Argumentatie appellante, hier de aanvrager

Appellante betwist de strijdigheid met artikel 4.3 ABR, gezien de beoogde samenvoeging van de te beschermen eengezinswoning en de andere woning de leefkwaliteit wél ten goede komt:

- Alle verharding (80,67 m²) wordt verwijderd ten gunste van tuinzone.
- De bestaande 'te beschermen' eengezinswoning nr. 13 heeft een zeer beperkte buitenruimte (8,94 m²) en onvoldoende daglicht. Het samenvoegen van de woningen kan op dit vlak de leefkwaliteit verhogen, ook al zijn de buitenruimtes versnipperd.
- De woning nr. 13 voldoet niet aan de hedendaagse normen inzake wooncomfort, privatieve tuinzone (zoals ook vooropgesteld middels het ABR) en functionele indeling. Het samenvoegen van de woningen heeft tot gevolg dat deze hedendaagse normen wel gehaald worden.

Appellante benadrukt dat haar absolute prioriteit is om de projectsite te blijven benaderen als eengezinswoning en het dus geenszins het opzet is om in de toekomst te gaan appartementiseren, voorwaarden in die zin mogen opgelegd worden.

Het aangevraagde doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de bespreking van de goede ruimtelijke ordening verwijst het CBS opnieuw naar de principes van het ABR en het tenietgaan van 'één woning'. Dit dient in perspectief geplaatst te worden:

- Er kan in eerste instantie verwezen worden naar hetgeen hoger werd uiteengezet, meer in het bijzonder het feit dat met het beoogde project de uitgangspunten van het ABR inzake het beschermen van eengezinswoningen gerespecteerd worden, minstens kunnen hieromtrent voorwaarden met de nodige garanties opgelegd worden.

- Het gaat om de regularisatie van een toestand die de facto reeds jarenlang aanwezig is, zonder dat dit ooit voor enig probleem heeft gezorgd.
- Waar geopperd wordt dat één woning tenietgaat, wordt gewezen op het feit dat slechts één van de 2 betrokken woningen een 'beschermde statuut' heeft, zodat deze tweede woning hoe dan ook een andere functie kan krijgen of verder in appartementen kan ingedeeld worden.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS bracht in zitting van 11 juni 2026 volgend advies uit:

"...

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

- *Niet strijdig met ABR: Het ABR (Algemeen Bouwreglement) stelt dat een TBE (te beschermen eengezinswoning) mag samengevoegd worden met een ander gebouw tot eengezinswoning (slechts) met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit. Men is van mening dat er sprake is van een verhoging van de woonkwaliteit door (1) ontharding, (2) versnippering van buitenruimtes betekent niet dat ze geen kwaliteit hebben en (3) nr. 13 heeft in de huidige toestand een beperkte buitenruimte en onvoldoende daglicht. Het samenvoegen van de woningen zal tot gevolg hebben dat de hedendaagse normen wel worden gehaald.*
- *Er wordt benadrukt dat het de bedoeling is de site te blijven benaderen als een eengezinswoning, er is geen opzet om in de toekomst te gaan opdelen.*
- *De aanvraag doorstaat de toets goede ruimtelijke ordening.*

Aangezien in het beroepschrift argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

De redenering dat (enkel) door het samenvoegen van beide panden de woonkwaliteit van het rechterpand (de TBE) verhoogt (of kan worden verhoogd), wordt niet gevolgd.

Opzet van dit artikel is om kleine woningen zonder potentieel samen te voegen met een ander gebouw om zo een kwalitatieve eengezinswoning te bekomen.

Echter, de rechterwoning uit voorliggende aanvraag, kan op eigen terrein, mits een aantal weloverwogen ingrepen zoals (gedeeltelijke) sloop van de aanbouwen en/of ophogen hoofdvolume tot de basisschaal (3 bouwlagen), omgevormd worden tot een kwalitatieve(re) eengezinswoning.

Het samenvoegen met een ander pand is daarvoor niet noodzakelijk, de woning en het perceel beschikken over voldoende potentieel op eigen terrein.

Tot slot wordt opnieuw benadrukt dat het opzet van dit artikel is om een halt toe te roepen aan het verlies van bestaande gezinsvriendelijke eengezinswoningen, o.a. zodat de bestaande open ruimte zoveel mogelijk kan behouden blijven en tegelijk de bevolkingsgroei wordt opgevangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. De aanvraag zal leiden tot een vermindering van het woonaanbod. Dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe argumenten in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag wijzigt de bebouwde oppervlakte niet, er worden geen nieuwe verharde oppervlakten aangelegd. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.

Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 Stikstofoets

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.5 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag dient tevens getoetst aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Artikel 4.1 ABR definieert een 'te beschermen eengezinswoning' als volgt:

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

De rechts gelegen woning Sint-Eligiusstraat 13 heeft een netto vloeroppervlakte (NVO) van 143 m² en betreft dus een 'te beschermen eengezinswoning'.

De links gelegen woning Sint-Eligiusstraat 9-9A heeft een NVO van 313 m² en betreft geen 'te beschermen eengezinswoning'.

Beide panden werden wederrechtelijk samengevoegd tot één woning met een NVO van 456 m² door zowel op het gelijkvloers als de 1^e verdieping een deuropening tussen beide woningen te maken.

Artikel 4.3 ABR luidt als volgt:

"Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit.

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw, met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot een meergezinswoning, is verboden.

Eveneens verboden is het omvormen tot een meergezinswoning van een eengezinswoning die cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

> de netto vloeroppervlakte bedraagt meer dan 220 m²,

> en deze oppervlakte werd bekomen:

- door het (al dan niet vergund) samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw

- of door een volume-uitbreiding van een eengezinswoning die vóór de volume-uitbreiding kleiner dan 220 m² was.

Tien jaar na de datum van vergunning/melding van de volume-uitbreiding (waardoor het volume effectief groter werd dan 220 m²) kan de woning wel omgevormd worden tot meergezinswoning."

De woning nr. 13 heeft een gevelbreedte van 4,21 m en bevat in de vergunde toestand volgende ruimtes:

- gelijkvloers: inkom 3,4 m², leefruimte 27,8 m², keuken 16,2 m², badkamer 7,1 m², en koer 10,9 m² die toegang verleent naar 2 berg ruimtes van resp. 6,4 m² en 13,7 m²;
- 1^e verdieping: vooraan slaapkamer 14,6 m², dan hal en toilet, dan hal 7,1 m² en kamer 4,9 m²;
- 2^e verdieping: 'zolder' met NVO 28,2 m² met minimumhoogte 2,20 m.

Het feit dat geen trappen staan ingetekend tussen de verschillende verdiepingen maakt de plannen 'vergunde toestand' onvolledig.

Niettemin is duidelijk dat deze woning voldoende potentieel heeft om kwalitatief te worden ingericht/verbouwd tot een eengezinswoning met 3 ruime slaapkamers en met een buitenruimte van minstens 20 m².

De woning nr. 9/9A heeft een gevelbreedte van 15,99 m en bestaat reeds uit een samenvoeging van meerdere woningen, vandaar de NVO van 313 m², ondanks de doorrit naar een bij dit pand horende loods van 194,2 m² NVO.

Volgens de grondplannen 'vergunde toestand' heeft deze 'eengezinswoning' op het gelijkvloers 3 inkomhallen, een doorrit, 3 zitruimtes, 3 leefruimtes (telkens met trap naar 1^e verdieping), 3 keukens en 2 wc's, en op de 1^e verdieping 3 slaapkamers, 1 badkamer, 1 wc en een (vierde) leefruimte.

In de thans bestaande toestand heeft de woning nr. 9/9A o.a. volgende ruimtes:

- gelijkvloers: ruime inkom, living 42,9 m², eetruimte 24,2 m², keuken 15,8 m², bijkeuken 6,0 m², voorkamer 6,1 m², hobbyruimte 14,1 m², wc,
- 1^e verdieping: slaapkamer 13,1 m², hal 19,5 m², bureau 11,8 m², hobby-ruimte 15,1 m², badkamer 14,5 m², dressing 22,2 m² en berging 7,3 m².
- 2^e verdieping: 4 afzonderlijke zolderruimtes.

De "te beschermen eengezinswoning" nr. 13 werd in de bestaande toestand reeds bij de linkerwoning nr. 9/9A gevoegd door op het gelijkvloers en de 1^e verdieping een binnendeur te plaatsen, en heeft zowel in de 'bestaande toestand' als de 'nieuwe toestand' volgende functies:

- gelijkvloers: inkom, leeskamer, waskamer, berging, tuinberging en berg ruimte tuinmateriaal;
- 1^e verdieping: slaapkamer, wc, 2x hal en opbergkamer;
- 2^e verdieping: zolder nr. 5.

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.3 ABR, gezien het samenvoegen van de woningen niet in functie staat van het verhogen van de woon- of leefkwaliteit van de te beschermen eengezinswoning nr. 13, integendeel, deze woning verliest haar zelfstandige woonfunctie en wordt als annex toegevoegd aan de woning nr. 9/9A die zelf reeds bestaat uit een zeer ruime eengezinswoning, oorspronkelijk bestaande uit 3 eengezinswoningen die omgevormd werden tot een handelswoning (restaurant + woongelegenheden) en nadien louter tot een zeer grote eengezinswoning met gevelbreedte 15,99 m en NVO 313 m².

Er valt ook niet in te zien welke meerwaarde het toevoegen van de woning nr. 13 heeft aan de woning nr. 9/9A.

Ondanks de NVO van 313 m² heeft deze woning in de huidige toestand slechts één slaapkamer, maar uit het grondplan 1^e verdieping blijkt duidelijk de mogelijkheid om er meerdere ruime slaapkamers te voorzien: er is een 'hal' van 19,5 m², een bureau van 11,8 m², een hobbyruimte van 15,1 m² (terwijl er ook al op het gelijkvloers een grote hobbyruimte is), een dressing van 22,2 m²,

In het beroepschrift wordt gesteld dat de woning nr. 13 niet aan de hedendaagse normen inzake wooncomfort voldoet, maar dit kan mits beperkte verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden verholpen worden (zie hoger).

Voorts wordt in het beroepschrift enkel naar de 3 bestaande buitenruimtes verwezen die volgens voorliggende plannen volledig onthard worden (maar op basis van het Vrijstellingsbesluit terug grotendeels mogen verhard worden).

De bestaande buitenruimte bij de woning nr. 13 is slechts 10,9 m² groot.

In de nieuwe toestand wordt zij omringd door 2 tuinbergingen die tezamen ongeveer dubbel zo groot zijn als de tuin waarmee ze verbonden zijn, hetgeen niet getuigt van een goed en zuinig ruimtebeslag. Om deze tuin te betreden moet men vanuit de leefruimtes van de samengevoegde woningen door de inkom gaan, dan door de leeskamer en dan door de waskamer. De betrokken tuin van 1,6 m breed vormt geen meerwaarde voor de leefkwaliteit van de samengevoegde woningen.

Een tweede buitenruimte die onthard wordt is ca. 30 m² groot en bevindt zich rechts achteraan op het perceel. Om deze buitenruimte te bereiken moet men eerst een loods van 194,20 m² groot (functie onbekend) diagonaal doorkruisen, dan een tuinberging van 18,8 m² groot. Hoewel het ontharden op zich positief is voor het waterverhaal, heeft deze tuinzone geen invloed op de leefkwaliteit van de samengevoegde woningen, noch op de leefkwaliteit van de woningen nrs. 9/9A en 13 afzonderlijk. De derde buitenruimte is 71,74 m² groot en betreft de toegang naar bovenvermelde loods en achterliggende tuinberging.

Deze buitenruimte bestaat eerst uit een gelijkvloerse doorgang van ca. 2,7 m breed en 8,31 m diep. Deze ruimte kan dus geen hemelwater ontvangen (is volledig overbouwd op de 1^e en 2^e verdieping) en quasi geen daglicht.

De toegevoegde waarde van deze ontharding is onduidelijk, bovendien is het ongeloofwaardig dat een loods van 194,20 m² groot niet met een verharding toegankelijk zou zijn.

Het tweede (niet-overdekte) deel van de buitenruimte is 5,6 m breed en 10,1 m diep. Deze ruimte ontharden is positief voor de leefkwaliteit van de woning nr. 9/9A en dus ook voor de samenvoeging met nr. 13, maar ook hier geldt dat het ongeloofwaardig is dat de loods niet via een verharde toegang bereikbaar is, dat een samengevoegde woning met NVO 456 m² over geen enkel terras zal beschikken,

Vanuit de wens tot behoud van de 'te beschermen eengezinswoning' nr. 13 heeft het ontharden van deze buitenruimte bovendien geen meerwaarde.

De motieven van appellante kunnen dus niet leiden tot een wijziging van het standpunt dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.3 ABR en er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering bestaat.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsoverwegingen in principe niet meer relevant.

Niettemin is het toch aangewezen dat, los van de toetsing aan de voorschriften van het ABR, te vermelden dat voorliggende aanvraag manifest strijdig is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

De linkerwoning nr. 9/9A is reeds ontstaan uit de samenvoeging van 3 eengezinswoningen (zie historiek, op 19/02/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 3

eengezinswoningen tot een handelsgebouw met een woongelegenheden – vergunning nr. 1997/20213) waardoor zij reeds een gevelbreedte heeft van 15,99 m en 313 m² NVO.

Thans nog eens een vierde eengezinswoning toevoegen, louter d.m.v. het voorzien van een inwendige deuropening op het gelijkvloers en 1^e verdieping, verhoogt de woonkwaliteit van de linkerwoning niet noemenswaardig.

Wel gaat hierdoor een 'te beschermen eengezinswoning' verloren, hetgeen strijdig is met de beleidsvisies van Stad Gent (zie ABR, Woningtypetoets, Ruimte voor Gent, ...) om het verlies aan eengezinswoningen een halt toe te roepen. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied.

Het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', goedgekeurd door het CBS op 19 september 2019 en gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, stelt een zachte verdichting voorop, door onder meer compact te bouwen.

In de 'groeistad', waartoe het perceel behoort, wordt gestreefd naar bescheiden kavels in functie van een kwalitatieve verdichting.

Het steeds maar samenvoegen van eengezinswoningen om uiteindelijk – zoals in voorliggend ontwerp – tot een eengezinswoning te komen met gevelbreedte 20,20 m en NVO 456 m², is strijdig met deze beleidsvisies en getuigt niet van zuinig ruimtegebruik, integendeel.

Het CBS merkt ook terecht op dat de bebouwingsgraad op de percelen bovenmaats is door het volledige behoud van de loods (functie niet bekend/vermeld) en de gelijkvloerse aanbouwen, waardoor er een overmaat aan 'tuinberging' is voor tuinen die bovendien geenszins kwalitatief zijn voor de woonfunctie op de percelen (zie rubriek 2.5).

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

De aanvrager stelt onder meer

- rechtzetting van historisch misdrijf, reeds 20/30 jaar aanwezig
- ABR voorziet in een uitzondering voor samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen, namelijk als het de woonkwaliteit ten goede komt → hierop steunt aanvrager: woning nr 13 is an sich niet kwaliteitsvol (weinig daglicht, klein, ...)
- er verdwijnt met aanvraag geen eengezinswoning, noch komt er een woning bij
- bouwovertreiding is reeds verjaard
- vraag om regularisatie toe te staan, desgevallend onder voorwaarden

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.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025156927, ingediend door mevrouw Eline Lanckriet en mevrouw Monique Den Haese, dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025156927 ingediend door Lanckriet en Den Haese 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.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor 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.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens