

Deputatie

Besluit

Zitting van 15 oktober 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025030470

**36 2026_DEP_05361 OVberoep 2025030470 - Gent - Duerinck Pess Legacy bv
- Vergunning gedeeltelijk verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 15 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

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; Duerinck Pess Legacy bv, met als contactadres Wolvertemsesteenweg 17, 1850 Grimbergen, heeft per beveiligde zending van 3 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025030470.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Keizer Karelstraat 14, kadastraal gekend 4^o afdeling, sectie D, nr. 1152S3.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 12 februari 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 13 maart 2026 beroep ingesteld door mr. Karolien Beké en mr. Jonathan Joris, advocaten te Gent, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 8 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 25 september 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.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 6 oktober 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege en Irjen Vermeire, interim-manager dienst

Omgevingsvergunningen Ruimte waarvoor de aanvrager zich verontschuldigde. Anders verscheen er niemand

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van

- het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.
- het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen 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 gebied van het op datum van 29 november 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Zuid'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone C voor woningen en tuinen en in een zone voor waardevolle tuinen en open ruimte, én bevindt zich langsheen een 'waardevolle straat- en pleinwand'.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoerings-plan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg.

Het pand in kwestie is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: Neoclassicistisch burgerhuis ontworpen door F. De Vigne. De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 10 november 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 18 november 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand in kwestie is gelegen langsheen de Keizer Karelstraat in het centrum van de stad Gent. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing.

Het pand betreft een eengezinswoning van 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. De eengezinswoning beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte (NVO) van ca. 270m².

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van deze eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten. Hiervoor worden volume-uitbreidingen en interne verbouwingswerken voorzien.

Op de gelijkvloerse verdieping worden de bestaande aanbouwvolumes gesloopt en een nieuwe opgericht. Op zowel de gelijkvloerse verdieping als het kelder-/tuinniveau wordt tot een bouwdiepte van 17m (gemeten vanaf de rooilijn), over 2 bouwlagen, een nieuw bouwvolume opgericht. De totale hoogte van dit nieuw bouwvolume bedraagt ca. +4,93m t.o.v. het trottoirpeil.

Een drieslaapkamerappartement (app 001) wordt ingericht op het kelder-/tuinniveau en de gelijkvloerse verdieping met een totale NVO van 130m². Twee slaapkamers en een badkamer bevinden zich op het kelder-/tuinniveau. De toegang tot het kelder- /tuinniveau is inpandig voorzien via de eetkamer.

Dit appartement beschikt over een buitenruimte van 82m² op maaiveldniveau, toegankelijk via een trap vanaf de gelijkvloerse verdieping. Deze trap is ca. 1m breed en bevindt zich tot een bouwdiepte van ca. 19,77m. De afstand t.o.v. de linker perceelgrens bedraagt 1m en t.o.v. de rechter perceelsgrens 6,52m.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt op de verdiepingen vergroot naar 15m, het dak van het hoofdgebouw wordt ook aangepast. De nok bevindt zich in de nieuwe toestand op een hoogte van ca. +18,55m t.o.v. het trottoirpeil.

De kroonlijst van de achtergevel bevindt zich op een hoogte van ca. +11,89m.

In het achterste dakvlak wordt een dakuitbouw geplaatst van 4,10m breed met hoogte van +17,67m. In het voorste dakvlak wordt een dakterras ingericht van 3,95m breed, op 4,24m van de linker perceelgrens en 25cm van de rechter perceelgrens.

In het achterste dakvlak wordt ook een dakterras ingericht met een breedte van ca. 3,96m, op ca. 75cm van de linker perceelgrens en ca. 3,52m van de rechter perceelgrens.

Op zowel de 1^e als 2^e verdieping wordt een tweeslaapkamerappartement (resp. app 002 en 003) ingericht met NVO 91,8m² en met een dakterras van 9m².

Onder het hellende dak worden er 2 bouwlagen ingericht in functie van een éénslaapkamerappartement (app 004) met een totale NVO van 92,3m². Bij het appartement worden 2 dakterrassen ingericht: een terras van 7,7m² en een terras van 8m².

De gemiddelde NVO van alle woonentiteiten samen bedraagt ca. 101,47m².

Voor de voorziene volume-uitbreidingen aan de achterzijde van de woning worden de gemene muren aangepast:

De gemene muur met de linker aanpalende buur wordt opgehoogd over een lengte van ca. 3,30m met een hoogte tussen ca. 6,90m en 9,55m (schuin hellend).

De gemene muur met de rechter aanpalende buur wordt op 3 punten opgehoogd. Achteraan het gebouw bevindt de grootste wijziging: Over een lengte van ca. 4,80m wordt de gemene muur opgehoogd tussen ca. 3m en 6,85m (schuin hellend).

Aan de nok van het hoofdgebouw wordt op 2 plaatsen een ophoging voorzien tot een hoogte van ca. 18,55m.

De voorgevel wordt – op het voorste dakvlak na – niet gewijzigd.

Vooraan het pand wordt een fietsenberging ingericht van ca. 8m² voor het stallen van 4 fietsen. In de kelderverdieping wordt een fietsenberging ingericht van ca. 14m² voor het stallen van 10 fietsen (hoogte fietsenberging = 2,50m). Deze is toegankelijk via een trap met een fietsgoot. Vlak naast de trappenhal wordt een lift ingericht die toegang biedt tot alle bovenliggende verdiepingen.

De riolering wordt aangepast. Er wordt een regenwaterput geplaatst van 15.000 liter, een septische put van 4.000 liter en een infiltratievoorziening met een buffervolume van 1.250 liter en een infiltratieoppervlakte van 1,7m².

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 14 november 2025 tot en met 13 december 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

"1/ De bij de aanvraag bijgevoegde documenten (foto's en plannen) geven de bestaande toestand van de aanpalende percelen niet correct weer. Het gabarit van de linker aanpalende buur verschilt over de verschillende plannen heen en is foutief weergegeven. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt slechts 11,5 m met een mediaan gelegen driehoekige uitbouw van grote ramen. De positie en de

ramen van het gebouw zijn niet correct of volledig weergegeven. De bezwaarindiener is van mening dat er geen correct en volledig oordeel kan gevormd worden over de omgevingsvergunningsaanvraag omdat de werkelijke situatie en de impact op de aanpalende bebouwing niet correct wordt gereflecteerd.

De bouwdiepte en de achterzijde van het gebouw is onduidelijk. Uit de ingediende plannen blijkt niet duidelijk tot waar het gebouw aan de achterzijde zal worden opgetrokken. Deze onduidelijkheid maakt het onmogelijk om de reële impact op de aanpalende eigendommen correct te beoordelen.

2/ De bezwaarindiener stelt dat er reglementering is voor wat betreft bouwdiepten (3.3.3). De ratio legis is erop gericht om de aanpalende panden hun zicht en licht niet te ontnemen. De bouwplannen van de bouwpromotor druisen in tegen dit principe. De bezwaarindiener vreest voor verlies van lichtinval en uitzicht door het nieuw aanbouwvolume. Het appartement van de bezwaarindiener grenst aan het betrokken perceel en beschikt over een groot raam. Volgens de ingediende plannen zal het nieuw aanbouwvolume voor dit raam worden opgetrokken, waardoor het raam een deel van zijn lichtinval, uitzicht en luchtcirculatie zal verliezen. Dit vormt volgens de bezwaarindiener een blijvende aantasting van de woonkwaliteit.

In de beschrijvende nota worden een aantal afwijkingen met betrekking tot de bouwdieptes en bouwhoogtes ten opzichte van het BPA Binnenstad – Deel Zuid aangehaald en verantwoord op basis van artikel 4.4.1 VCRO. Volgens de beschrijvende nota zou de nieuwe bouwdiepte van het hoofdgebouw – dat zich op 15 m bevindt – niet strijdig zijn met de BPA-voorschriften. Op basis van de voorgelegde plannen is het onduidelijk waarop de vermelde referentiediepte 16,43 m is gebaseerd. Los daarvan heeft de uitbouw van het hoofdvolume van nr. 16 zijn huidige vorm omwille van artikel 3.3.3.1, punt 3 (belangrijke bepalingen), aangezien de hoofdvolumes van de aanpalende gebouwen destijds slechts 10 meter bedroegen.

Bij de uitbreiding van de linker aanpalende buur werd expliciet rekening gehouden met de volumes van de burens om te voldoen aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Dat deze zorgvuldige afstemming nu zou worden aangewend om een volledige uitbreiding tot 15 meter diepte bij voorliggende aanvraag toe te laten, achten wij strijdig met een goede ruimtelijke ordening. De bezwaarindiener vraagt om rekening te houden met de bestaande bouwvolumes van de aanpalende burens.

De voorgestelde uitbreiding neemt bovendien rechtstreeks licht en zicht weg van de bestaande ramen in de uitbreiding van de linker aanpalende buur.

De bezwaarindiener verzoekt om de aanvrager te vragen aangepaste en correcte plannen in te dienen die de bestaande toestand van de aanpalende gebouwen, incl. raamopeningen juist weer te geven.

3/ Er is een onduidelijkheid betreft de materialisatie van het nieuwe aanbouwvolume. In de legende wordt materiaal '5' beschreven als 'Gevel afwerking?'. Er worden geen werkelijke materialen opgegeven of op z'n minst verwijzingen naar kleuren, etc. Vraag van de bezwaarindiener om hierover duidelijkheid te geven.

4/ De aansluiting tussen de (in pandige?) terrassen aan de achtergevels ter hoogte van de linker perceelsgrens is onduidelijk. Wordt de gemene muur volledig doorgetrokken over de nieuwe bouwdiepte? Wordt er een scherm geplaatst op de perceelsgrens? Voldoet het ontwerp aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten? Er is onvoldoende maatvoering aangeduid op de plannen. Vraag van de bezwaarindiener om hierover duidelijkheid te geven."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"1/ Dit is een terechte opmerking van de bezwaarindiener. De aanduiding van de gemene muren met de aanpalende burens is niet correct weergegeven op de terreinprofieltekeningen bestaande en nieuwe toestand. De aanduiding van de aanpalende burens is verschoven ten opzichte van de rooilijn. Hierdoor is dit inderdaad een foutieve weergave. Dit werd ook opgemerkt tijdens de beoordeling van het dossier. De impact op de aanpalende burens werd ingeschat op basis van de ingediende doorsnede 'snede AA'. Op de tekening doorsnede 'snede AA' wordt foutief de bouwdiepte van een aanbouwvolume dat zich niet op de perceelsgrens bevindt, alsook aangeduid. Dit is alsook incorrect. We zijn in kennis van de fouten die zich op de plannen bevinden en hielden hiermee rekening bij de beoordeling van het dossier (zie ook Hoofdstuk 9, Omgevingstoets).

2/ We begrijpen de bezorgdheid van de bezwaarindiener. Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA (zie hoger Hoofdstuk 4) en druist in tegen de principes van de goede ruimtelijke ordening (zie Hoofdstuk 9, Omgevingstoets). De impact naar de aanpalende burens is inderdaad te groot en vormt een weigeringsgrond in deze beslissing.

3/ De bezwaarindiener maakt een terechte opmerking, afwerking van de achtergevel wordt niet vermeld in het dossier. Anderzijds is het wijzigingen van de achtergevel niet vergunningsplichtig.

4/ De bezorgdheden van de bezwaarindiener worden hiermee overgemaakt aan de bouwheer/architect. Volgens de aanduidingen op de plannen wordt de gemene muur volledig doorgetrokken over de nieuwe bouwdiepte en zal de gemene muur doorlopen tot de kroonlijsthoogte. Op die manier voldoen de inpandige terrassen op de eerste en tweede verdieping wel aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Het inpandig dakterras in het achterste dakvlak voldoet niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten en vormt een weigeringsgrond."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen en zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL ZUID:

Het perceel in kwestie is gelegen in de zone C voor woningen en tuinen en zone voor waardevolle tuinen en open ruimte

Het pand bevindt zich langsheen een waardevolle straat- en pleinwand (zie grafisch plan).

De zone C voor woningen en tuinen bevindt zich vanaf de rooilijn tot 18 m bouwdiepte.

De zone voor waardevolle tuinen en open ruimte bevindt zich vanaf 18 m tot de volledige perceeldiepte ca. 27 m.

De perceeldiepte van het pand in kwestie bedraagt ca. 27 m.

De diepte strook voor hoofd- en bijgebouwen bedraagt bijgevolg 16,50 m gemeten vanaf de rooilijn.

Noot van de Omgevingsambtenaar: In de beschrijvende nota wordt door de aanvrager beschreven dat de tuinzone reikt tot 18 m zoals is aangeduid op het grafisch plan. Dit is niet correct. Op het grafisch plan zijn twee zones aangeduid, namelijk: De zone C voor woningen en tuinen bevindt zich tot een bouwdiepte van 18 m gemeten vanaf de rooilijn. De overige zone op het perceel is de zone voor waardevolle tuinen en open ruimte. Zoals hierboven vermeld.

3.3.3.1 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen

Voorschrift: Een minimum en toegelaten maximumbouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald.

Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.

- Het hoofdgebouw van de linker aanpalende buur beschikt over alle verdiepingen over een referentie bouwdiepte van ca. 11,60 m.

- Het hoofdgebouw van de rechter aanpalende buur:

- * beschikt op de eerste verdieping over een referentie bouwdiepte van 18,25 m;

- * beschikt op de tweede verdieping over een referentie bouwdiepte van 10,20 m;

Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.

- Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.

- Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.

Concreet voor dit perceel:

De toegelaten maximumbouwdiepte voor het hoofdgebouw op de eerste verdieping bedraagt bijgevolg de lijn tussen de referentiediepte aan de linker perceelgrens van 11,60 m en de referentiediepte aan de rechter perceelgrens van 15 m. De toegelaten maximumbouwdiepte voor het hoofdgebouw op de tweede verdieping bedraagt bijgevolg de lijn tussen de referentiediepte aan de linker perceelsgrens van 11,60 m en de referentiediepte aan de rechter perceelgrens van 10,20 m.

Toetsing:

Op voorliggende plannen wordt het hoofdgebouw uitgebreid tot een bouwdiepte van 15 m over alle verdiepingen, dit is bijgevolg strijdig met dit artikel.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de geslaagdheid van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

⇒ de relatie tussen het betreffende gebouw en gebouwen in de onmiddellijke omgeving,

⇒ de relatie met het bouwblok en het binnengebied,

⇒ de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

Deze machtiging kan enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen in artikel 4.1 zijn toegepast.

In de aanvraag werd geen motivatie tot het afwijken van dit artikel toegevoegd. Een machtiging kan niet worden verleend. De relatie tussen het betreffende gebouw en de gebouwen in de onmiddellijke omgeving is onvoldoende in rekening gebracht. Dit wordt bijkomend gemotiveerd door de bezwaarschriften die werden ingediend. De impact naar de aanpalende burens is zeer groot.

De linker aanpalende buur beschikt in de schuine zijgevel over raamopeningen. Bij uitvoering van voorliggend ontwerp zou de daglichttoetreding in de aanpalende woning volledig worden ontnomen.

Er werd geen rekening gehouden met de bouwdieptes van de aanpalende burens. De impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving is bijgevolg groot. De draagkracht op het eigen perceel wordt alsook overschreden. Dit vormt een weigeringsgrond.

3.3.4.1 Tuinen van zone C voor woningen en tuinen

Het nieuw aanbouwvolume (over 2 bouwlagen) bevindt zich gemeten vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van ca. 17 m. Bijgevolg is dit nieuw aanbouwvolume deels gelegen in de zone voor tuinen van de zone C voor woningen en tuinen (= tussen 16,50 m en 18 m). Achter het aanbouwvolume wordt een trapconstructie voorzien die een verbinding tussen de tuinzone (maaiveldniveau) en de gelijkvloerse verdieping, mogelijk maakt.

Voorschrift:

Maximum 25 % van de zone voor tuinen mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30 m² onbebouwd blijft. Minimum 50 % van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

Toetsing:

Meer dan 25 % van de zone voor tuinen wordt bebouwd en het aanbouwvolume wordt opgericht tot een bouwhoogte van ca. 4,93 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanvraag is bijgevolg strijdig met dit artikel 3.3.4.1. betreft de toegelaten bouwhoogte en het aandeel toegelaten bebouwing in de zone voor tuinen.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,

⇒ de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied,

- ⇒ de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied,
- ⇒ de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied,
- ⇒ bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit),
- ⇒ de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De aanvraag omvat geen motivatie tot het afwijken van dit artikel.

De aanvrager vermeldt foutief dat het ontwerp in overeenstemming is met dit artikel. Een machtiging voor de maximale bebouwing en bouwhoogte voor het aanbouwvolume kan worden overwogen mits het toevoegen van voldoende duidelijke motivatie door de aanvrager in de beschrijvende nota. Deze ontbreekt nu in het dossier en vormt een bijkomende weigeringsgrond.

Het oprichten van een nieuw aanbouwvolume tot een bouwdiepte van ca. 17 m (gemeten vanaf de rooilijn) kan worden overwogen omdat de tuinzone na de werken nog voldoende groot blijft om in gebruik te nemen als een kwalitatieve buitenruimte.

Binnen dit toegestane bouwvolume moet alsook de trap bevinden die de tuinzone (maaiveldniveau) met de gelijkvloerse verdieping verbindt, én moet deze trap voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten (wat nu niet het geval is). Het nieuw aanbouwvolume mag niet zorgen voor een ophoging van de gemene muren met de aanpalende burens. In dit ontwerp is dit niet het geval waardoor de impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving eerder beperkt is.

3.3.5.2 Bouwhoogte van de bijgebouwen

Voorschrift: De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.

Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.

Toetsing:

Het nieuw aanbouwvolume gelegen in de strook voor bijgebouwen, wordt over de volledige perceelbreedte voorzien tot een bouwhoogte van ca. 4,93 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit is strijdig met dit artikel.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de contextualiteit en het lichtbelemmeringsvlak
- ⇒ de relatie tussen het gebouw, de aanpalende gebouwen en de omgeving.
- ⇒ de relatie met het straatdeel,
- ⇒ de functie en historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De aanvraag omvat een motivatie tot het afwijken van dit artikel.

Een machtiging voor de bouwhoogte kan worden overwogen.

De aanvrager voegde een motivatie toe in de aanvraag. Het nieuw aanbouwvolume zorgt niet voor een ophoging van de gemene muren met de aanpalende burens. De impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving kan daarom als beperkt worden beschouwd.

3.3.6 Dakvorm

Voorschrift: Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden. [...]

Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.

Toetsing:

Het nieuw aanbouwvolume - dat over 2 bouwlagen beschikt - wordt voorzien van een plat dak. In

zowel het voorste als het achterste dakvlak wordt een insprong in het dakvlak ingericht. De aanzet van deze insprong bevindt zich op minder dan 1 meter achter het gevelvlak.

De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:

- ⇒ de relatie met aanpalende gebouwen;*
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied;*
- ⇒ de functie en van het gebouw.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De aanvraag omvat een motivatie tot het afwijken van dit artikel.

Een machtiging voor de dakvorm kan worden overwogen.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich aanbouwvolumes met meerdere bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Dit wordt eerder gezien als een beperkte afwijking. Een afwerking met een plat dak is inpasbaar in de omgeving.

Een machtiging voor de insprong in het dakvlak kan niet worden verleend. Beide insprongen in het dakvlak voldoen bijkomend niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Het ontwerp moet in die zin aangepast worden en op meer dan 1 meter achter het gevelvlak worden voorzien. Het voorliggende ontwerp voorziet te veel buitenmaatse afwijkingen op de voorschriften van het BPA en overstijgt hiermee de draagkracht van zowel het bestaande gebouw, het perceel als de onmiddellijke omgeving. Bepaalde beperkte afwijkingen kunnen voor vergunning in aanmerking komen (mits motivatie door de aanvrager) maar gezien er meer fundamentele gebreken zijn in het ontwerp die vanuit een ruimtelijk en erfgoeddoogpunt niet aanvaardbaar zijn wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld (zie ook lager Hoofdstuk 9, Omgevingstoets)

...

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 4.20: Natuurlijke verlichting;

Voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

In voorliggend ontwerp beschikt een slaapkamer op de eerste verdieping (APP 002) en een slaapkamer op de tweede verdieping (APP 003) over onvoldoende daglichttoetreding door de aanpalende overdekte ruimte.

Het aanpalende terras beschikt over een overkapping van 2,30 m.

Dit is te veel om voldoende daglichttoetreding te kunnen ontvangen in de aanpalende slaapkamers.

- Artikel 5.5: Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling;

Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief zijn. De totale benodigde oppervlakte kan ook opgedeeld worden in meerdere collectieve fietsenbergingen. Als de

fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen.

Op voorliggende plannen wordt een fietsenberging voorzien in de kelderverdieping (-1). Een trap met fietsgoot geeft toegang tot de ondergrondse fietsenberging. Als de fietsenberging zich ondergronds bevindt en dus niet op het maaiveldniveau, moet de aanvrager aantonen dat een goede toegankelijkheid is gewaarborgd. Voorbeelden zijn het gebruik van een fietslift, fietstrappen, aangepaste hellingsgraad en gangpaden, ...

In de aanvraag is het niet duidelijk over welke hellingsgraad de trap met fietsgoot beschikt waardoor een ten gronde beoordeling hiervan niet mogelijk is. Verder dient er eerst onderzocht te worden om op de gelijkvloerse verdieping een kwalitatieve fietsenberging in te richten. Indien dit gelijkvloers niet haalbaar is kan een fietsenberging in de kelder een oplossing bieden maar dient deze voldoende bereikbaar te zijn door middel van een kwalitatieve fietshelling of fietslift.

- Artikel 5.6: Oppervlaktevereisten;

Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen.

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen: Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

In voorliggend ontwerp wordt een fietsenberging ingericht in de kelderverdieping van 14 m² voor het stallen van 10 fietsen. Deze fietsenberging is te klein om comfortabel een fiets te kunnen stallen. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem is 1,6 m² per fietsparkeerplaats nodig om een fiets comfortabel te stallen. Bijgevolg moet de fietsenberging in de kelderverdieping voor het stallen van 10 fietsen over een minimale oppervlakte beschikken van 16 m².

Verder is er in beide fietsenbergingen onvoldoende diepte aanwezig om het comfortabel stallen van fietsen mogelijk te maken. Hierbij is er min. 2 m nodig voor het stallen van een fiets met achterliggend 2 m gangpad.

Het ontwerp voldoet hier niet aan.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet het omvormen en uitbreiden van een eengezinswoning naar een meergezinswoning (met 4 woonentiteiten).

Functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning

De aanvraag is erop gericht om een bestaande eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten.

Doordat het pand gekend staat als een eengezinswoning wordt de woningtypetoets doorlopen. De woning is geen te beschermen eengezinswoning (netto-vloeroppervlakte is meer dan 220 m²) en is niet gelegen in een binnengebied. Er zijn ook geen specifieke voorschriften betreft woningtype voorgeschreven. De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Het perceel is gelegen langs een weg die opgenomen is in de lijst B1 (score 1). In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn tussen de helft en minder dan driekwart van de panden een eengezinswoning (score 1). Beide aanpalende panden zijn geen eengezinswoning (score 0). Het plan toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping kan georganiseerd worden (score 1). Het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan 3 (score 0). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone is het perceel vooraan een moeilijke ontwerpogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (score 1). De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 4, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype.

Principieel kan het pand worden omgevormd van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

Volume-uitbreiding en verbouwingswerken

Om het pand te gaan inrichten als meergezinswoning worden volume-uitbreidingen en interne wijzigingen voorzien.

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL ZUID zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven (zie hoger Hoofdstuk 4).

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de BPA-voorschriften betreft de bouwdiepte van de hoofdgebouwen, de maximale bebouwing toegelaten in de tuinzone, de maximaal toegelaten bouwhoogte in de tuinzone, de maximaal toegelaten bouwhoogte van bijgebouwen en de dakvorm van het aanbouwvolume. De benodigde volume-uitbreidingen die worden voorzien in functie van het programma overstijgen de ruimtelijke draagkracht van het gebouw en het perceel. De impact naar de aanpalende burens is te groot. Dit wordt bijkomend gemotiveerd door de ingediende bezwaarschriften. Bepaalde beperkte afwijkingen zouden voor vergunning in aanmerking kunnen komen maar gezien de meerdere strijdigheden in het dossier en de ontbrekende motivatie(s) om een afwijking te kunnen verkrijgen, komt het ontwerp niet voor vergunning in aanmerking.

Het ontwerp houdt alsook geen rekening met de erfgoedwaarde van het pand. Bij het beoordelen van ingrepen aan panden met erfgoedwaarde worden vanuit erfgoeddoelpunt verschillende principes, waaronder het principe 'zinvol behoud' en het principe 'passende bestemmingen' gehanteerd: Zinvol behoud betekent dat we behouden wat waardevol is en loslaten wat geen meerwaarde voor het erfgoed zelf of voor zijn context heeft. We vertrekken dus van de erfgoedwaarden en hanteren die als basis om nieuwe ingrepen te beoordelen. Authenticiteit en samenhang zijn sleutelbegrippen in relatie tot zinvol behoud.

Als de essentie van het pand verloren gaat door de nieuwe functie dan is die voorgestelde functie niet passend.

Zinvol behoud betekent dat we niet enkel het uitzicht van een pand bewaren. Ook de dragende structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen en dergelijke hebben waarde en bepalen de architectuur van het pand. Behoud van erfgoed is pas zinvol wanneer de samenhang tussen exterieur en interieur wordt bewaard. Om die reden moeten ook de draagstructuur, de planindeling en de ruimtelijkheid bewaard worden.

In tegenstelling tot wat geschreven staat in de motivatienota wordt de kamerverdeling van het hoofdgebouw niet behouden. Enkel de kamers aan de straatzijde op het gelijkvloers worden behouden. Het gaat dan enkel om behoud van de ruimtelijkheid. De schouwafwerking en de sierlijsten worden verwijderd. De kamers op de verdiepingen en aan de tuinzijde worden zodanig aangepast dat ze niet langer afleesbaar zijn en ook de waardevolle interieurafwerking wordt hier overal verwijderd. Ook de vloeren van de zolderverdieping wordt integraal verwijderd en vervangen. Deze ingreep is nochtans niet noodzakelijk om het dakvolume te vervangen en in te richten.

Dit alles blijkt zowel uit de grondplannen als uit de doorsnede.

In dit geval houdt de voorgestelde functie een grondige aanpassing in van de dragende structuur, planindeling en ruimtelijkheid van het pand. De draagkracht van het pand wordt overschreden en het voorgestelde programma gaat ten koste van de aanwezige erfgoedwaarden. De voorgestelde inrichting is niet passend vanuit goede erfgoedzorg en is niet aanvaardbaar.

De motivatienota beschrijft verkeerdelijk dat de voorgevel beschermd is.

Dat is niet het geval. Wel is het pand integraal opgenomen op de vastgestelde inventaris. Enkel het behoud van de voorgevel is geen zinvolle vorm van erfgoedzorg. Interieur en exterieur zijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden en bepalen samen de typologie en erfgoedwaarde van een pand. Het ontwerp doet fundamenteel afbreuk aan de erfgoedwaarde van dit pand. Dit vormt een bijkomende weigeringsgrond.

Het voorziene dakterras in het achterste dakvlak voldoet in zijn huidige staat niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Op de plannen werd genoteerd 'zichtscherms te voorzien cfr. lichten en zichten'. Echter wordt dit zichtscherms niet weergegeven op de tekeningen. Het is onduidelijk hoe hoog het zichtscherms komt en welke impact dit zal hebben op de aanpalende eigendommen en de onmiddellijke omgeving. De toevoeging van een zichtscherms op dergelijke hoogte heeft een grote impact. Bij het realiseren van dergelijke dakterrassen vragen we steeds om de overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek in het dakvolume op te lossen. Dit door bijvoorbeeld

voldoende afstand te houden ten opzichte van de perceelsgrens of om ervoor te zorgen dat het dakterras binnen het dakvolume over een zichtscherm beschikt van min. 1,90 m.

De trapconstructie die de tuinzone op maaiveldniveau en de gelijkvloerse verdieping verbindt, voldoet niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Deze trap bevindt zich op onvoldoende afstand van de linker aanpalende buur. De gemene muur met de linkerbuur is onvoldoende hoog waardoor inkijk mogelijk is.

De voorziene overkragingen aan de slaapkamers palend aan de dakterrassen zijn te groot. Dit zorgt voor een belemmering van de daglichttoetreding in de aanpalende slaapkamers. Om ervoor te zorgen dat de aanpalende slaapkamers over voldoende daglichttoetreding beschikken, wordt gevraagd de overkragingen te beperken tot max. 1,8 m incl. balustrade.

In het dakvolume worden 2 bouwlagen ingericht. Principeel wordt slechts 1 functionele bouwlaag toegestaan in een dakvolume. Het programma binnen het bouwvolume wordt gemaximaliseerd in het huidige ontwerp.

Fietsenstalling

Zoals eerder vermeld bij de toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement, zijn beide fietsenbergingen strijdig met de voorschriften en voldoen deze niet aan de minimale kwaliteitseisen. De fietsenbergingen voldoen niet aan de minimale diepte. Daarnaast is de fietsenberging in de kelderverdieping onvoldoende groot qua oppervlakte, onvoldoende vlot toegankelijk en voldoet deze niet aan de fietsparkeerrichtlijnen van de stad Gent:

Ondanks dat de hellingsgraad van de trap met fietsgoot niet wordt vermeld in het dossier. Merken we op dat ze veel te steil wordt voorzien. De hellingshoek (niveau tussen kelder en gelijkvloerse verdieping) is te steil.

Er moet een luie trap met fietsgoten worden geïnstalleerd.

Een helling van 22 % wordt beschouwd als het maximaal haalbare om te voet te kunnen overbruggen. Het ontwerp voldoet niet. Nagemeten en bekeken op de grondplannen en de doorsnede vermoeden we dat de hellingshoek tussen de gelijkvloerse verdieping en de kelderverdieping ca. 35% bedraagt. Dit is te steil om een fiets op een vlotte manier te kunnen stallen in de fietsenberging.

De trap moet over een breedte beschikken van minimaal 2 m (excl. de goten). Het ontwerp voldoet hier niet aan.

De trappers, tassen, etc. van de fiets mogen niet tegen de muur komen, de afstand tussen de goot en de muur bedraagt daarom minimaal 30cm. Het ontwerp voldoet hier niet aan.

Een fiets aangeduid op de tekeningen moeten min. 2 m breed worden ingetekend. De gangpaden achter de fiets moeten steeds 2 m breed zijn. Het ontwerp voldoet hier niet aan.

Strijdigheden in het dossier

Bij de beoordeling van voorliggende aanvraag werd opgemerkt dat de terreinprofielen bestaande en nieuwe toestand foutief zijn ingetekend.

De voorgevels van de aanpalende burelen bevinden zich niet op de rooilijn.

De wijzigingen ten opzichte van de gemene muren met de aanpalende burelen worden foutief weergegeven.

Omwille van voorgaande redenen komt deze aanvraag niet voor vergunning in aanmerking. Het project moet in zijn totaliteit door de bouwheer en zijn architect worden herbekeken. De gevraagde volume-uitbreidingen achteraan de woning zorgen voor een te grote impact naar de aanpalende burelen en de onmiddellijke omgeving. De draagkracht van de woning en het perceel wordt met dit ontwerp overschreden. Bepaalde beperkte afwijkingen op de BPA-voorschriften zouden voor vergunning in aanmerking kunnen komen maar gezien de meerdere strijdigheden in het dossier en de ontbrekende motivatie(s) om een afwijking te kunnen verkrijgen, komt het ontwerp niet voor vergunning in aanmerking. Een planaanpassing dringt zich op om alsook de strijdigheden met o.a. de erfgoedwaarde van het pand, de fietsparkeerrichtlijnen van de stad Gent, de verordening inzake hemelwater, het Burgerlijk Wetboek en het Algemeen Bouwreglement op te lossen. Er kan contact worden opgenomen met de Balie Bouwen.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, omwille van volgende elementen:

het ontwerp is strijdig met de voorschriften van het BPA (betreft de bouwdiepte van de hoofdgebouwen, de maximale bebouwing toegelaten in de tuinzone, de maximaal toegelaten bouwhoogte in de tuinzone, de maximaal toegelaten bouwhoogte van bijgebouwen en de dakvorm van het bijgebouw) waarvoor onvoldoende motivatie werd toegevoegd in het dossier en/ of niet als een beperkte afwijking kan worden beschouwd;

het ontwerp is strijdig met de fietsparkeerrichtlijnen van de stad Gent betreft inrichting, oppervlakte en toegankelijkheid;

het ontwerp is strijdig met de verordening inzake hemelwater betreft de ondergrondse infiltratievoorziening;

het ontwerp voldoet niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten (trap in tuinzone en terrassen in het dakvlak);

het dossier bevat tegenstrijdige informatie (foutieve aanduiding terreinprofielen);

het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement (artikel 4.20 Natuurlijke verlichting, artikel 5.5 Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling en artikel 5.6 Oppervlaktevereisten fietsenstalling).

Bijgevolg overschrijdt het project de draagkracht van het totale perceel. Het ontwerp is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt niet voor vergunning in aanmerking."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Er zal aan de weigeringsmotieven van het CBS worden voldaan d.m.v. het indienen van een gewijzigde projectinhoud PIV6, met name:

"Vermelding op plannen van opsplitsing zone wonen/tuin

Aanpassing infiltratie door te voorzien in een voldoende grote wadi

Aanpassing trap tuin om te voldoen aan de regels inzake lichten - & zichten

Aanpassing terrassen +1 / +2 door plaatsing zichtscherm en reduceren gemene muur

Aanpassing terreinprofiel

Aanpassing fietsenbergingen

Aanpassing bouwdiepte naar 15,00 m en t.h.v. linker aanpalende buur naar 12,63 m

Bijkomende set plannen met vroeger en nieuwe toestand erfgoed"

In de aangepaste beschrijvende nota van PIV6 zal uitdrukkelijk om een machtiging op een grotere bouwdiepte van de hoofdgebouwen worden verzocht en gemotiveerd. De bouwdiepte wordt in de nieuwe volumes steeds teruggeschakeld naar maximaal 15m, ter hoogte van de linker aanpalende buur wordt de bouwdiepte beperkt tot 12,63m. Op deze manier kan nuttig toepassing worden gemaakt van de mogelijkheid tot machtiging zoals voorzien in het BPA.

De machtiging kan worden toegestaan aangezien beide aanpalende panden qua gabarit een heel stuk groter zijn dan de bestaande bebouwing op het projectterrein, zodat een uitbreiding van het volume verantwoord kan worden. Beide aanpalende panden hebben eveneens een vergelijkbare bouwdiepte als voorliggende aanvraag. De impact op het binnengebied van het rechter aanpalende pand zal daarbij te verwaarlozen zijn, aangezien het volledige binnengebied wordt ingenomen door de speelplaats van een school (Sint-Lievenscollege).

Ook zal de bouwdiepte geen onaanvaardbare impact hebben op de bezonning van de aanpalende panden, aangezien aan de zuidzijde van de bebouwing aan de achterzijde, de bestaande scheidingsmuur dieper is dan het toekomstige project tot op verdieping +1. Op de enige locatie waar enige impact zou kunnen zijn op de huidige bezonning van de naastgelegen school, bevindt zich een trappencomplex. Er zal bijgevolg geen directe impact zijn op de bezonning van het aanpalende pand. Bij de linker aanpalende buur is gelet op de oriëntatie van het pand en de baan van de zon, geen onaanvaardbare impact te verwachten op vlak van lichten en zichten. De bouwdiepte wordt t.h.v. de linker aanpalende buur op de verdiepen beperkt tot 12,63m, zodat geen rechtstreeks licht en zicht weg wordt genomen van de bestaande ramen in de uitbreiding van de linker aanpalende buur.

De uitgevoerde schaduwstudie geeft de beperkte impact duidelijk weer. De schaduwdrop van de nieuwe uitbouw reikt nooit tot de ramen van de uitbouw van de linker aanpalende buur (stuk 5, schaduwstudie op 21 maart om 16u00).

Wat betreft het nieuw aanbouwvolume zal in de beschrijvende nota van PIV6 een argumentatie tot afwijking worden toegevoegd.

Verwijzend naar het standpunt van de GOA kan de machtiging worden toegestaan, aangezien de tuinzone na de werken nog voldoende groot blijft om in gebruik te nemen als een kwalitatieve buitenruimte. De trap die de tuinzone (maaiveldniveau) met de gelijkvloerse verdieping verbindt, werd aangepast om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. De bestaande scheidingsmuren worden niet opgehoogd, waardoor de impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving eerder beperkt is.

Wat betreft de dakvorm worden in PIV6 de plannen aangepast zodat de insprongen in het dakvlak op meer dan 1 m achter het gevelvlak worden voorzien en voldoen aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft lichten en zichten. Er wordt namelijk een zichtscherms van 2,10m voorzien ten einde de impact op de aanpalende percelen te beperken.

Er wordt gevraagd de machtiging voor de insprong in het dakvlak toe te staan.

De GOA merkt terecht op dat de bovengrondse infiltratievoorziening een minimale infiltratieoppervlakte van 4,48m² moet bevatten en een buffervolume van 1.848 liter. De aanvrager wenst hieraan tegemoet te komen door in PIV6 het buffervolume van de bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) te vergroten van 1.250 liter naar 2.000 liter en de minimale infiltratieoppervlakte van 4,48m² te respecteren.

De aanvrager stipt aan dat geen enkele vorm van bemaling noodzakelijk is voor de aanleg van de ondergrondse constructie en voegt in PIV6 een sonderingsstudie toe aan het aanvraagdossier, waaruit blijkt dat gelet op het grondwaterpeil geen bronbemaling noodzakelijk is.

Wat betreft de strijdigheid met artikel 4.20 ABR (natuurlijke lichtinval) wordt in PIV6 de bestaande scheidingsmuur slechts doorgetrokken tot aan het raam van de wooneenheid, wordt een lichtdoorlatend zichtscherms in gezandstraald glas voorzien en wordt het terras op de 3^e verdieping van de bovenste unit ingekort tot 1,00m, waardoor het probleem van de lichttoetreding in de aanpalende slaapkamer zich niet langer stelt.

De fietsenberging van 8,2m² op het gelijkvloers kan niet uitgebreid worden.

Gelet op de opname van het pand in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed dient de bestaande interne indeling immers behouden te blijven.

In PIV6 wordt de toegankelijkheid van de fietsenberging in de kelderverdieping verduidelijkt waardoor de aanvraag voldoet aan artikel 5.5 ABR.

De ondergrondse fietsparkeerplaatsen worden toegankelijk gemaakt met een fietsgoot. De hellingsgraad van de trap met fietsgoot bedraagt 22°. De trap is 1,56m breed, excl. de goot. De afstand tussen de muur en de goot bedraagt 30cm. Het gangpad achter de fiets bedraagt 2m. De fietsenstalling is vlot bereikbaar en afdoende functioneel. Tevens wordt de oppervlakte uitgebreid naar 15,6m². Dat een gangpad 2m breed moet zijn is niet verordenend vastgelegd.

In PIV6 worden de terreinprofielen aangepast om een correct beeld van de aanpalende burens weer te geven. Zowel de aanduiding van de burens t.o.v. de rooilijn, als de aanduiding van het aanbouwvolume wordt correct weergegeven.

Er wordt benadrukt dat geen enkele aanpassing of wijziging aan een gemene muur zal gebeuren, noch wordt op de gemene muur gesteund.

Het wijzigen van de achtergevel is niet vergunningsplichtig, reden waarom de materialisatie van de achtergevel niet werd verduidelijkt.

Desalniettemin wordt in PIV6 de materialisatie van de achtergevel wél aangeduid: de achtergevel zal worden afgewerkt in vlakke betongrijze crepie.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt in PIV6 verkleind naar 15m en is daardoor ontegensprekelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Beide aanpalende panden zijn qua gabarit een heel stuk groter dan de bestaande bebouwing op het projectterrein, zij hebben een vergelijkbare bouwdiepte zoals thans gevraagd wordt. De impact op het binnengebied is te verwaarlozen, gezien het volledige binnengebied wordt ingenomen door de speelplaats van een school (Sint-Lievenscollege).

Ook zal de bouwdiepte geen onaanvaardbare impact hebben op de bezonning van de aanpalende panden, aangezien aan de zuidzijde van de bebouwing aan de achterzijde, de bestaande

scheidingsmuur dieper is dan het toekomstige project tot op verdieping +1. Op de enige locatie waar enige impact zou kunnen zijn op de huidige bezonning van de naastgelegen school, bevindt zich een trappencomplex. Er zal bijgevolg geen directe impact zijn op de bezonning van het aanpalende pand. Bij de linker aanpalende buur is gelet op de oriëntatie van het pand en de baan van de zon, geen onaantvaardbare impact te verwachten op vlak van lichten en zichten.

Er wordt benadrukt, zoals ook uiteengezet in de beschrijvende nota, dat de aanwezige erfgoedelementen integraal worden behouden en gevrijwaard.

De erfgoedwaarden van het pand zullen bovendien worden heropgewaardeerd.

Wat de voorgevel betreft, zal het buitenschrijnwerk worden uitgevoerd met een historische profilering en zullen de bestaande leeuwen in de bovenlichten worden hergebruikt. Daarnaast wordt de kleur van de voorgevel aangepast overeenkomstig de wensen van de dienst Erfgoed, nl. een witte tint.

Het hoofdgebouw blijft in zijn huidige structuur en kamerverdeling behouden. Zowel op het gelijkvloers als op de 1^e en 2^e verdieping blijven de aanwezige sierelementen integraal behouden, waaronder de houten lambrisering op het gelijkvloers, de sierplafonds op het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen en de schouwmantels op het gelijkvloers en de 1^e verdieping. Ook de bestaande trap wordt volledig behouden, maar wel uitgerust met brandwerend schrijnwerk i.f.v. de brandveiligheidsvoorschriften.

De oorspronkelijke planindeling met een centrale circulatieas, waarop de authentieke trap uitkomt en waarrond de verschillende kamers en salons zijn georganiseerd, blijft behouden. Op de 1^e en 2^e verdieping worden eveneens de bestaande planstructuur en dragende elementen gerespecteerd. Daarbij blijft de achtergevel in het ontwerp leesbaar behouden. Wat de zolderverdieping betreft, wordt rekening gehouden met de bestaande dakstructuur en de erfgoedcontext van het gebouw. Eventuele ingrepen aan het dakvolume sluiten aan bij de historische architectuur van het pand en respecteren de ligging van het perceel binnen een waardevolle straatwand.

Tot slot worden ook de bestaande houten vloerroosteringen, die een duidelijke erfgoedwaarde hebben, geïntegreerd in het ontwerp. In zones waar brandweerstand vereist is, wordt langs de bovenzijde van het vloerpakket gewerkt zodat de sierplafonds zichtbaar kunnen blijven en het historisch interieur maximaal gevrijwaard wordt.

Het ontwerp streeft er aldus naar de historische waarde van het gebouw te behouden en waar mogelijk te versterken.

In PIV6 worden plannen toegevoegd met een vergelijking tussen de plannen van de bestaande en de nieuwe toestand van de verschillende verdiepingen, waarbij het behoud van de erfgoedwaarden duidelijk wordt weergegeven.

M.b.t. het achterste dakterras worden in PIV6 de insprongen in het dakvlak op meer dan 1m achter het gevelvlak voorzien en wordt het zichtscherm van 2,10m hoog duidelijk ingetekend op de plannen, waardoor de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (B.W.) m.b.t. lichten en zichten.

In PIV6 wordt ook de trapconstructie die de tuinzone op maaiveldniveau en de gelijkvloerse verdieping verbindt in overeenstemming met het B.W. gebracht.

De trap blijft voldoende onder de bestaande scheidingsmuur en bevindt zich op 2,15m van de linker aanpalende buur.

In PIV6 wordt voldaan aan de vraag van Stad Gent om de overkragingen te beperken tot max. 1,8m incl. balustrade ten einde de slaapkamers palend aan de dakterrassen van voldoende daglicht te voorzien.

Tot slot werpt de GOA op dat binnen het dakvolume 2 bouwlagen worden ingericht, terwijl volgens haar principieel slechts één functionele bouwlaag in een dakvolume wordt toegestaan. De GOA beschouwt het programma in het ontwerp dan ook als te maximaliserend.

Het BPA schrijft geen maximaal aantal bouwlagen voor. Het BPA bepaalt de bouwhoogte uitsluitend i.f.v. een referentiehoogte, uitgedrukt in meter, zonder daarbij voorschriften te bevatten over het aantal bouwlagen of de hoogte van een bouwlaag.

Belangrijk is dat het ontwerp geenszins uitgaat van een maximale bouwhoogte. Het BPA laat immers een kroonlijsthoogte toe van 14,30m en voorziet bovendien in de mogelijkheid om, mits machtiging, een nog grotere bouwhoogte toe te staan. In het voorliggende ontwerp wordt de kroonlijsthoogte van

het hoofdgebouw evenwel beperkt tot ca. 11,70 m.

Gezien slechts 4 woonentiteiten worden voorzien en de totale bouwhoogte ruim onder de maximaal toegelaten hoogte blijft, kan bezwaarlijk worden gesteld dat sprake is van een maximalisatie van het programma.

De dakuitbouw is vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord. Doordat een deel van de woonentiteiten op het niveau sous-sol wordt ingericht en de tuin licht afhelt naar de gevelopeningen, reikt de uitbouw niet hoger dan de uitbouwen van de aanpalende panden. De uitbouw sluit hierdoor aan bij de bestaande uitbouwen van de 2 naastliggende gebouwen.

1.9 Adviezen in beroepsfase m.b.t. PIV6

1.9.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 4 mei 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.9.2 Provinciale dienst Erfgoed

Deze instantie bracht op 27 mei 2026 volgend advies uit:

"...

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een gunstig advies met volgende voorwaarden. Hoewel de oorspronkelijke aanvraag bepaalde vragen oproept in relatie tot het erfgoedaspect, tonen de aangepaste plannen en bijkomende verduidelijkingen aan dat behoud in essentie mogelijk is, mits volgende voorwaarden:

Alle te behouden erfgoedelementen (lambrisering, sierplafonds, schouwen, sierlijsten, vloerroosteringen) moeten duidelijk en ondubbelzinnig worden weergegeven op de plannen van de nieuwe toestand.

De oorspronkelijke openingen en de ruimtelijke relatie tussen de salons dienen behouden te blijven, tenzij een functionele noodzaak tot aanpassing gemotiveerd wordt aangetoond.

De aanwezige houten lambrisering moet integraal behouden en waar nodig hersteld worden.

Het buitenschrijnwerk van de voorgevel dient uitgevoerd te worden in geschilderd hout, met profilering naar oorspronkelijk model, gebaseerd op aanwezige historische referenties.

De bestaande toegangsdeur wordt bij voorkeur behouden en gerestaureerd.

Nieuwe wanden moeten zodanig worden ingeplant zodat geen conflict ontstaat met sierlijsten of andere interieurafwerkingen.

Alle ingrepen moeten de ruimtelijkheid, samenhang en leesbaarheid van het historische pand respecteren.

..."

1.9.3 College van Burgemeester en Schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 8 juni 2026 (op Omgevingsloket geplaatst op 25 juni 2026) volgend advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Het dossier bevat nieuwe set grondplannen met aantal wijzigingen hierbij opgesomd:

Vermelding op plannen van opsplitsing zone wonen/tuin

Aanpassing infiltratie door te voorzien in een voldoende grote wadi

Aanpassing trap tuin om te voldoen aan de regels inzake lichten - & zichten

Aanpassing terrassen +1 / +2 door plaatsing zichtscherm en reduceren gemene muur

Aanpassing terreinprofiel

Aanpassing fietsenbergingen

Aanpassing bouwdiepte naar 15,00 m en t.h.v. linker aanpalende buur naar 12,63 m

Bijkomende set plannen met vroeger en nieuwe toestand erfgoed

Elementen met betrekking tot BPA Binnenstad deel Zuid

Bijkomend worden argumenten aangebracht om eventuele afwijkingen ten opzichte van het BPA Binnenstad – deel Zuid in overweging te nemen.

Samengevat worden volgende elementen aangebracht:

- *Bestemming zones: De grens tussen de verschillende bestemmingszones wordt op de plannen aangeduid.*
- *Bouwdieptes: Er wordt gesteld dat een machtiging kan worden verleend voor de voorgestelde bouwdieptes. In het beroepsschrift wordt aangegeven dat de bouwdiepte langs de rechter perceelsgrens 15 m bedraagt en langs de linker perceelsgrens 12,63 m. Uit de plannen blijkt evenwel duidelijk dat langs de linkerzijde eveneens een bouwdiepte van 15 m wordt gerealiseerd, ingevolge de aanleg van het terras en de voorziene zichtschermen. Enkel ter hoogte van niveau 4 kan worden gesteld dat de bouwdiepte beperkt blijft tot 12,63 m. Verder wordt geargumenteed dat de voorziene bouwdiepte geen onaanvaardbare impact zal hebben op de bezonning van de aanpalende percelen.*
- *Bouwhoogte aanbouwvolume: De beroepsindieners vult een bijkomende argumentatie aan ter verantwoording van de aanvaardbaarheid van het voorgestelde aanbouwvolume. Hierbij wordt gesteld dat dit volume volledig binnen de bestaande scheidsmuren wordt voorzien, waardoor geen ophoging noodzakelijk is. Daarnaast wordt aangehaald dat er, ondanks de uitbreiding, nog steeds een voldoende ruime tuinzone behouden blijft.*

Elementen met betrekking tot het algemeen bouwreglement

In functie van de vastgestelde strijdigheden met het algemeen bouwreglement inzake daglichttoetreding wordt voorzien in zichtschermen uitgevoerd in lichtdoorlatend gezandstraald glas. Daarnaast wordt de diepte van het bovenliggende terras beperkt, met het oog op een verbeterde daglichttoetreding tot de onderliggende ruimtes.

Wat de fietsenstalling betreft, wordt verduidelijkt dat de goot een hellingsgraad van 22° heeft, wat als voldoende wordt beargumenteerd. Tevens wordt de oppervlakte van de fietsenberging in de kelder uitgebreid tot 15,6 m².

Elementen met betrekking tot goede ruimtelijke ordening

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening benadrukt de beroepsindieners dat de kern, de structuur en de planopbouw van het gebouw maximaal worden gerespecteerd en, waar mogelijk, versterkt.

Voor het dakterras aan de achterzijde wordt toegelicht dat een zichtscherm wordt voorzien. Dit zichtscherm steekt uit boven het dakvlak.

In algemene zin wordt gesteld dat de scheidsmuren ongewijzigd blijven. Tegelijkertijd worden evenwel zichtschermen voorzien op de perceelsgrenzen, wat in de praktijk een wijziging van de bestaande scheidsmuren inhoudt.

Daarnaast wordt een suggestie geformuleerd om de overkraging van het bovenste balkon te beperken, met als doel de daglichttoetreding tot de onderliggende slaapkamer te verbeteren. Deze ingreep wordt uitsluitend voorgesteld voor het terras op niveau 4, ten voordele van de slaapkamer op niveau 3.

Verder wordt geargumenteed dat het BPA geen bepalingen bevat omtrent het maximaal aantal bouwlagen, noch omtrent een dakvolume. In combinatie hiermee wordt aangehaald dat het voorzien van vier woonentiteiten niet kan worden beschouwd als een maximalisatie van het perceel.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Elementen met betrekking tot het BPA Binnenstad deel Zuid

Er wordt gesteld dat de bouwdiepte langs de linker perceelsgrens wordt beperkt en daardoor in overeenstemming zou zijn met het BPA.

Niettemin wordt geoordeeld dat het voorstel strijdig blijft, aangezien het terras met vloerplaat en de voorziene zichtschermen op de perceelsgrenzen eveneens constructieve elementen zijn met een ruimtelijke impact. Ook het voorzien van lichtdoorlatende zichtschermen neemt het weigeringsargument ten gronde niet weg. Dit standpunt blijft bijgevolg ongewijzigd.

Met betrekking tot het aanbouwvolume kan worden ingestemd met het voorziene volume op zich. Er kan echter geen akkoord worden gegeven voor de trap die de verbinding vormt tussen de tuin en niveau 1.

Zoals reeds gesteld in de weigeringsbeslissing: "Binnen dit toegestane bouwvolume moet zich eveneens de trap bevinden die de tuinzone (maaiveldniveau) met de gelijkvloerse verdieping verbindt, én moet deze trap voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten (wat thans niet het geval is)."

Hoewel met betrekking tot het Burgerlijk Wetboek wordt voldaan ten aanzien van de linker aanpalende buur, is de trap niet geïntegreerd in het bouwvolume zoals vereist en zoals toegelicht in de weigeringsbeslissing.

Aan dit essentieel punt wordt door de aanvrager volledig voorbijgegaan.

Het standpunt hieromtrent blijft dan ook ongewijzigd. Voor wat betreft de bouwhoogte kan een afwijking via machtiging worden toegestaan.

Ten aanzien van de insprongen in het dakvlak werd eerder gesteld dat deze minimaal 1 m achter het gevelvlak dienen terug te springen, zodat kan worden voldaan aan de bepalingen inzake lichten en zichten zonder artificiële ingrepen met een negatieve ruimtelijke impact.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de dakuitbouw zich buiten de hellingshoek van 55° bevindt, wat een bijkomende afwijking vormt die eerder niet expliciet werd vastgesteld. De aangehaalde argumenten en de voorgestelde wijzigingen in het kader van de toetsing aan het BPA Binnenstad – deel Zuid zijn onvoldoende om aanleiding te geven tot een gewijzigd standpunt.

Elementen met betrekking tot het algemeen bouwreglement

Met betrekking tot de daglichttoetreding van de slaapkamers die zijn gelegen onder de terrassen en balkons van de bovenliggende verdiepingen wordt voorgesteld om de zichtschermen uit te voeren in lichtdoorlatend glas en het bovenste balkon in te korten. Deze ingrepen bieden evenwel geen structurele oplossing voor de verstoorde daglichttoetreding. Het standpunt met betrekking tot deze afwijking blijft dan ook ongewijzigd.

Wat de fietsenstalling betreft, kan akkoord worden gegaan met de aangeleverde wijzigingen en de bijhorende argumentatie.

Elementen met betrekking tot goede ruimtelijke ordening

Er wordt niet ten gronde tegemoetgekomen aan de weigeringsgronden met betrekking tot de aantasting van het erfgoed. De belemmering van de daglichttoetreding wordt onvoldoende opgelost. Het voorzien van twee functionele lagen binnen het dakvolume wordt principieel niet aanvaardbaar geacht en leidt tot een ongewenste maximalisatie van het bouwvolume. Hiertegen worden geen valabele argumenten aangebracht.

De conclusie blijft dan ook ongewijzigd dat het voorliggende voorstel de draagkracht van het perceel en de omgeving overschrijdt.

Het eerder ingenomen standpunt wordt bevestigd.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

...”

1.10 Adviezen in beroepsfase m.b.t. PIV7

1.10.1 Brandweerstand Centrum

Deze instantie bracht op 17 augustus 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Hierin wordt verwezen naar volgende bijzondere aandachtspunten:

"De fietsenbergingen dienen gescheiden te worden van de evacuatiewegen door wanden EI60 en een (bij brand) zelfsluitende (draai)deur EI130.

De keldertrap dient op het gelijkvloers gescheiden te worden van het bovengrondse liftsas."

1.10.2 College van Burgemeester en Schepenen

Het CBS bracht in zitting van 4 september 2026 volgend advies uit:

"...

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 entiteiten.

De aanvraag beoogt het verbouwen van een eengezinswoning naar meergezinswoning. Om het mogelijk te maken worden verscheiden constructieve en volumetrische ingrepen gepland.

Gelijkvloers worden bestaande aanbouwen gesloopt en wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien; de nieuwe bouwdiepte na de werken komt op 17 m te liggen achter de rooilijn. De aanbouw gaat over 2 bouwlagen met kroonlijsthoogte van 4,93 m ten opzichte van het rooilijnpeil.

Voor de verdiepingen wordt er ook aanbouw voorzien. De eerste verdieping heeft een uitbreiding tot 15 m bouwdiepte over een breedte van 3,17 m aan volume en nog 2,52 m breedte aan uitpandig terras tot 15 m gemeten vanaf de rechtse perceelsgrens. Langs links wordt voor de overige 1,9 m breedte een bouwdiepte gerealiseerd van 12 m. De kroonlijsthoogte van deze aanbouw komt te liggen op 8,24 m ten opzichte van het rooilijnpeil.

Voor de tweede en de derde verdieping wordt de bouwdiepte uitgebreid tot 12 m. De kroonlijst is ook de aanzet van het hellend dak. De kroonlijsthoogte van de achtergevel komt zo te liggen op 14,66 m ten opzichte van het rooilijnpeil. De kroonlijst van de voorgevel blijft ongewijzigd. Het dak wordt volledig vervangen waardoor de nokhoogte verhoogd wordt met 2,7 m zodat de nokhoogte 6,5 m hoger komt te liggen dan de voorste kroonlijsthoogte en totale nokhoogte van 18,62 m ten opzichte van het rooilijnpeil.

In het voorste dakvlak wordt voor de derde verdieping een inpandig dakterras voorzien. Deze insnijding start achter de kroonlijst, meet 2,1 m diepte en 3,96 m breedte. De insnijding meet 1,3 m hoog.

Naast het ophogen van de achtergevel naar 4 bouwlagen wordt ook centraal een nieuwe dakuitbouw voorzien in het achterste dakvlak zodat er 2 functionele bouwlagen in het hellend dak voorzien worden. De nieuwe dakuitbouw is 5,54 m breed, houdt 1,62 m afstand ten opzichte van de links perceelsgrens en 3,02 m ten opzichte van de rechtse perceelsgrens. De uitbouw start ongeveer 34 cm achter de aanzet van het dakvlak. De dakuitbouw is 3 m hoog.

De scheidingsmuur aan de rechtse perceelsgrens wordt gewijzigd waarbij tussen bouwdiepte van 10,3 m en 12 m de scheimuur opgehoogd wordt met 8,8 m² op basis van de terreinprofielen. Tussen de bouwdieptes 12 m en 15 m wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 2,8 m. Links wordt de scheidingsmuur over een diepte van 26 cm opgehoogd over meerder verdiepingen wat een ophoging van 9,73 m bedraagt.

Naar programma toe wordt in de kelderlaag private bergingen voorzien en een fietsenberging van 14,4 m² voor 10 fietsen. Deze stalling is te bereiken via een lift en een trap met goot. Het hoogteverschil tussen het niveau aan de lift en het niveau van de stalplaats is 1,16 m. Aan de inkom gelijkvloers wordt ook een fietsenberging voorzien voor 4 fietsen te stallen.

Het gelijkvloerse appartement wordt als duplex voorzien met slaapkamers in de kelderlaag. De entiteit is voorzien als 3-slaapkamerappartement voorzien met netto-vloeroppervlakte van 127,47 m². Deze entiteit heeft een rechtstreekse toegang tot de gelijkvloerse tuinzone als buitenruimte van 88,3 m² via de kelderlaag.

De eerste verdieping wordt ingericht met een tweeslaapkamerappartement van netto vloeroppervlakte 84,3 m². Er worden 2 terrassen voorzien grenzend aan de slaapkamers van 4,5 m² en 3,7 m². De tweede verdieping wordt ingericht als 1-slaapkamerappartement met netto vloeroppervlakte van circa 65 m² met een inpandig terras van 8 m². In het dak wordt een duplexentiteit ingericht met 1 slaapkamer en netto vloeroppervlakte van 92 m².

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van het nieuwe woonprogramma komt zo te liggen op 92,2 m².

...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), zone C voor woningen en tuinen en zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften.

Artikel 2.4 BPA - Zone C voor woningen en tuinen

Relevant voorschrift

Meergezinswoningen zijn toegelaten voor zover het aantal woningen het toegestane aantal bouwlagen niet overschrijdt. Mits machtiging kunnen maximaal acht woonentiteiten worden toegelaten.

Toetsing

Het voorstel voorziet vier woonentiteiten in een bestaand pand met drie volwaardige bouwlagen en

een dakvolume. Het aantal woonentiteiten overschrijdt bijgevolg het aantal bestaande volwaardige bouwlagen.

Aangeleverde motivering voor de afwijking

De aanvrager motiveert dat vier woonentiteiten ruimtelijk verantwoord zijn gelet op het bestaande en nieuwe bouwvolume, de ligging in het stadscentrum, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de nabijheid van commerciële functies en de oppervlakte van de woonentiteiten. Bijkomend wordt gesteld dat vier woonentiteiten geen abnormale milieuhinder veroorzaken.

Gevraagde afwijkingsmodaliteit

Indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat het aantal woonentiteiten het toegestane aantal bouwlagen overschrijdt, wordt een machtiging gevraagd overeenkomstig artikel 2.4 van het BPA.

Beoordeling

Het pand beschikt in de bestaande toestand over drie volwaardige bouwlagen en een dakvolume. De aanvraag voorziet vier woonentiteiten en overschrijdt daarmee het aantal bestaande volwaardige bouwlagen.

Artikel 2.4 voorziet evenwel uitdrukkelijk in een machtigingsmogelijkheid tot maximaal acht woonentiteiten. Met vier woonentiteiten blijft de aanvraag ruim onder dit maximum. De woonfunctie is verenigbaar met de bestemming van zone C en de functiewijziging naar een meergezinswoning werd eerder principieel aanvaardbaar geacht. Gelet op de centrale ligging, de bereikbaarheid en de omvang van het gebouw kan de machtiging voor vier woonentiteiten worden verleend, voor zover het programma tevens voldoet aan de overige voorschriften inzake woonkwaliteit en verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van het pand, het perceel en de omgeving.

Artikel 3.3.3.1 BPA - Bouwdiepte van de hoofdgebouwen

Relevant voorschrift

Een minimum en toegelaten maximumbouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd op basis van de referentiediepte. Wanneer tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt gebouwd, wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiediepten van de twee aangrenzende gebouwen verbindt. Wanneer de referentiediepte tussen 10 en 12 meter ligt, moet de bouwdiepte tussen 10 en 12 meter liggen. Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt, is de maximale bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte, met een maximum van 15 meter. Een grotere bouwdiepte kan uitzonderlijk mits machtiging worden toegestaan binnen de marge tot de uiterste bouwlijn van 15 meter en met toepassing van de 45-gradenregel, vertrekkend van minimaal 60 centimeter uit de perceelsgrens. Artikel 4.1 is van toepassing.

Toetsing

Op de eerste verdieping wordt aan de rechterzijde een gesloten bouwvolume tot 15 m bouwdiepte voorzien over een breedte van 3,17 m. Daarnaast loopt een uitpandig terras over een breedte van 2,52 m door tot 15 m bouwdiepte. Aan de linkerzijde wordt over een breedte van 1,90 m een bouwdiepte van 12 m voorzien. Op de tweede en derde verdieping bedraagt de bouwdiepte overwegend 12m. Op basis van de eerder vastgestelde referentiematen bedraagt de referentiediepte aan de linker perceelsgrens circa 11,60 m.

Op de tweede en hogere verdieping bedraagt de referentiediepte aan de rechter perceelsgrens circa 10,20 m.

Aangeleverde motivering voor de afwijking

De gedeeltelijke bouwdiepte van 15 m op de eerste verdieping wordt voorzien om aan te sluiten bij de diepere aanpalende bebouwing aan de rechterzijde. Het diepere volume begint volgens de nota op 1,90 m van de linker perceelsgrens. De aanvrager stelt dat hierdoor de mogelijke hinder voor de linker aanpalende woning wordt beperkt. De overige bouwdiepten van 12 m worden in de beschrijvende nota als in overeenstemming met het BPA omschreven.

Gevraagde afwijkingsmodaliteit

Voor het gedeeltelijke volume tot 15 m op de eerste verdieping wordt een afwijking gevraagd op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Beoordeling

Per bouwlaag wordt de toegelaten bouwdiepte bepaald door de lijn tussen de referentiediepten van

de aanpalende hoofdgebouwen. Op de eerste verdieping past het grootste deel van het gesloten bouwvolume binnen deze referentielijn. Het uitpandige terras tot 15m overschrijdt de toegelaten bouwdiepte echter aanzienlijk. De beschrijvende nota bevat geen specifieke ruimtelijke verantwoording voor deze terrasuitbouw. Een terras op deze hoogte kan aanleiding geven tot bijkomende inkijk en heeft een grotere impact op de aanpalende percelen. Dit onderdeel wordt daarom ongunstig beoordeeld.

Op de bovenliggende verdiepingen ligt het volume overwegend binnen de referentiebouwdieptelijn. Plaatselijk wordt circa 0,45 m verder gebouwd over een breedte van ongeveer 0,60 m, in de overgangszone die voortvloeit uit de 45-gradenregel. Gelet op de zeer beperkte omvang kan deze plaatselijke overschrijding worden aanvaard, voor zover de maatvoering en de toepassing van de 45-gradenregel correct op de plannen zijn weergegeven.

Artikel 3.3.3.2 BPA - Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen

Relevant voorschrift

Alle bijgebouwen moeten binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen worden gebouwd. Bij een perceelsdiepte tussen 24 en 36 meter bedraagt de diepte van de bouwstrook 12 meter plus de perceelsdiepte gedeeld door 6.

Toetsing

De perceelsdiepte bedraagt circa 27 m. De bouwstrook bedraagt bijgevolg $12\text{ m} + 27\text{ m} / 6 = 16,50\text{ m}$. De perceelsbrede achterbouw wordt voorzien tot 17 m en overschrijdt de bouwstrook met circa 0,50 m. Voor zover het volume geheel of gedeeltelijk als bijgebouw wordt gekwalificeerd, wijkt het ontwerp af van artikel 3.3.3.2.

Aangeleverde motivering voor de afwijking

De aanvrager stelt dat artikel 3.3.3.2 uitdrukkelijk betrekking heeft op bijgebouwen en beschouwt het achtervolume functioneel als een verlenging van de woonruimten van het gelijkvloerse appartement. De nota vermeldt dat de stadsdiensten het volume als bijgebouw beschouwen. De overschrijding wordt gemotiveerd als beperkt tot 0,50 m. Daarnaast wordt verwezen naar de aansluiting bij de bestaande bouwdiepten van de aanpalende gebouwen. Gevraagde afwijkingsmodaliteit Voor de overschrijding van de bouwstrook wordt een afwijking gevraagd op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Beoordeling

De bouwstrook eindigt op 16,50 m achter de rooilijn. De aanvraag voorziet een perceelsbrede achterbouw tot 17 m en overschrijdt deze grens met 0,50 m. De overschrijding is beperkt in diepte, maar strekt zich uit over de volledige perceelsbreedte. De bouwdiepten van de aanpalende achterbouwen bieden context voor de inplanting, maar wijzigen de grens van de bouwstrook op het eigen perceel niet.

De strook tussen 16,50 m en 18 m behoort nog tot zone C voor woningen en tuinen. Een woonfunctie is binnen deze bestemmingszone niet principieel uitgesloten. Dit neemt evenwel niet weg dat het gedeelte buiten de bouwstrook aan de specifieke voorschriften voor de tuinzone van zone C moet voldoen.

De beperkte overschrijding van de bouwstrook kan daarom niet afzonderlijk worden beoordeeld, maar moet samen worden gelezen met de toetsing aan artikel 3.3.4.1.

Artikel 3.3.4.1 BPA - Tuinen van zone A, zone B en zone C voor woningen en tuinen

Relevant voorschrift

Maximum 25 % van de tuinzone mag worden bebouwd op voorwaarde dat minimum 30 m² onbebouwd blijft. Minimum 50 % van de tuinoppervlakte moet als onverharde tuin worden ingericht. De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzone is beperkt tot 3,5 meter vanaf het maaiveld.

Mits machtiging kan de bouwhoogte in functie van de contextualiteit worden verhoogd tot maximaal 6 meter, met toepassing van de 45-gradenregel vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 2,5 meter.

Het bebouwingspercentage kan voor uitbreidingen toenemen in de mate dat ook de onverharde ruimte in dezelfde mate toeneemt. Artikel 4.1 is van toepassing.

Toetsing

De tuinzone van zone C ligt tussen 16,50 m en 18 m en is 1,50 m diep. Het achtervolume loopt tot 17

m en neemt over de perceelsbreedte 0,50 m van deze tuinzone in. Dit komt overeen met 33,3%, terwijl maximaal 25% is toegelaten. De hoogte van het achtervolume bedraagt volgens de beschrijvende nota 4,65 m vanaf het maaiveld, terwijl maximaal 3,50 m is toegelaten. Het ontwerp wijkt bijgevolg af voor zowel het bebouwingspercentage als de bouwhoogte.

Aangeleverde motivering voor de afwijking

Voor het bebouwingspercentage verwijst de nota naar de aansluiting bij de uitbouwen van beide aanpalende panden en het behoud van de achterliggende tuin als buitenruimte. De twee buitentreden worden in de terreinhelling geïntegreerd en hebben volgens de aanvrager een beperkte ruimtelijke impact. Voor de bouwhoogte wordt verwezen naar de uitvoering over twee niveaus, waarvan het onderste niveau gedeeltelijk onder het maaiveld ligt, het aflopende terrein, de hoogte van de aanpalende achterbouwen, de aansluiting bij de bebouwing aan beide zijden en het volgens de nota niet moeten verhogen van de gemene muren ter hoogte van de tuinzone.

Gevraagde afwijkingsmodaliteit

Voor de bebouwingsgraad van 33,3 % en de hoogte van 4,65 m wordt een afwijking gevraagd op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO. De beschrijvende nota kiest hiervoor niet primair voor de interne machtigingsmogelijkheid van het BPA.

Beoordeling

Wat het bebouwingspercentage betreft, wordt 33,3 % van de tuinzone van zone C bebouwd. De basisnorm van 25 % wordt overschreden. De interne machtigingsregeling van het BPA laat een hoger bebouwingspercentage slechts toe in de mate dat ook de onverharde ruimte in dezelfde mate toeneemt. In de bestaande toestand bedraagt de onverharde tuinoppervlakte volgens de dossiergegevens circa 113 m². In de nieuwe toestand resteert circa 88,3 m². Er is bijgevolg geen toename, maar een afname van circa 24,7 m² onverharde ruimte. De aanvraag gaat daarmee in tegen het uitgangspunt van de machtigingsregeling. De afwijking inzake het bebouwingspercentage wordt ongunstig beoordeeld.

Wat de bouwhoogte betreft, bedraagt het achtervolume circa 4,65 m vanaf het maaiveld en wordt de basisnorm van 3,50 m overschreden. Het BPA laat een hoogte tot maximaal 6 m toe mits toepassing van de 45-gradenregel.

Het volume wordt volledig binnen de bestaande scheidingsmuren opgericht, waardoor geen bijkomende verhoging van de perceelafsluitende muren ontstaat. Hierdoor blijft de bijkomende impact op de aanpalende percelen beperkt. De grotere bouwhoogte kan vanuit de concrete context worden aanvaard, voor zover op de doorsneden wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de machtigingsregeling, waaronder de 45-gradenregel, wordt voldaan.

Artikel 3.3.5.1 BPA - Bouwhoogte van de gevels

Relevant voorschrift

De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet binnen een marge van 10 % boven of onder de op het plan aangeduide referentiebouwhoogte liggen. Deze marge kan mits machtiging worden aangepast naar 3 meter plus 10 % van de referentiebouwhoogte. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter boven de toegestane kroonlijsthoogte. Artikel 4.1 is van toepassing.

Toetsing

De referentiebouwhoogte bedraagt 13 m. De gewone marge loopt bijgevolg van 11,70 m tot 14,30 m. De kroonlijst van de voorgevel blijft behouden.

De nieuwe kroonlijsthoogte van de achtergevel bedraagt volgens de projectbeschrijving 14,66 m boven het rooilijnpeil en ligt 0,36 m boven de bovengrens. De nokhoogte bedraagt 18,62 m en blijft onder de maximale nokhoogte van 20,30 m, berekend vanaf de toegestane kroonlijsthoogte van 14,30 m.

Aangeleverde motivering voor de afwijking

De aanvrager stelt in eerste instantie dat artikel 3.3.5.1 uitsluitend betrekking heeft op nieuwe gebouwen en niet op de verbouwing en uitbreiding van een bestaand gebouw. Subsidiar wordt gesteld dat de afwijkende achterkroonlijst een bestendiging van de bestaande kroonlijsthoogte betreft en deel uitmaakt van de oorspronkelijke bouwfase. Verder wordt verwezen naar de stedenbouwkundige inpassing, bereikbaarheid, bezonning, architecturale kwaliteit, de relatie tussen morfologie en functie en de contextualiteit.

Gevraagde afwijkingsmodaliteit

De aanvrager beschouwt artikel 3.3.5.1 in eerste instantie als niet van toepassing. Indien het artikel toch van toepassing wordt geacht, wordt een machtiging gevraagd overeenkomstig artikel 3.3.5.1 van het BPA.

Beoordeling

Bij een referentiebouwhoogte van 13 m bedraagt de bovengrens van de gewone marge 14,30 m. De nieuwe achterste kroonlijst van 14,66 m overschrijdt deze grens met 0,36 m. Omdat de aanvraag een substantiële verhoging en een nieuwe kroonlijst aan de achterzijde omvat, moet dit nieuwe gevelgedeelte aan artikel 3.3.5.1 worden getoetst.

Het BPA voorziet uitdrukkelijk in een machtigingsmogelijkheid om de standaardmarge te verruimen.

De hoogte van 14,66 m blijft binnen deze ruimere marge. Het gunstige erfgoedadvies aanvaardt bovendien de verhoging van de achtergevel en het nieuwe zadeldak vanuit erfgoedoogpunt.

Gelet op de beperkte overschrijding van 0,36 m kan een machtiging voor de achterste kroonlijsthoogte worden verleend, voor zover de maatvoering overeenstemt met de ingediende plannen.

Artikel 3.3.5.2 BPA - Bouwhoogte van de bijgebouwen

Relevant voorschrift

De maximale bouwhoogte van bijgebouwen, gebouw en dak, bedraagt 3,5 meter. Bijgebouwen moeten binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen worden gebouwd. Mits machtiging kan de hoogte worden verhoogd tot maximaal 6 meter met toepassing van de 45-gradenregel.

Artikel 4.1 is van toepassing.

Toetsing

De perceelsbrede achterbouw wordt over twee bouwlagen voorzien en heeft volgens de beschrijvende nota een hoogte van 4,65m vanaf het maaiveld.

Voor zover de achterbouw als bijgebouw wordt gekwalificeerd, overschrijdt de hoogte de basisnorm van 3,50 m met circa 1,15 m. De hoogte blijft lager dan 6 m.

Aangeleverde motivering voor de afwijking

De aanvrager beschouwt het volume als een verlenging van de woonruimten op het gelijkvloers en het tuinniveau, maar vermeldt dat de stadsdiensten het volume als bijgebouw kwalificeren. De grotere hoogte wordt gemotiveerd door de aansluiting bij de achterbouwen van beide aanpalende panden, het gedeeltelijk ondergrondse karakter van het onderste niveau, het aflopende terrein, de hoogte van de aanpalende uitbouwen en het volgens de nota niet moeten verhogen van de gemene muren ter hoogte van de uitbouw.

Gevraagde afwijkingsmodaliteit

Voor de hoogte van het als bijgebouw beschouwde volume wordt een afwijking gevraagd op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO. De beschrijvende nota kiest niet voor de interne machtigingsmogelijkheid van artikel 3.3.5.2 van het BPA.

Beoordeling

Het perceelsbrede achtervolume heeft een hoogte van 4,65 m en overschrijdt de basisnorm van 3,50 m met circa 1,15 m. Het BPA voorziet zelf in een machtigingsmogelijkheid tot maximaal 6 m, mits toepassing van de 45-gradenregel.

De aansluiting bij de aanpalende achterbouwen, het gedeeltelijk ondergrondse karakter en het aflopende terrein vormen relevante contextuele elementen. Het ontwerp voorziet evenwel een perceelsbreed volume over twee niveaus en gaat gepaard met het uitgraven van een gedeelte van de tuin om een souterrain te creëren. Deze ingreep verhoogt de intensiteit van de bebouwing en wordt gecombineerd met een overschrijding van de bouwdiepte en een afname van de onverharde tuinoppervlakte. De motivering verduidelijkt onvoldoende waarom een dubbelhoog achtervolume ruimtelijk noodzakelijk is.

De overschrijding van 1,15 m kan niet meer als een beperkte maatvoeringsafwijking worden beschouwd en draagt bij tot een maximalisatie van het programma. De grotere bouwhoogte overschrijdt, in samenhang met de overige afwijkingen, de ruimtelijke draagkracht van het perceel en wordt ongunstig beoordeeld.

Artikel 3.3.6 BPA – Dakvorm

Relevant voorschrift

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met meer dan één bouwlaag moet met hellende daken worden bedekt. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling moet tussen 35 en 55 graden liggen. Dakuitbouwen moeten onder het 55-gradenvlak door de kroonlijst worden gesitueerd. De totale breedte van dakuitbouwen is aan de achterzijde beperkt tot twee derden van de gevelbreedte. Insprongen in het dakvlak zijn beperkt tot maximum één derde van het dakvlak en moeten minstens 1 meter achter het gevelvlak beginnen. Deze bepalingen kunnen mits machtiging worden aangepast.

Artikel 4.1 is van toepassing.

Toetsing

Het perceelsbrede achtervolume telt meer dan één bouwlaag en wordt afgewerkt met een plat dak. De insprong voor het inpandige dakterras in het voorste dakvlak begint op circa 38 cm achter het voorgevelvlak, terwijl minstens 1 m is vereist. De insprong is circa 3,96 m breed en 2,10 m diep en neemt volgens de nota meer dan één derde van het voorste dakvlak in.

De centrale dakuitbouw in het achterste dakvlak is circa 5,54 m breed en 3 m hoog, start circa 34 cm achter de aanzet van het dakvlak en ligt volgens de nota buiten het 55-gradenvlak. Het hoofdgebouw krijgt voor het overige een zadeldak met een dakhelling van 39 graden en een nok evenwijdig met de voorgevel.

Aangeleverde motivering voor de afwijking

Voor het platte dak wordt verwezen naar de platte daken van de aanpalende achterbouwen, het gedeeltelijk ondergrondse karakter, de aansluiting op de hoogte van de aanpalende uitbouwen en het volgens de nota niet verhogen van de gemene muren. Voor de achterste dakuitbouw wordt vermeld dat de breedte minder dan twee derden van het achterste dakvlak bedraagt. Verder wordt verwezen naar woonkwaliteit, architecturale kwaliteit, de aansluiting bij grotere volumes in de omgeving en contextualiteit. De voorste dakinsprong wordt gemotiveerd als buitenruimte bij de woonentiteit in het dakvolume. De grotere omvang wordt verantwoord vanuit het realiseren van een voldoende ruim en kwalitatief dakterras.

Gevraagde afwijkingsmodaliteit

Voor het platte dak, de ligging van de achterste dakuitbouw buiten het 55-gradenvlak, de afstand van circa 38 cm van de voorste dakinsprong tot het gevelvlak en de omvang van de voorste dakinsprong wordt een machtiging gevraagd overeenkomstig artikel 3.3.6 van het BPA.

Beoordeling

Het platte dak van het achtervolume kan contextueel worden aanvaard.

De aanbouw ligt in het binnengebied, waar meerdere achterbouwen met platte daken voorkomen. Een plat dak beperkt bovendien de totale hoogte ten opzichte van een hellend dak en vermijdt een bijkomend dakvolume.

De machtiging voor de platte dakvorm kan worden verleend, onverminderd de afzonderlijke beoordeling van de bouwdiepte en bouwhoogte van het volume.

De centrale dakuitbouw in het achterste dakvlak ligt buiten het 55-gradenvlak. Hoewel de breedte volgens de nota binnen twee derden van het dakvlak blijft, neemt dit de afwijking van het lichtbelemmeringsvlak niet weg. De uitbouw is 5,54 m breed en circa 3 m hoog en vormt daardoor een omvangrijk element in het nieuwe dak. De ingreep moet bovendien samen worden beoordeeld met de verhoogde achtergevel, die aan de achterzijde reeds een bijkomende bouwlaag creëert, en met de inrichting van twee functionele niveaus in het dak. Door bovenop deze verhoging nog een afwijkende dakuitbouw te voorzien, wordt het dakvolume verder gemaximaliseerd. De dakuitbouw overschrijdt in deze samenhang de ruimtelijke draagkracht en wordt ongunstig beoordeeld.

De voorste dakinsprong begint op circa 38 cm achter het voorgevelvlak, neemt meer dan één derde van het dakvlak in en bevindt zich in het voorste dakvlak van een inventariswand langs een waardevolle straat- en pleinwand.

De behoefte aan een private buitenruimte verklaart de ingreep, maar verantwoordt niet waarom op beide maatvoeringsregels moet worden afgeweken. Door de combinatie van de beperkte terugligging en de grote omvang wordt een aanzienlijk en zichtbaar gedeelte van het historische dakvlak uitgesneden. De geleverde motivering toont niet aan dat het resterende dakvlak visueel dominant

blijft of dat de insprong beperkt zichtbaar is vanaf het openbaar domein. De machtiging voor de voorste dakinsprong wordt daarom ongunstig beoordeeld.

Ongunstig worden beoordeeld

Het uitpandige terras op de eerste verdieping, omdat dit de toegelaten referentiebouwdiepte aanzienlijk overschrijdt en door de ligging op hoogte bijkomende inkijk kan veroorzaken;

De overschrijding van het toegelaten bebouwingspercentage in de tuinzone van zone C, omdat de onverharde tuinoppervlakte afneemt in plaats van toeneemt;

De bouwhoogte van het perceelsbrede achtervolume, omdat het dubbelhoge volume in samenhang met het uitgegraven souterrain, de afwijkende bouwdiepte en de afname van de tuinoppervlakte leidt tot een maximalisatie van het programma en een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht;

De centrale dakuitbouw aan de achterzijde, omdat deze boven op de verhoogde achtergevel het dakvolume verder maximaliseert;

De voorste dakinsprong, omdat deze zowel onvoldoende terugliggend is ten opzichte van het voorgevelvlak als meer dan één derde van het dakvlak inneemt en daardoor een aanzienlijk en zichtbaar deel van het historische dakvlak aantast.

Deze punten zijn niet oplosbaar met bijzondere voorwaarden en leidt daarom tot een ongunstige beoordeling.

...

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 4.19 ABR: Private buitenruimte

Relevant voorschrift

Bij elk appartement hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Deze buitenruimte kan bestaan uit een tuin, koer of terras. De oppervlakte bedraagt voor appartementen richtinggevend 10 % van de netto-vloeroppervlakte van de woning. De private buitenruimte moet een functionele minimale breedte hebben, waarbij 1,20m als richtinggevende maat wordt gehanteerd.

Een afwijking is enkel mogelijk wanneer het creëren van een private buitenruimte niet mogelijk is. Toetsing

Het appartement op de eerste verdieping heeft een netto-vloeroppervlakte van circa 84,3 m². Bij deze woonentiteit worden twee terrassen voorzien, met oppervlaktes van circa 4,5 m² en 3,7 m². Samen vertegenwoordigen deze terrassen circa 8,2m², wat nagenoeg overeenkomt met de richtinggevende oppervlakte van 10% van de woning. Het grootste terras loopt evenwel door tot een bouwdiepte van 15m. Dit terras overschrijdt de referentiebouwdieptelijn en wordt om die reden ongunstig beoordeeld. Wanneer dit terras wordt geschrapt, blijft bij het appartement enkel het terras van circa 3,7m² behouden. Dit komt overeen met ongeveer 4,4% van de netto-vloeroppervlakte van de woning.

Beoordeling

De private buitenruimte van het appartement op de eerste verdieping is in de aanvraag afhankelijk van een terras dat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is wegens de aanzienlijke overschrijding van de toegelaten bouwdiepte. Dit terras kan bijgevolg niet worden meegerekend als een realiseerbare private buitenruimte.

Na het schrappen van dit terras resteert slechts een buitenruimte van circa 3,7 m² bij een appartement van 84,3 m². Deze oppervlakte blijft aanzienlijk onder de richtinggevende verhouding van 10 %. Uit de plannen blijkt bovendien niet dat het resterende terras, gelet op de afmetingen, ligging en aansluiting op de woning, voldoende verblijfskwaliteit biedt. De aanvraag toont bijgevolg niet aan dat het appartement op de eerste verdieping over een voldoende kwalitatieve private buitenruimte beschikt. Het ontwerp moet worden aangepast door binnen de aanvaardbare bouwdiepte een bruikbare private buitenruimte te voorzien. Indien dit niet mogelijk blijkt, moet de

aanvrager een gemotiveerde afwijking van artikel 4.19 vragen en aantonen waarom binnen de bestaande erfgoedkundige en bouwkundige randvoorwaarden geen volwaardige private buitenruimte kan worden gerealiseerd.

Artikel 5.5 ABR: Bereikbaarheid en toegankelijkheid van de fietsenstalling

Relevant voorschrift

Een fietsenberging voor bewoners moet overdekt en afsluitbaar zijn en vlot bereikbaar en goed toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief worden ingericht. De totale benodigde oppervlakte kan worden verdeeld over meerdere collectieve fietsenbergingen. Wanneer de fietsenberging niet op maaiveldniveau ligt, moeten maatregelen worden genomen die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen.

Toetsing

De aanvraag voorziet een fietsenberging in de kelderverdieping voor tien fietsen en een tweede fietsenberging op het gelijkvloers voor vier fietsen.

De ondergrondse fietsenberging wordt volgens de plannen bereikt via een trap met fietsgoot.

Omdat de kelderberging niet op maaiveldniveau ligt, moet de aanvraag aantonen dat de fietsenberging vlot en veilig bereikbaar is. Uit de plannen blijkt niet welke hellingsgraad de trap heeft, hoe breed de trap en de fietsgoten zijn en welke vrije ruimte tussen de fietsgoten en de wanden beschikbaar is.

Ook de manoeuvreerruimte aan de boven- en onderzijde van de trap is niet voldoende aangetoond. Een beoordeling van de praktische bruikbaarheid is daardoor niet mogelijk.

Beoordeling

Aan de eerdere opmerkingen over de bereikbaarheid van de ondergrondse fietsenberging is niet aantoonbaar tegemoetgekomen. De plannen tonen onvoldoende aan dat een fiets veilig en comfortabel via de trap met fietsgoot naar de kelder kan worden gebracht. Het louter voorzien van een fietsgoot volstaat niet om te besluiten dat de fietsenberging vlot en goed toegankelijk is.

In eerste instantie moet worden onderzocht of een groter aandeel van de fietsparkeerplaatsen op het gelijkvloers kan worden ingericht. Indien een ondergrondse fietsenberging noodzakelijk blijft, moet deze bereikbaar zijn via een kwalitatieve fietshelling, een voldoende ruime fietstrap of een fietslift. De fietslift heeft een binnenmaat van 1,7 m terwijl de fietsen die gestald worden minstens 1,8 m ruimte nodig hebben. De voorziene lift is ontoereikend en blijft strijdig met het algemeen bouwreglement.

Op basis van de beschikbare gegevens is de overeenstemming met artikel 5.5 niet aangetoond. De aanvraag voldoet op dit punt niet aan het Algemeen Bouwreglement.

Artikel 5.6 ABR: Oppervlaktevereisten van de fietsenbergingen

Relevant voorschrift

Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de benodigde oppervlakte worden beperkt tot 1,6 m² per fietsparkeerplaats.

Vanaf elf fietsparkeerplaatsen moet 10 % van de plaatsen geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen. Voor een buitenmaatse fiets is in beginsel 4 m² per fietsparkeerplaats nodig, inclusief manoeuvreerruimte, tenzij met een efficiënte inrichting wordt aangetoond dat een kleinere oppervlakte volstaat.

Toetsing

In de kelderverdieping wordt een fietsenberging van circa 14,4 m² voorzien voor tien fietsen. Dit komt overeen met circa 1,44 m² per fietsparkeerplaats. Deze oppervlakte is kleiner dan de vereiste 2,2 m² per plaats bij een standaardstalling en ook kleiner dan de vereiste 1,6 m² per plaats bij een hoog-laagsysteem. Voor tien fietsen is bij gebruik van een hoog-laagsysteem minstens 16 m² nodig. Bij een standaardstalling is minstens 22 m² nodig. Daarnaast worden vier fietsparkeerplaatsen voorzien in een afzonderlijke fietsenberging op het gelijkvloers. De oppervlakte en inrichting van deze fietsenberging worden niet voldoende cijfermatig aangetoond.

Het project omvat in totaal veertien fietsparkeerplaatsen. Vanaf elf plaatsen moet 10 % geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen. Na afronding moet bijgevolg minstens één plaats voor een buitenmaatse fiets worden voorzien.

Uit de plannen blijkt niet waar deze plaats wordt ingericht of welke oppervlakte en manoeuvreerruimte hiervoor beschikbaar zijn.

Beoordeling

Aan de eerdere opmerkingen over de oppervlakte en inrichting van de fietsenbergingen is niet tegemoetgekomen. De kelderfietsenberging van circa 14,4 m² is te klein voor tien fietsen, zowel bij toepassing van een standaardstalling als bij toepassing van een hoog-laagsysteem.

Ook de beschikbare diepte van de fietsenbergingen is onvoldoende aangetoond. Voor een klassieke opstelling is een stallingsdiepte van circa 2 m nodig, aangevuld met een achterliggend gangpad van circa 2 m om de fietsen comfortabel in en uit de stalling te kunnen bewegen. Uit de plannen blijkt niet dat deze stallings- en manoeuvreerruimte aanwezig is.

Verder is niet aangetoond dat minstens één volwaardige plaats voor een buitenmaatse fiets wordt voorzien. De plannen bevatten evenmin een uitgewerkte stallingsopstelling waarmee wordt aangetoond dat alle veertien fietsen comfortabel kunnen worden gestald. De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan artikel 5.6 van het Algemeen Bouwreglement. De fietsenbergingen moeten worden vergroot of met een maatvast en praktisch uitvoerbare stallingsopstelling in overeenstemming worden gebracht met het voorschrift. Indien de aanvrager een ruimte-efficiënter systeem wil gebruiken, moet hiervoor een gemotiveerde afwijking overeenkomstig artikel 5.7 worden gevraagd en moet worden aangetoond dat het vereiste aantal fietsen nog steeds vlot kan worden gestald.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot een meergezinswoning met vier woonentiteiten.

Functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning

De aanvraag is erop gericht een bestaande eengezinswoning om te vormen tot een meergezinswoning met vier woonentiteiten.

Omdat het pand gekend staat als een eengezinswoning, wordt de woningtypetoets doorlopen. De woning is geen te beschermen eengezinswoning, aangezien de netto-vloeroppervlakte meer dan 220 m² bedraagt. Het pand is evenmin gelegen in een binnengebied en er gelden geen specifieke voorschriften die een bepaald woningtype verplichten.

De woningtypetoets onderzoekt aan de hand van zes parameters welk woningtype het meest geschikt is voor het betrokken perceel. Het perceel ligt langs een weg die is opgenomen in lijst B1, wat een score van 1 oplevert. In de onmiddellijke omgeving bestaat tussen de helft en drie vierde van de panden uit eengezinswoningen, wat eveneens een score van 1 oplevert. De beide aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen, wat overeenkomt met een score van 0. Het plan toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping kan worden georganiseerd, wat een score van 1 oplevert. Het mogelijk aantal bouwlagen bedraagt meer dan drie, wat overeenkomt met een score van 0. Gelet op de vorm van het terrein, het bestaande volume en de tuinzone vormt het perceel een moeilijke ontwerpogave voor de inrichting van een of meerdere eengezinswoningen, wat een score van 1 oplevert.

De totaalscore bedraagt 4. Dit betekent dat de woningtypetoets geen voorkeur aan geeft voor een bepaald woningtype. Het pand kan bijgevolg principieel worden omgevormd van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

Deze principiële aanvaardbaarheid betekent evenwel niet dat elk aantal woonentiteiten of elke volumetrische uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het concrete programma moet afgestemd worden op de draagkracht van het bestaande gebouw, het perceel, de erfgoedwaarden en de onmiddellijke omgeving.

Volume-uitbreidingen en verbouwingswerken

Om het pand in te richten als meergezinswoning worden omvangrijke interne en volumetrische ingrepen voorzien. De gewijzigde projectversie komt op een aantal punten tegemoet aan de opmerkingen uit de eerdere beoordeling.

De uniforme bouwdiepte van 15 m op de verdiepingen wordt verlaten. De bouwdiepte wordt hoofdzakelijk teruggebracht tot 12 m. Op de eerste verdieping blijft aan de rechterzijde een gesloten volume tot 15 m behouden en wordt daarnaast een uitpandig terras tot 15 m voorzien. De lange

buitentrap naar de tuin wordt vervangen door een beperktere verbinding.

De overkragingen die de natuurlijke verlichting van de achterliggende slaapkamers hinderden, worden geschrapt. Het achterste dakterras en de achterste dakinsprong worden verwijderd. Hierdoor verdwijnen ook de eerdere onduidelijkheden over het zichtscherm en de rechtstreekse zichten vanaf dit dakterras.

Ook op erfgoedkundig vlak werd het ontwerp aangepast. De centrale traphal, de omliggende kamerstructuur en waardevolle vaste interieurelementen worden in grotere mate behouden. De lift wordt geconcentreerd in de zone achter de traphal. Het gewijzigde ontwerp kreeg een gunstig erfgoedadvies.

De eerdere weigeringsgrond dat de functie en de interne verbouwing fundamenteel afbreuk deden aan de erfgoedwaarde van het pand, kan daarom niet zonder meer worden hernomen. Het erfgoedaspect is in de gewijzigde projectversie in belangrijke mate ondervangen.

Ook de waterhuishouding werd aangepast. De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 15.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening met een buffervolume van 2.000 liter en een infiltratieoppervlakte van 4,50 m².

De aanvraag doorstaat op basis van deze gegevens de watertoets.

Deze aanpassingen vormen verbeteringen ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag. Zij wijzigen evenwel niet de fundamentele vaststelling dat het bouwprogramma nog steeds leidt tot een verregaande maximalisatie van het bestaande pand en het perceel.

Ruimtelijke draagkracht en volumetrische opbouw

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Binnenstad, deel Zuid, zijn voldoende gedetailleerd en worden geacht de relevante criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag blijft afwijken van de voorschriften inzake de bouwdiepte, de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen, het bebouwingspercentage en de bouwhoogte in de tuinzone, de kroonlijsthoogte, de hoogte van het achtervolume en de dakvorm.

Niet elke afwijking is op zichzelf ruimtelijk onaanvaardbaar. De beperkte overschrijding van de referentiebouwdiepte op een hoger niveau, de beperkte overschrijding van de achterste kroonlijsthoogte en de platte dakvorm van het achtervolume kunnen binnen de concrete context worden overwogen.

De goede ruimtelijke ordening vereist evenwel dat de ingrepen ook in hun onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Het ontwerp voorziet een perceelsbreed achtervolume tot een bouwdiepte van 17m. Dit volume bestaat uit twee niveaus en heeft een hoogte van circa 4,65m vanaf het maaiveld. Voor de realisatie ervan wordt een gedeelte van het terrein uitgegraven en wordt een souterrain ingericht. Het volume overschrijdt de bouwstrook, bebouwt meer van de tuinzone van zone C dan volgens de basisvoorschriften is toegelaten en gaat gepaard met een afname van de onverharde buitenruimte. Op de verdiepingen wordt de bouwdiepte hoofdzakelijk beperkt tot 12 m, maar op de eerste verdieping blijft een gesloten volume tot 15 m behouden. Daarnaast wordt een uitpandig terras tot 15 m voorzien. Dit terras overschrijdt de referentiebouwdieptelijn aanzienlijk. De beschrijvende nota bevat geen voldoende specifieke ruimtelijke verantwoording voor deze terrasuitbouw. Door de ligging op hoogte kan het terras bovendien bijkomende inkijk en hinder veroorzaken voor de aanpalende percelen. Dit onderdeel is niet ruimtelijk aanvaardbaar. Aan de achterzijde wordt de kroonlijst opgetrokken tot een hoogte van 14,66 m. Hierdoor krijgt de achtergevel het uitzicht en de schaal van vier bouwlagen, terwijl aan de straatzijde de bestaande en voor de omgeving kenmerkende schaal van drie volwaardige bouwlagen met een hellend dak behouden blijft.

Boven op deze verhoogde achtergevel wordt in het achterste dakvlak nog een centrale dakuitbouw voorzien. Deze dakuitbouw is 5,54m breed en circa 3m hoog en ligt buiten het voorgeschreven 55-gradenvlak. De dakuitbouw wordt gebruikt om binnen het hellende dak twee functionele niveaus in te richten.

Het BPA bevat geen uitdrukkelijk verbod op twee functionele niveaus binnen een dakvolume. Binnen een traditionele stedelijke typologie wordt een hellend dak evenwel gangbaar opgevat als één functionele dakbouwlaag die ondergeschikt blijft aan de volwaardige gevelbouwlagen. In voorliggend ontwerp wordt eerst de achtergevel substantieel verhoogd, waarna boven deze verhoging nog een

omvangrijke en afwijkende dakuitbouw wordt toegevoegd. Hierdoor wordt het dak niet langer als een ondergeschikt bekronend volume gelezen, maar als een verder doorgedreven benutting van de beschikbare bouwhoogte.

De combinatie van de verhoogde achterkroonlijst, de bijkomende dakuitbouw en de inrichting van twee functionele niveaus in het dak leidt tot een sterke volumetrische verdichting aan de achterzijde van het pand. De afzonderlijke ingrepen kunnen niet los van elkaar worden beoordeeld. Samen creëren zij een schaal en intensiteit die de draagkracht van het bestaande gebouw, het perceel en het binnengebied overschrijden.

Ook de voorste dakinsprong draagt bij tot deze maximalisatie. De insprong begint op circa 38cm achter het voorgevelvlak, terwijl het BPA een terugligging van minstens 1 m vooropstelt, en neemt meer dan een derde van het voorste dakvlak in. Door de combinatie van de beperkte terugligging en de grote omvang wordt een aanzienlijk gedeelte van het voorste dakvlak uitgesneden. De behoefte aan een private buitenruimte verklaart de ingreep, maar verantwoordt niet waarom op beide maatvoeringsregels moet worden afgeweken. De insprong bevindt zich bovendien in het dakvlak van een inventarispand langs een waardevolle straat- en pleinwand.

Woonprogramma en private buitenruimte

De aanvraag voorziet een drie-slaapkamerappartement van 127,47 m², een tweeslaapkamerappartement van 84,3 m² en twee een-slaapkamerappartementen van respectievelijk circa 65 m² en 92 m².

De gemiddelde netto-vloeroppervlakte bedraagt 92,2 m². Het programma bevat daarmee een variatie in woningoppervlakten en aantallen slaapkamers.

De beoordeling van een woonprogramma kan echter niet uitsluitend worden gebaseerd op de gemiddelde woningoppervlakte. Ook de ruimtelijke ingrepen die nodig zijn om het programma te realiseren, moeten aanvaardbaar zijn.

Het appartement op de eerste verdieping beschikt volgens de aanvraag over twee terrassen van circa 4,5 m² en 3,7 m². Het grootste terras is evenwel gelegen in de zone waarin de toegelaten referentiebouwdiepte aanzienlijk wordt overschreden en wordt om die reden ongunstig beoordeeld.

Wanneer dit terras wordt geschrapt, resteert slechts een terras van circa 3,7 m² bij een appartement van 84,3 m². De aanvraag toont onvoldoende aan dat dit resterende terras, gelet op de oppervlakte, vorm, ligging en aansluiting op de woning, een volwaardige kwalitatieve private buitenruimte vormt.

Het woonprogramma is bijgevolg mede afhankelijk van een terrasconstructie die stedenbouwkundig niet kan worden aanvaard. Dit illustreert dat het programma onvoldoende vanuit de ruimtelijke mogelijkheden van het pand is ontwikkeld.

Fietsenstallingen

De aanvraag voorziet veertien fietsparkeerplaatsen, waarvan tien in een kelderberging van circa 14,4 m² en vier in een fietsenberging aan de inkom. Het aantal fietsparkeerplaatsen voldoet aan de norm. De bereikbaarheid, oppervlakte en praktische inrichting voldoen evenwel niet aan de minimale kwaliteitseisen van het Algemeen Bouwreglement.

De kelderfietsenberging wordt bereikbaar gemaakt via een lift en een trap met fietsgoot. De lift heeft volgens de plannen een binnenmaat van circa 1,70 m, terwijl voor de te stallen fietsen minstens circa 1,80 m vrije lengte nodig is.

De lift vormt daardoor geen volwaardige oplossing voor het vervoer van fietsen.

Globale beoordeling

De gewijzigde aanvraag bevat verschillende betekenisvolle verbeteringen in de positieve richting. De erfgoedkundige bezwaren zijn in belangrijke mate ondervangen, het achterste dakterras en de lange buitentrap worden geschrapt, de overkragingen worden verwijderd, de bouwdiepte op de verdiepingen wordt gedeeltelijk beperkt en de maatregelen voor de waterhuishouding worden aangepast.

Deze wijzigingen nemen de fundamentele ruimtelijke bezwaren evenwel niet weg. Het project blijft uitgaan van een programma van vier woonentiteiten waarvoor het bestaande gebouw en perceel maximaal worden benut.

De noodzakelijke ingrepen omvatten een perceelsbreed achtervolume over twee niveaus, een gedeeltelijke overschrijding van de bouwdiepte, een afname van de onverharde tuinoppervlakte, een

substantiële verhoging van de achtergevel, een bijkomende afwijkende dakuitbouw en twee functionele niveaus in het dakvolume. Ook de voorste dakinsprong en het uitpandige terras op de eerste verdieping overschrijden de normale ruimtelijke begrenzing van het pand.

Het ontwerp lijkt daardoor niet te zijn ontwikkeld vanuit de bestaande toestand en de maximaal aanvaardbare bouw mogelijkheden volgens het BPA.

Het vertrekt veeleer vanuit een vooraf bepaald aantal van vier woonentiteiten, waarna verschillende kunstringrepen nodig blijken om dit programma in het pand onder te brengen. Dit resulteert in een opeenstapeling van afwijkingen en in een bouwvolume dat onvoldoende ondergeschikt blijft aan de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Een zorgvuldig ontwerptraject hoort te vertrekken van het behoudwaardige bestaande gebouw, de referentiebouwdiepten, de toegelaten bouwhoogte, het kenmerkende dakprofiel en de beschikbare open ruimte. Pas binnen dat ruimtelijke kader kan een passend woonprogramma worden bepaald.

Een vermindering tot drie woonentiteiten biedt een meer logische basis voor een nieuw ontwerp. Een beperkter programma kan worden gecombineerd met een kleiner en lager achtervolume, een minder verregaande verhoging van de achtergevel, een ondergeschikt dakvolume, kwalitatieve private buitenruimten en volwaardige fietsenstallingen. Hierdoor kan het ontwerp beter worden afgestemd op het bestaande pand en de voorschriften van het BPA, zonder de kwaliteit van de woningen afhankelijk te maken van ruimtelijk onaanvaardbare uitbreidingen.

De aanvraag overschrijdt in haar huidige vorm de ruimtelijke draagkracht van het pand, het perceel en de onmiddellijke omgeving. De resterende bezwaren zijn fundamenteel en kunnen niet uitsluitend door bijzondere voorwaarden worden opgelost. Een grondige herwerking van het programma en het bouwvolume is noodzakelijk.

CONCLUSIE

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld. Hoewel de gewijzigde projectversie op meerdere punten tegemoetkomt aan de eerdere opmerkingen, blijft het ontwerp gekenmerkt door een te verregaande maximalisatie van het bouwprogramma. De combinatie van het dubbelhoge en perceelsbrede achtervolume, de overschrijdingen van de bouwdiepte, de afname van de onverharde buitenruimte, de verhoogde achtergevel, de afwijkende centrale dakuitbouw, de inrichting van twee functionele niveaus in het dak, de buitenmaatse voorste dakinsprong en de onvoldoende kwalitatieve fietsenstallingen overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het pand en het perceel. Een herwerking naar een beperkter programma, waarbij drie woonentiteiten en een kleiner bouwvolume als uitgangspunt worden genomen, is ruimtelijk meer aangewezen.

..."

Motivering

2.1 Gewijzigde Projectinhoud PIV6

Op 28 april 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV6 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om de wijzigingen vermeld in het beroepschrift:

"Vermelding op plannen van opsplitsing zone wonen/tuin

Aanpassing infiltratie door te voorzien in een voldoende grote wadi

Aanpassing trap tuin om te voldoen aan de regels inzake lichten - & zichten

Aanpassing terrassen +1 / +2 door plaatsing zichtscherm en reduceren gemene muur

Aanpassing terreinprofiel

Aanpassing fietsenbergingen

Aanpassing bouwdiepte naar 15,00 m en t.h.v. linker aanpalende buur naar 12,63 m

Bijkomende set plannen met vroeger en nieuwe toestand erfgoed"

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede

ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag.”

De gewijzigde projectinhoud werd op 29 april 2026 aanvaard.

Er werd Stad Gent gevraagd een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

Er werd tevens gevraagd aan Brandweerzone Centrum, aan het CBS en aan de provinciale dienst Erfgoed een advies te verlenen m.b.t. PIV6.

2.1.1 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 perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskansen klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskansen klein is onder klimaatverandering.
- 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.

Hemelwaterput

Het bestaand bouwvolume wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 146 m².

Ingevolge artikel 7, §2 GSVH moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 14.600 liter.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Volgens artikel 7, §2 GSVH moeten minstens 2 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

Er wordt een hemelwaterput van 15.000 liter geplaatst.

Er worden 3 woongelegenheden op aangesloten.

Het water zal gebruikt worden voor toiletten, uitgietsbak berging, buitenkranen en uitgietsbak gemene delen.

Dit is in overeenstemming met de verordening.

Groendak

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het ingevolge artikel 3.8 ABR niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

In het ontwerp wordt het aanleggen van een groendak niet voorzien.

Infiltratievoorziening

Ingevolge artikel 8, §1 GSVH is de aanleg van een infiltratievoorziening vereist.

Conform artikel 8, §3 GSVH dient deze bovengronds (als wadi) aangelegd.

De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt $146\text{m}^2 - 90\text{m}^2$ (3 entiteiten aangesloten op hemelwaterput) = 56m^2 .

Conform artikel 8, §4 moet de wadi een minimale infiltratieoppervlakte van $4,48\text{m}^2$ hebben en een buffervolume van minimum 1.848 liter.

Er wordt een wadi voorzien met een buffervolume van 2.000 liter (zie 'rioleringsplan nieuw' in PIV6).

De infiltratie-oppervlakte wordt op plan niet vermeld, evenmin als in de beschrijvende nota van de architect.

Het hemelwaterformulier werd niet aangepast in PIV6, er is nog sprake van een infiltratievoorziening met buffervolume 1.250 liter en infiltratieoppervlakte $1,7\text{m}^2$.

Besluit

De aanvraag doorstaat de watertoets nog steeds niet.

2.1.2 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.

2.1.3 De MER-toets

De aanvraag strekt ertoe een eengezinswoning te verbouwen naar een meergezinswoning met 4 appartementen.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgevingen besproken inzake mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed, licht of straling, afvalstoffen, op de bodem, op het watersysteem en bij ongevallen of rampen.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, er worden geen bomen gerooid. 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.

2.1.4 Stikstofstoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets);
- artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,16km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Het project omvat de uitbreiding van een woning van 1 naar 4 woonentiteiten.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De VITO-tabel voor verkeer geeft immers aan dat bij een KDW van 6kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (worst-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

In het project wordt op jaarbasis uitgegaan van maximaal 2.500 vervoers-bewegingen lichte voertuigen en maximaal 100 vervoersbewegingen zware voertuigen.

Er is dus zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde, zoals ook blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde berekening.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.1.5 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).

2.1.6 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De aanvraag (PIV6) werd in fase van beroep, met name gedurende de periode van 8 mei 2026 tot en met 6 juni 2026 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- De aanvraag is nauwelijks gewijzigd t.o.v. vorige PIV voor wat de bezwaren m.b.t. de bouwdiepte van het hoofdgebouw en inkijk betreft.
- Dossier is onvolledig: slechts beperkte omschrijving erfgoedwaarden, er zal een bemaling nodig zijn, geen gegevens m.b.t. warmtepompen, ...
- Door de vele tegenstrijdigheden en onduidelijkheden op plan kan er gesteld worden dat er te veel misleidingen zijn om tot een voldragen beoordeling te komen.
- Verbazing dat toch een deel wordt ingenomen van de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.
- De bouwdiepte van 15 m op de verdieping is strijdig met de voorschriften van het BPA en zal voor inkijk.
- De afwijkingen op het BPA zijn niet voldoende gemotiveerd vanuit de inpasbaarheid in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.
- De buitentrap zal zorgen voor inkijk bij nr. 16, ook is de positie van de trap niet op alle plannen gelijk.
- Het hemelwaterformulier is niet correct ingediend.
- De afgraving van de tuinzone om aan te sluiten met het kelderverdiep zorgt voor een extra bouwlaag die niet eigen is aan de typologie van meergezinswoningen én is nefast voor de waterhuishouding.

- Dakaccenten onder de vorm van dakinsnijdingen en dakuitbouwen zijn visueel-vormelijk niet inpasbaar. Zo wordt de nokhoogte met 3,07 m verhoogd en worden in beide dakvlakken dakuitbouwen of dakinsnijdingen in functie van dakterrassen voorzien. Deze wijzigingen zijn niet gericht op het behoud of herstel van de historische waarde maar zijn louter in functie van de maximalisatie van het bouwprogramma. Het uitzicht van het pand wordt niet alleen bepaald door de gevel, maar ook door de dakvorm, dakaccenten en de verhoudingen onderling.

2.1.7 De juridische toets

2.1.7.1 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Zuid'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone C voor woningen en tuinen en in een zone voor waardevolle tuinen en open ruimte, én bevindt zich langs een 'waardevolle straat- en pleinwand'.

De perceeldiepte bedraagt ca. 27m, zodat de diepte van de strook voor hoofd- en bijgebouwen als volgt bedraagt (zie art. 3.3.3.2 van BPA-voorschriften):

$12m + 27/6m = 16,50m$.

De zone voor waardevolle tuinen en open ruimte bevindt zich vanaf 18m tot de volledige perceeldiepte.

In de verantwoordingsnota bij de aanvraag wordt verwezen naar verschillende strijdigheden met de voorschriften van het BPA.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1/0 VCRO luidt als volgt:

"Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager."

Bij elke afwijking dient eerst te worden nagegaan of deze via een 'machtiging' kan worden toegestaan (zie elk artikel van het BPA afzonderlijk).

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.

Appellant vraagt in de verantwoordingsnota om toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), dat als volgt luidt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag."

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: 1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
- b) industriegebieden in de ruime zin;*
- c) dienstverleningsgebieden;*
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*
- (...).*

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

..."

Het betrokken BPA dateert van 29 november 2002 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De afwijking hebben sowieso geen betrekking op wegenis en openbaar groen.

Mits zij ook geen betrekking hebben op erfgoedwaarden vallen zij principieel binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

De toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO geeft echter op geen enkel ogenblik een recht op afwijking, het is slechts een mogelijkheid voor het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Essentieel is dat artikel 4.4.9/1 VCRO de rechtskracht van de betrokken voorschriften van meer dan vijftien jaar oude BPA's als weigeringsgrond behoudt, maar het onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt om van die voorschriften af te wijken. Als afwijkingsregeling moet artikel 4.4.9/1 VCRO restrictief worden uitgelegd en toegepast. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden.

De aanvraag is op volgende punten strijdig met de voorschriften van het BPA:

Artikel 3.3.3.1 - Bouwdiepte van de hoofdgebouwen

Voorschrift:

"Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte.

De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Er zijn vier mogelijkheden:

- 1. wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.*
- 2. wanneer er gebouwd wordt tegen één aangrenzend hoofdgebouw is de diepte van dat hoofdgebouw de referentiediepte.*
- 3. wanneer er gebouwd wordt en er zijn géén aangrenzende hoofdgebouwen is de diepte van het meest nabijgelegen hoofdgebouw de referentiediepte.*
- 4. wanneer er geen andere hoofdgebouwen zijn in dezelfde rij wordt de referentiediepte zelf bepaald in functie van de dominante typologie in het plangebied.*

Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.

- 1. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.*
- 2. Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.*

Belangrijke bepalingen:

- 1. De bouwdiepten van hoofdgebouwen kunnen omwille van de lichtinval en de bezonning beperkt worden. Dit geldt in het bijzonder voor de bescherming van bestaande kleinere panden en panden die gelegen zijn in de hoeken van bouwblokken.*
- 2. De bouwdiepte is niet beperkt in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, groepswoningbouw en centrumzone.*
- 3. Hoofdgebouwen kunnen uitzonderlijk en mits machtiging op een grotere bouwdiepte gebouwd worden. Dit kan enkel binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15 meter). Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60 centimeter uit de perceelsgrens.*

..."

Toetsing:

Het hoofdgebouw van de linker aanpalende buur beschikt over alle verdiepingen over een referentie bouwdiepte van ca. 11,60 m.

Het hoofdgebouw van de rechter aanpalende buur beschikt op de 1^e verdieping over een referentie bouwdiepte van 18,25m en op de 2^e verdieping van 10,20m.

De toegelaten maximumbouwdiepte op de 1^e verdieping bedraagt de lijn tussen links 12m en rechts 15m.

De toegelaten maximumbouwdiepte op de 2^e verdieping bedraagt 12m.

Het ontwerp gaat uit van bouwdiepte van 15,00m op alle bovenverdiepingen, inclusief dakterrassen tot tegen de linkerzijdelingse perceelgrens, af te sluiten met een zichtscherp.

Beoordeling:

In de verantwoordingsnota bij de aanvraag wordt vermeld dat er geen strijdigheid is met artikel 3.3.3.1 van de BPA-voorschriften:

"De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 15 meter en is in overeenstemming met het BPA".

Zoal hierboven aangetoond is er wél strijdigheid met artikel 3.3.3.1.

De vermelde strijdigheden vallen niet onder de mogelijkheid tot machtiging (*"Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60 centimeter uit de perceelsgrens."*).

Vermits er geen afwijking gevraagd, laat staan 'gemotiveerd' wordt, kan in toepassing van artikel 4.4.1/0 VCRO sowieso geen afwijking verleend worden en is er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering.

Niettemin kan reeds het standpunt ingenomen worden dat een bouwdiepte van 15,00m op alle bovenverdiepingen geenszins kan toegestaan worden omwille van het te grote verschil met de aanpalenden (behoudens op 1^e verdieping rechts), temeer omdat deze bouwdiepte ook nog eens naar de dakverdieping (3^e verdieping) doorgetrokken wordt.

De maximum toegelaten bouwdiepte op de bovenverdiepingen bedraagt 12,00m, behoudens een uitbouw rechts achteraan op de 1^e verdieping om beter op het aanpalend bouwvolume aan te sluiten.

Artikel 3.3.4.1 - Tuinen van zone C voor woningen en tuinen

Voorschrift:

"Maximum 25 % van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30 m² onbebouwd blijft.

Minimum 50 % van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke renovaties van de betreffende tuinzone kan de stedenbouwkundige vergunning opleggen dat bestaande gebouwen en constructies, afgebroken moeten worden.

Van deze bepalingen kan machtiging verleend worden:

- 1. Beschermde gebouwen en gebouwen met historische, culturele en architectonische waarde worden van een afbraakverplichting uitgesloten en mogen verbouwd worden;*
- 2. bestaande gebouwen in een goede bouwfysische staat en een gebruik eigen aan het hoofdgebouw kunnen mits aanpassingswerken behouden blijven en mogen verbouwd worden. Deze aanpassingswerken moeten leiden tot het wegnemen van verharding, het creëren van meer ruimte voor beplantingen en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied;*
- 3. de bouwhoogte van de toegelaten gebouwen in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van zes meter voor gebouwen en met toepassing van de 45 graden regel opklimmend vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 2,5 meter.*
- 4. de hoogte van de van de tuinmuren in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit maar mag een hoogte van 3,5 meter niet overschrijden;*
- 5. het bebouwingspercentage kan (voor uitbreidingen van de bebouwing) toenemen in de mate dat ook de onverharde ruimte in dezelfde mate toeneemt.*

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de

open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,

⇒ de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied,

⇒ de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied,

⇒ de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied,

⇒ bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit),

⇒ de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast."

Toetsing:

Het nieuw aanbouwvolume, 2 bouwlagen hoog, bevindt zich gemeten vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van ca. 17m. Bijgevolg is dit nieuw aanbouwvolume deels gelegen in de zone voor tuinen van de zone C voor woningen en tuinen (= tussen 16,50m en 18m). Achter het aanbouwvolume wordt een trapconstructie voorzien die een verbinding tussen de tuinzone (maaiveldniveau) en de gelijkvloerse verdieping, mogelijk maakt.

Er wordt dus meer dan 25 % (33,3 %, exclusief buitentrap) van de zone voor tuinen bebouwd.

De totale hoogte van de aanbouw bedraagt 4,65m t.o.v. het maaiveld i.p.v. maximum 3,50m.

De buitentrap wordt volgens het grondplan 'gelijkvloers' op 2,15m van de linkerzijperceelgrens geplaatst, doch volgens het grondplan 'rioleringsplan + sous-sol' bedraagt deze afstand slechts ± 80cm.

Beoordeling:

In de verantwoordingsnota bij de aanvraag wordt betwist dat het aanbouwvolume zich in de tuinzone bevindt, welke volgens de architect slechts aanvangt op 18m diepte.

Dit is niet correct, de tuinzone vangt aan waar de strook voor hoofd- en bijgebouwen eindigt, nl. op bouwdiepte 16,50m.

Zoals hoger uiteengezet begint de 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimte' op 18m diepte, er is dus een verschil tussen de strook van 16,5m tot 18m en de strook voorbij 18m diepte.

Niettemin wordt "in de mate dat de vergunningverlenende overheid van oordeel zou zijn dat artikel 3.3.4.1 van het BPA van toepassing zou zijn op de 'uitbouw', quod non" toch gevraagd een afwijking toe te staan op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO voor de hoogte, op basis van volgende motivering:

"De 'uitbouw' kan gezien worden als een volume bestaande uit 2 bouwlagen. Echter, door een gedeelte sous-sol te voorzien en ook de tuin beperkt te laten aflopen naar de gevelopeningen, wordt er gezorgd dat deze uitbouw niet hoger zal reiken dan de uitbouwen van de burens en is een aanpassing van de gemene muur dus op geen enkel moment van toepassing in deze zone. De uitbouw sluit aan bij de (uitbouwen van de) twee naastliggende panden. Indien de vergunningverlenende overheid van oordeel zou zijn dat er sprake is van enige afwijking op dit punt, kan de afwijking zondermeer worden verantwoord."

Er kan ingestemd worden met een gelijkvloerse bouwdiepte van 17,00m, nu de aanpalenden ook minstens een dergelijke gelijkvloerse bouwdiepte hebben.

Dat de oppervlakenorm van de 'tuinzone' niet zou gelden voor de ganse zone tot het einde perceel is verwarrend.

Door het creëren van een halfondergrondse verdieping als fietsenberging wordt de vloer van het 'gelijkvloers' achteraan de meergezinswoning met 1,84m verhoogd. Ook al leidt dit niet tot een verhoging van de scheidsmuren (mede omdat het 'gelijkvloers' slechts een binnenhoogte van 2,40m zal hebben), het zorgt wel voor hinderlijke inkijk naar de achtertuin van de links aanpalende woning (niveau vloer slechts ± 1m hoger dan tuinmuur).

Tevens wordt het standpunt van het CBS gevolgd dat de buitentrap in het bouwvolume van de aanbouw moet geïntegreerd zijn.

De hoogte van het aanbouwvolume valt niet onder de mogelijkheid tot het verlenen van een machtiging (*"de bouwhoogte van de toegelaten gebouwen in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van zes meter voor gebouwen en met toepassing*

van de 45 graden regel opklimmend vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 2,5 meter).

Er wordt om hogervermelde redenen geen afwijking in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO verleend.

Artikel 3.3.6 - Dakvorm

Voorschrift:

"Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst.

De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen zoals dakpannen, kunst- en natuurleien, zink en koper. Het gebruik van golfplaten en bitumenmaterialen als dakbedekking is niet toegestaan. De totale breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derden van de gevelbreedte.

Dakvlakvensters en zonnecollectoren mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden. Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.

De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:

- ⇒ de relatie met aanpalende gebouwen;*
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied;*
- ⇒ de functie en van het gebouw.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast."

Toetsing:

Het ontwerp bevat volgende afwijkingen:

- Het nieuw aanbouwvolume - dat over 2 bouwlagen beschikt - wordt voorzien van een plat dak.
- In zowel het voorste als het achterste dakvlak wordt een insprong in het dakvlak ingericht voor het creëren van een dakterras.
De aanzet van deze insprong bevindt zich op minder dan 1 meter achter het gevelvlak (quasi in het gevelvlak).
- De dakuitbouw achteraan op niveau +4 bevindt zich buiten het vlak gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst (de hoek is 60°).

Beoordeling:

Er kan machtiging verleend worden om het nieuwe aanbouwvolume met een plat dak af te werken, conform de motivering van de aanvrager:

"De uitbouw wordt voorzien van een plat dak, net als de uitbouwen bij de aanpalende panden. De 'uitbouw' kan gezien worden als een volume bestaande uit 2 bouwlagen. Echter, door een gedeelte sous-sol te voorzien en ook de tuin beperkt te laten aflopen naar de gevelopeningen, wordt ervoor gezorgd dat deze uitbouw niet hoger zal reiken dan de uitbouwen van de burens en is een aanpassing van de gemene muur dus op geen enkele moment van toepassing in deze zone. De uitbouw sluit aan bij de (uitbouwen van de) twee naastliggende panden. Indien de vergunningverlenende overheid van oordeel zou zijn dat er sprake is van enige afwijking op dit punt, kan de afwijking zondermeer worden verantwoord."

Voor de overige 2 strijdigheden met artikel 3.3.6 wordt geen machtiging of afwijking gevraagd. Deze kunnen bijgevolg ook niet toegestaan worden.

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 4.20 ABR, dat betrekking heeft op 'natuurlijke verlichting' en als volgt luidt:

"Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

> uitmonden in de openlucht

> voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;

> voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloer-oppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;

> voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels.

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte.

Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 meter boven het maaiveld gelegen zijn."

De slaapkamers links achteraan op de 1^e en 2^e verdieping beschikken over onvoldoende daglichttoetreding door de aanpalende overdekte ruimte (overdekt terras) van 2,35m diep.

Gelet op alle voorgaande weigeringsmotieven werd PIV6 niet meer getoetst aan de artikelen 5.5 en 5.6 ABR m.b.t. de fietsenstallingen.

2.1.8 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt ertoe een eengezinswoning te verbouwen en uit te breiden tot een meergezinswoning met 4 appartementen.

De woning is geen 'te beschermen eengezinswoning' volgens de bepalingen van het ABR. Op basis van de 'Woningtypetoets Gent' valt een opdeling naar een meergezinswoning te verdedigen.

De volume-uitbreiding is op diverse punten strijdig met de BPA-voorschriften, verschillende afwijkingen kunnen niet toegestaan worden (zie rubriek 2.8.1).

Dit vormt een legaliteitsbelemmering, net zoals de strijdigheid met artikel 4.20 ABR. Het CBS vraagt de overkraging te beperken tot max. 1,80m, dit standpunt kan bijgetreden worden.

Voor wat het behoud van erfgoedwaarden betreft, dienen volgende voorwaarden nageleefd te worden (conform advies provinciale dienst Erfgoed)

"Alle te behouden erfgoedelementen (lambrisering, sierplafonds, schouwen, sierlijsten, vloerroosteringsen) moeten duidelijk en ondubbelzinnig worden weergegeven op de plannen van de nieuwe toestand.

De oorspronkelijke openingen en de ruimtelijke relatie tussen de salons dienen behouden te blijven, tenzij een functionele noodzaak tot aanpassing gemotiveerd wordt aangetoond.

De aanwezige houten lambrisering moet integraal behouden en waar nodig hersteld worden.

Het buitenschrijnwerk van de voorgevel dient uitgevoerd te worden in geschilderd hout, met profilering naar oorspronkelijk model, gebaseerd op aanwezige historische referenties.

De bestaande toegangsdeur wordt bij voorkeur behouden en gerestaureerd.

Nieuwe wanden moeten zodanig worden ingeplant zodat geen conflict ontstaat met sierlijsten of andere interieurfwerkingen.

Alle ingrepen moeten de ruimtelijkheid, samenhang en leesbaarheid van het historische pand respecteren."

Het insnijdend dakterras achteraan de 3^e verdieping dient over de ganse diepte afgesloten met een zichtscherm op 1m afstand van de linkerzijperceelgrens, het grondplan 3^e verdieping is hier niet duidelijk over.

2.2 Gewijzigde Projectinhoud PIV7

Op 11 augustus 2026 werd – als reactie op bovenvermelde standpunten – de gewijzigde projectinhoud PIV7 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

"artikel 3.3.3.1 – bouwdiepte van de hoofdgebouwen van het BPA:

de maximum bouwdiepte op de verdiepingen wordt aangepast naar max. 12 meter, behoudens een uitbouw rechts achteraan op de 1^e verdieping om beter op het aanpalend bouwvolume aan te sluiten (gedeeltelijke bouwdiepte van 15 m, afwijking in toepassing van art. 4.4.9/1 VCRO);

de gewijzigde bouwdiepte, resulteert in gewijzigde binnenruimtes/gevelindelingen;

artikel 3.3.4.1 – tuinen van zone C voor woningen en tuinen van het BPA:

het aanbouwvolume in de tuinzone tot een bouwdiepte van 17 meter wordt aangehouden (afwijking in toepassing art. 4.4.9/1 VCRO); de buitentrap wordt beperkt tot twee "verzonken" tredes (het supprimeren van de buitentrap, resulteert in gewijzigde binnenruimtes/gevelindelingen) (toepassing in afwijking van art. 4.4.9/1 VCRO); de raampartij op de gelijkvloerse verdieping wordt op een ruimere afstand van de zijdelingse perceelsgrens voorzien (2,17 meter), zodat de inkijk naar de achtertuin van de links aanpalende woning tot een minimum wordt beperkt;

artikel 3.3.6 – dakvorm van het BPA: *de aanvraag tot machtiging voor het plat dak van het aanbouwvolume wordt behouden; de insprong in het achterste dakvlak wordt verwijderd, voor de insprong in het voorste dakvlak wordt een machtiging aangevraagd (voorzien op 38 cm achter het gevelvlak en meer dan 1/3^e van het dakvlak); voor de dakuitbouw achteraan op niveau +4 welke zich buiten het vlak gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst bevindt, wordt eveneens een machtiging aangevraagd;*

artikel 4.20 ABR: *de plannen werden gewijzigd; aan artikel 4.20 ABR wordt voldaan (afdoende dagtoetreding);*

de overkraging tot 1,80 meter werd gesupprimeerd; de voorwaarden inzake het behoud van erfgoedwaarden worden nageleefd; de functionele noodzakelijkheid van de gewijzigde openingen wordt geduid;

watertoets: *het buffervolume en de infiltratieoppervlakte van de wadi wordt verder gespecificeerd en het hemelwaterformulier wordt gewijzigd naar PIV7."*

De gewijzigde projectinhoud werd op 13 augustus 2026 aanvaard onder volgende opmerking: "Het aanvaarden van de gewijzigde projectinhoud houdt nog geen inhoudelijke beoordeling in."

Er werd Stad Gent gevraagd een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

Er werd tevens gevraagd aan Brandweerzone Centrum en aan het CBS om een advies te verlenen m.b.t. PIV7.

De gewijzigde projectinhoud PIV7 werd gedurende de periode van 21 augustus 2026 t.e.m. 19 september 2026 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden tijdens dit onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

Brandweerzone Centrum verleende op 17 augustus 2026 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het CBS verleende op 4 september 2026 een ongunstig advies (zie rubriek 1.10.2).

M.b.t. de watertoets was de beoordeling van PIV6 enkel ongunstig omdat de infiltratie-oppervlakte van de wadi (gewijzigd naar 2.000 liter buffervolume) niet op plan was aangeduid en omdat de wijzigingen in PIV6 aan deze wadi niet waren opgenomen in de beschrijvende nota van de architect en in het hemelwaterformulier, waar nog sprake was van een wadi met buffervolume 1.250 liter en infiltratieoppervlakte 1,7m².

In PIV7 wordt op het 'inplantingsplan – nieuwe toestand' en op het rioleringsplan aangeduid dat de wadi een buffervolume heeft van 2.000 liter en een infiltratie-oppervlakte van 4,50m², hetgeen in overeenstemming is met artikel 8, §4 GSVH. Ook de verklarende nota en het hemelwaterformulier werden in die zin aangepast.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

De beoordeling van de rioleringstoets, de MER-toets, de stikstofstoets en de toegankelijkheidstoets blijven ongewijzigd t.o.v. PIV6.

De juridische toets en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden hierna hernomen.

2.2.1 De juridische toets

2.2.1.1 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Zuid'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone C voor woningen en tuinen en in een zone voor waardevolle tuinen en open ruimte, én bevindt zich langsheen een 'waardevolle straat- en pleinwand'.

De perceeldiepte bedraagt ca. 27m, zodat de diepte van de strook voor hoofd- en bijgebouwen als volgt bedraagt (zie art. 3.3.3.2 van BPA-voorschriften):

$12m + 27/6m = 16,50m$.

De zone voor waardevolle tuinen en open ruimte bevindt zich vanaf 18m tot de volledige perceeldiepte.

In de verantwoordingsnota bij de aanvraag wordt verwezen naar verschillende strijdigheden met de voorschriften van het BPA.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1/0 VCRO luidt als volgt:

"Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager."

Bij elke afwijking dient eerst te worden nagegaan of deze via een 'machtiging' kan worden toegestaan (zie elk artikel van het BPA afzonderlijk).

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.

Artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), luidt als volgt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: 1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

..."

Het betrokken BPA dateert van 29 november 2002 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De afwijking hebben sowieso geen betrekking op wegenis en openbaar groen.

Mits zij ook geen betrekking hebben op erfgoedwaarden vallen zij principieel binnen de afwijkmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

De toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO geeft echter op geen enkel ogenblik een recht op afwijking, het is slechts een mogelijkheid voor het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Essentieel is dat artikel 4.4.9/1 VCRO de rechtskracht van de betrokken voorschriften van meer dan vijftien jaar oude BPA's als weigeringsgrond behoudt, maar het onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt om van die voorschriften af te wijken. Als afwijkingsregeling moet artikel 4.4.9/1 VCRO restrictief worden uitgelegd en toegepast. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden.

Artikel 2.4 – Zone C voor woningen en tuinen

Voorschrift:

In dit bestemmingsvoorschrift wordt o.a. bepaald dat meergezinswoningen toegelaten zijn mits het aantal woningen (= wooneenheden) het toegestane aantal bouwlagen niet overschrijdt.

Mits machtiging zijn echter maximum 8 wooneenheden toegestaan.

Toetsing

Net zoals in de vorige PIV's worden 4 wooneenheden gevraagd.

In de bestreden beslissing werd de aanvraag niet strijdig met dit artikel bevonden.

In het advies dd. 4 september 2026 van het CBS wordt wél het standpunt ingenomen dat de aanvraag strijdig is met dit artikel:

"Het voorstel voorziet vier woonentiteiten in een bestaand pand met drie volwaardige bouwlagen en een dakvolume. Het aantal woonentiteiten overschrijdt bijgevolg het aantal bestaande volwaardige bouwlagen."

De aanvraag dient niet aan het bestaande aantal bouwlagen getoetst, maar aan 'het toegestane aantal bouwlagen'.

Het BPA definieert het begrip 'bouwlaag' als volgt:

"een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd".

Het bestemmingsplan van het BPA legt geen 'toegestaan aantal bouwlagen' vast, er is wel een aanduiding van een 'referentie toegelaten bouwhoogte' van 13m, die nog eens met 10 % mag verhoogd worden volgens de voorschriften, dus tot een hoogte van 14,30m, hetgeen het equivalent is van 4 bouwlagen.

Uit bovenvermelde definitie van 'bouwlaag' blijkt bovendien niet dat de 3^e verdieping (= 4^e bovengrondse bouwlaag), waarvan het vloerpeil zich net onder de kroonlijsthoogte van de voorgevel bevindt en dus deels in het hellend dak begrepen is, niet zou mogen meegerekend worden bij de bepaling van het aantal bouwlagen en dus ook van het aantal toegelaten wooneenheden.

Achteraan wordt de kroonlijsthoogte overigens met een bouwlaag opgetrokken tot 4 volwaardige bouwlagen. Vooraan wordt de kroonlijsthoogte niet opgetrokken omwille van de erfgoedwaarde van deze gevel.

Men kan hier dus wel stellen dat het gebouw, zeker in de nieuw gevraagde toestand, minstens 4 bouwlagen hoog is.

Niettemin wordt in de verklarende nota (voor 'de zekerheid') toch machtiging gevraagd om af te wijken op artikel 2.4 BPA:

"Op vandaag zijn er 3 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak waarin zich één verdieping bevindt. In de nieuwe toestand zal dit, door de wijziging in gabarit wijzigen naar 3 bouwlagen vooraan en 4 bouwlagen achteraan, afgewerkt met een hellend dak waarin zich twee verdiepingen bevinden. De hoofdbestemming van het project is wonen, hetgeen in overeenstemming is met artikel 2.4 van het BPA."

Het BPA bepaalt verder dat een meergezinswoning toegelaten is, mits het aantal woningen het aantal toegestane bouwlagen niet overschrijdt. Mits machtiging kunnen tot maximaal 8 wooneenheden worden toegelaten.

In casu worden 4 woonentiteiten voorzien.

De stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA zijn onduidelijk geformuleerd. In het BPA wordt de

bouwhoogte enkel bepaald in functie van een referentiehoogte, uitgedrukt in meter. Er wordt niet bepaald wat de hoogte van een bouwlaag bedraagt. Uit het BPA kan bijgevolg niet ondubbelzinnig worden afgeleid hoeveel bouwlagen toegestaan zijn op de site, hetgeen noodzakelijk is om te bepalen hoeveel woonentiteiten toegelaten zijn en/of een machtiging dient te worden gevraagd.

Binnen de toegestane bouwhoogte (zie infra), kunnen ons inziens in ieder geval 6 bouwlagen toegelaten worden (noot: het ontwerp voorziet niet in een maximalistische bouwhoogte, aangezien het BPA een kroonlijsthoogte van 14,30 toelaat en zelfs mits machtiging, nog een hogere bouwhoogte mogelijk maakt. In casu wordt de kroonlijst van het hoofdgebouw voorzien op slechts ca. 11,70 meter). Het aantal wooneenheden overschrijdt het toegestane aantal bouwlagen niet, zodat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 2.4 van het BPA.

Indien de vergunningverlenende overheid alsnog van oordeel zou zijn dat het aantal wooneenheden het toegestane aantal bouwlagen zou overschrijden (indien zij er bijvoorbeeld een andere lezing op zou nahouden van het betrokken voorschrift inzake de bouwhoogte), kan een machtiging worden verleend op basis van artikel 2.4 van het BPA, aangezien er minder dan 8 wooneenheden voorzien worden.

Eén van de beoordelingscriteria voor het gebeurlijke verlenen van een machtiging, betreft het ruimtelijk profiel van het project/pand. Uit de voorbesprekingen met de stadsdiensten is gebleken dat zij akkoord kunnen gaan met het vergroten van het volume van de woning. Hierbij is het van belang op te merken dat er op heden reeds 3 bouwlagen voorzien worden en dit slechts met één bouwlaag (onder de nok) en achteraan met een tuinniveau verhoogd wordt. In het licht van deze uitbereiding van het gabarit t.o.v. de bestaande toestand, kunnen in casu 4 woonentiteiten verantwoord worden. Het betreft geenszins een maximalisatie in het aantal woonentiteiten, waarbij bovendien het aantal woonentiteiten nog gereduceerd wordt ten opzichte van de vorige aanvraag, waarin 5 woonentiteiten voorzien werden.

Er wordt eveneens rekening gehouden met het mobiliteitsprofiel van (de omgeving van) de bouwplaats. Door de ligging in het centrum, vlakbij alle mobiliteitstoegangen en nabij tal van commerciële activiteiten in de omgeving, zal de aanwezigheid van 4 woonentiteiten de leefbaarheid van de winkels en horeca in de omgeving verder ondersteunen.

Aangezien er ruime woonentiteiten voorzien worden, zijn deze uitermate geschikt voor bewoning door de eigenaars en/of langdurige huur. Het economisch profiel van de omgeving wordt hierdoor verder en duurzaam ondersteund.

De aanwezigheid van 4 woonentiteiten zal geenszins aanleiding geven tot een abnormale of onaanvaardbare milieuhinder.

Voor zover de vergunningverlenende overheid van oordeel zou zijn dat er sprake is van een afwijking van artikel 2.4 van het BPA, quod non (zie supra), kan deze verleend worden op basis van de machtigingsmogelijkheid artikel 2.4 van het BPA."

Zoals hoger reeds vermeld heeft het CBS thans het standpunt ingenomen dat de aanvraag strijdig is met artikel 2.4 BPA, maar heeft zij de gevraagde machtiging gunstig geadviseerd op basis van volgende motivering:

"Het pand beschikt in de bestaande toestand over drie volwaardige bouwlagen en een dakvolume. De aanvraag voorziet vier woonentiteiten en overschrijdt daarmee het aantal bestaande volwaardige bouwlagen.

Artikel 2.4 voorziet evenwel uitdrukkelijk in een machtigingsmogelijkheid tot maximaal acht woonentiteiten. Met vier woonentiteiten blijft de aanvraag ruim onder dit maximum. De woonfunctie is verenigbaar met de bestemming van zone C en de functiewijziging naar een meergezinswoning werd eerder principieel aanvaardbaar geacht. Gelet op de centrale ligging, de bereikbaarheid en de omvang van het gebouw kan de machtiging voor vier woonentiteiten worden verleend, voor zover het programma tevens voldoet aan de overige voorschriften inzake woonkwaliteit en verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van het pand, het perceel en de omgeving."

Er ligt geen strijdigheid met artikel 2.4 BPA voor.

Mocht er toch strijdigheid zijn, quod non, kan de argumentatie van het CBS om een machtiging toe te staan bijgetreden worden.

De aanvraag is op volgende punten strijdig met de voorschriften van het BPA:

Artikel 3.3.3.1 - Bouwdiepte van de hoofdgebouwen

Voorschrift:

"Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte.

De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Er zijn vier mogelijkheden:

- 1. wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.*
- 2. wanneer er gebouwd wordt tegen één aangrenzend hoofdgebouw is de diepte van dat hoofdgebouw de referentiediepte.*
- 3. wanneer er gebouwd wordt en er zijn géén aangrenzende hoofdgebouwen is de diepte van het meest nabijgelegen hoofdgebouw de referentiediepte.*
- 4. wanneer er geen andere hoofdgebouwen zijn in dezelfde rij wordt de referentiediepte zelf bepaald in functie van de dominante typologie in het plangebied.*

Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.

- 1. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.*
- 2. Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.*

Belangrijke bepalingen:

- 1. De bouwdiepten van hoofdgebouwen kunnen omwille van de lichtinval en de bezonning beperkt worden. Dit geldt in het bijzonder voor de bescherming van bestaande kleinere panden en panden die gelegen zijn in de hoeken van bouwblokken.*
- 2. De bouwdiepte is niet beperkt in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, groepswoningbouw en centrumzone.*
- 3. Hoofdgebouwen kunnen uitzonderlijk en mits machtiging op een grotere bouwdiepte gebouwd worden. Dit kan enkel binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15 meter). Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60 centimeter uit de perceelsgrens.*

..."

Toetsing:

Het hoofdgebouw van de linker aanpalende buur beschikt over alle verdiepingen over een referentie bouwdiepte van ca. 11,60m.

Het hoofdgebouw van de rechter aanpalende buur beschikt op de 1^e verdieping over een referentie bouwdiepte van 18,25m en op de 2^e verdieping van 10,20m.

De toegelaten maximumbouwdiepte op de 1^e verdieping bedraagt de lijn tussen links 12m (en geen 11,60m zoals het CBS aanneemt) en rechts 15m.

De toegelaten maximumbouwdiepte vanaf de 2^e verdieping bedraagt 12m.

In PIV7 wordt de bouwdiepte van de hoofdbouw vanaf de 2^e verdieping teruggebracht van 15m naar 12m.

Op de 1^e verdieping wordt de bouwdiepte trapsgewijs opgebouwd van 12m links naar 15m rechts. De schuine lijn die de maximum toegelaten bouwdiepte afbakt wordt hierbij ernstig overschreden doordat een bouwdiepte van 15m voorzien wordt tot op 1,90m van de linkerzijperceelgrens (inclusief een dakterras van 4,5m² groot).

In geval van dit dakterras wordt de toegelaten maximum bouwdiepte op het uiterste punt met ± 2,2m overschreden.

Deze overschrijding valt buiten hetgeen als machtiging kan toegestaan worden.

Men kan hier stellen dat de gesloten gedeelten (2 slaapkamers) binnen de mogelijkheid tot machtiging vallen, maar het open gedeelte (dakterras van 4,5m²) niet.

In de verklarende nota wordt een afwijking gevraagd in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO:

"Voor de gedeeltelijke bouwdiepte van 15m00 op +1 wordt een afwijking van de maximale bouwdiepte op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO gevraagd. Deze afwijking kan worden toegestaan, aangezien de uitbouw rechts achteraan op de eerste verdieping hierdoor beter aansluit op de aanpalende bebouwing. Bovendien vangt de betrokken bouwdiepte van 15m00 pas aan op een afstand van 1,90 m van de linker perceelsgrens, in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. De mogelijke hinder voor de linker aanpalende buur blijft hierdoor beperkt."

Het CBS neemt in haar advies van 4 september 2026 het standpunt in dat de afwijking niet kan toegestaan worden voor het dakterras:

"Op de eerste verdieping past het grootste deel van het gesloten bouwvolume binnen deze referentielijn. Het uitpandige terras tot 15m overschrijdt de toegelaten bouwdiepte echter aanzienlijk. De beschrijvende nota bevat geen specifieke ruimtelijke verantwoording voor deze terrasuitbouw. Een terras op deze hoogte kan aanleiding geven tot bijkomende inkijk en heeft een grotere impact op de aanpalende percelen.

Dit onderdeel wordt daarom ongunstig beoordeeld."

Beoordeling:

Het is begrijpelijk dat de aanvrager de achtergevel van de 1^e verdieping trapsgewijs wenst te ontwikkelen om het verschil van 3m inzake maximum toegelaten bouwdiepte (links 12m, rechts 15m) uit te werken.

Mits dit ongeveer evenredig gebeurt (een beetje geven en een beetje nemen) kan dit toegestaan worden. In het ontwerp wordt echter de maximum toegelaten schuine lijn te fel overschreden d.m.v. het dakterras. Ook al behoudt dit dakterras de minimum afstand van 1,90m tot de linkerzijperceelgrens en is het daardoor (nipt) niet strijdig met artikel 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (B.W.) inzake het nemen van zichten naar derden, toch is de bemerking van het CBS gegrond dat dit terras op deze hoogte aanleiding kan geven tot teveel inkijk naar de links aanpalende. Het standpunt van het CBS, namelijk dat de lijn gevormd door het gesloten bouwvolume aanvaardbaar is, exclusief het dakterras, is niet onredelijk en kan bijgetreden worden.

Er wordt dus geen afwijking toegestaan op artikel 3.3.3.1 BPA.

Eenvoudigweg het dakterras uitsluiten uit de vergunning is geen optie, want daardoor wordt de aanvraag strijdig met artikel 4.19 ABR (zie advies dd. 4 september 2026 van het CBS).

Artikel 3.3.4.1 - Tuinen van zone C voor woningen en tuinen

Voorschrift:

"Maximum 25 % van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30 m² onbebouwd blijft.

Minimum 50 % van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke renovaties van de betreffende tuinzone kan de stedenbouwkundige vergunning opleggen dat bestaande gebouwen en constructies, afgebroken moeten worden.

Van deze bepalingen kan machtiging verleend worden:

- 1. Beschermde gebouwen en gebouwen met historische, culturele en architectonische waarde worden van een afbraakverplichting uitgesloten en mogen verbouwd worden;*
- 2. bestaande gebouwen in een goede bouwfysische staat en een gebruik eigen aan het hoofdgebouw kunnen mits aanpassingswerken behouden blijven en mogen verbouwd worden. Deze aanpassingswerken moeten leiden tot het wegnemen van verharding, het creëren van meer ruimte voor beplantingen en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied;*
- 3. de bouwhoogte van de toegelaten gebouwen in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van zes meter voor gebouwen en met toepassing van de 45 graden regel opklimmend vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 2,5 meter.*

4. de hoogte van de van de tuilmuren in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit maar mag een hoogte van 3,5 meter niet overschrijden;
5. het bebouwingspercentage kan (voor uitbreidingen van de bebouwing) toenemen in de mate dat ook de onverharde ruimte in dezelfde mate toeneemt.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,
- ⇒ de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied,
- ⇒ de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied,
- ⇒ de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied,
- ⇒ bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit),
- ⇒ de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast."

Toetsing:

Het nieuw aanbouwvolume, 2 bouwlagen hoog, bevindt zich gemeten vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van ca. 17m. Bijgevolg is dit nieuw aanbouwvolume deels gelegen in de zone voor tuinen van de zone C voor woningen en tuinen (= tussen 16,50m en 18m). De buitentrap wordt vrijwel integraal opgenomen in het bouwvolume van de aanbouw. Slechts 2 treden bevinden zich buiten dit bouwvolume en situeren zich in de tuinzone. Deze worden evenwel als het ware in de bestaande terreinhelling ingegraven en hebben daardoor slechts een zeer beperkte ruimtelijke impact op de tuinzone.

Er wordt dus meer dan 25% (in casu 33,3%, exclusief de 2 treden) van de zone voor tuinen bebouwd.

De totale hoogte van de aanbouw bedraagt 4,65m t.o.v. het maaiveld i.p.v. maximum 3,50m.

Geen van beide afwijkingen valt onder bovenvermelde mogelijkheid tot machtiging.

Er wordt in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO afwijking gevraagd op artikel 3.3.4.1 BPA, zowel voor het bebouwingspercentage als voor de hoogte van de aanbouw:

"In afwijking van artikel 3.3.4.1 van het BPA wordt 33,3 % van de zone voor tuinen bebouwd (exclusief de buitentrap), terwijl het BPA een maximale bebouwingsgraad van 25 % voorschrijft. Bijgevolg is niet voldaan aan de normen voor de bebouwde en onverharde ruimte uit artikel 3.3.4.1 van het BPA, maar kan een afwijking van de normen voor de bebouwde en onverharde ruimte (33,3 % exclusief trapconstructie, terwijl artikel 3.3.4.1 van het BPA bepaalt dat maximum 25 % van deze zone mag bebouwd worden) toegestaan worden in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Daarnaast bedraagt in afwijking van artikel 3.3.4.1 van het BPA de totale hoogte van de aanbouw 4,65 m ten opzichte van het maaiveld, waar het BPA een maximale hoogte van 3,50 m bepaalt.

Bijgevolg is niet voldaan aan de maximale totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones uit artikel 3.3.4.1 van het BPA, maar kan een afwijking van deze maximale totale bouwhoogte worden toegestaan in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Deze afwijkingen kunnen toegestaan worden aangezien de 'uitbouw' immers gezien kan worden als een volume bestaande uit 2 bouwlagen. Echter, door een gedeelte sous-sol te voorzien en ook de tuin beperkt te laten aflopen naar de gevelopeningen, wordt er gezorgd dat deze uitbouw met bijhorende trapconstructie niet hoger zal reiken dan de uitbouwen van de burens en is een aanpassing van de gemene muur dus op geen enkel moment van toepassing in deze zone. De uitbouw sluit aan bij de (uitbouwen van de) twee naastliggende panden. De afwijkingen kunnen zondermeer worden verantwoord.

Om eventuele hinderlijke inkijk in de achtertuin van de links aanpalende woning als gevolg van de realisatie van de halfondergrondse verdieping te beperken werd het raam aan de linkerzijde van de gelijkvloerse verdieping verkleind. De raampartij begint hierdoor slechts op een afstand van 2,17 m van de linker perceelsgrens. Hierdoor wordt de mogelijke inkijk in de achtertuin van de links aanpalende woning sterk beperkt."

Beoordeling:

Er kan ingestemd worden met een gelijkvloerse bouwdiepte van 17,00m, nu de aanpalenden ook minstens een dergelijke gelijkvloerse bouwdiepte hebben.

Dat de oppervlakenorm van de 'tuinzone' niet zou gelden voor de ganse zone tot het einde perceel (doordat de zone voorbij 18m is ingekleurd als 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimte' is verwarrend.

Doordat in de 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimte' geen bebouwing wordt gevraagd zal er een aaneengesloten en onbebouwde tuin zijn van ca. 86m² groot (ca. 10 diep), hetgeen voldoende kwalitatief is voor een stadstuin en groter dan bij de aanpalende percelen.

Door het creëren van een halfondergrondse verdieping als fietsenberging wordt de vloer van het 'gelijkvloers' achteraan de meergezinswoning met 1,84m verhoogd. Dit leidt niet tot een verhoging van de scheidsmuren (mede omdat het 'gelijkvloers' slechts een binnenhoogte van 2,40m zal hebben).

Gezien in PIV7 voldoende rekening werd gehouden met een beperking van de inkijk vanaf de 'gelijkvloerse verdieping' naar de links aanpalende, kan met het voorstel tot afwijking op het betrokken BPA-voorschrift ingestemd worden.

Beide afwijkingen kunnen dus in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO toegestaan worden.

Artikel 3.3.5.1 - Bouwhoogte van de gevels

Voorschrift:

"Op het plan is een referentiebouwhoogte aangeduid in meter.

De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden. De referentiehoopte bestaat niet voor gebouwen met een belangrijke culturele, godsdienstige of maatschappelijke betekenis die niet gebruikt worden voor woon-, kantoor of commerciële functies. De wijze waarop deze gebouwen geselecteerd worden, wordt aangeduid door de Stad Gent.

De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10% naar drie meter + 10% van de referentiebouwhoogte.

De nokhoogte mag niet hoger zijn dan zes meter boven de toegestane kroonlijsthoogte.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

⇒ de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving;

⇒ de relatie met het straatdeel;

⇒ de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast."

Toetsing:

De achtergevel wordt opgetrokken tot een hoogte van 14,66m t.o.v. het peil op de rooilijn.

Hoewel artikel 3.3.5.1 het heeft over 'nieuwe gebouwen' is het evident dat dit artikel ook slaat op gebouwen waarvan de kroonlijsthoogte verhoogd wordt, en al zeker op voorliggende achtergevel, die dieper wordt opgetrokken dan de bestaande achtergevel en dus compleet nieuw is.

Volgens artikel 3.3.5.1 mag deze achtergevel max. 13m + 10% = 14,30m hoog zijn, er is dus een afwijking van 36cm.

Er wordt een machtiging gevraagd voor deze afwijking:

Beoordeling:

Het CBS stelt in haar advies van 4 september 2026 dat deze machtiging kan aanvaard worden op basis van volgende motivering:

"Het BPA voorziet uitdrukkelijk in een machtigingsmogelijkheid om de standaardmarge te verruimen.

De hoogte van 14,66 m blijft binnen deze ruimere marge. Het gunstige erfogoedadvies aanvaardt bovendien de verhoging van de achtergevel en het nieuwe zadeldak vanuit erfogoedpunt.

Gelet op de beperkte overschrijding van 0,36 m kan een machtiging voor de achterste kroonlijsthoogte worden verleend, voor zover de maatvoering overeenstemt met de ingediende plannen."

Dit standpunt kan aanvaard worden.

De kroonlijsthoogte van de nieuwe achtergevel is een bouwlaag hoger dan deze van de bestaande achtergevel, die ook nog eens 2,11m verder naar achter opgetrokken wordt.

De nieuwe kroonlijsthoogte is quasi gelijk als deze van de aanpalende woningen, zodat een geringe afwijking van 36cm om deze te laten gelijk vallen met een volwaardige bouwlaag aanvaardbaar is. Als dit een impact heeft op de aanpalenden wordt dit vooral veroorzaakt doordat de nieuwe achtergevel op deze hoogte een grotere bouwdiepte heeft dan de aanpalenden.

Er wordt geoordeeld dat de impact voldoende beperkt is zodat machtiging kan verleend worden om 36 cm op de max. bouwhoogte van de achtergevel af te wijken.

Artikel 3.3.6 - Dakvorm

Voorschrift:

"Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst.

De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen zoals dakpannen, kunst- en natuurleien, zink en koper. Het gebruik van golfplaten en bitumenmaterialen als dakbedekking is niet toegestaan. De totale breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derden van de gevelbreedte.

Dakvlakvensters en zonnecollectoren mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden. Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.

De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:

- ⇒ de relatie met aanpalende gebouwen;*
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied;*
- ⇒ de functie en van het gebouw.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast."

Toetsing:

Het ontwerp bevat volgende afwijkingen:

Het nieuw aanbouwvolume - dat over 2 bouwlagen beschikt - wordt voorzien van een plat dak.

De dakuitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt voorzien op minder dan 2/3 van het volledige dakvlak, conform het voorschrift.

Voor deze uitbouw wordt wel een afwijking aangevraagd wat betreft de dakhelling, aangezien deze uitbouw voorbij de denkbeeldige lijn van 55° (dakhelling) komt. De hoek bedraagt ca. 85°, de dakuitbouw komt bijna tot tegen het achtergevelvlak van de hoofdbouw.

In het voorste dakvlak wordt een insprong in het dakvlak ingericht voor het creëren van een dakterras. De aanzet van deze insprong bevindt zich op minder dan 1 meter achter het gevelvlak, namelijk op 38cm, hetgeen strijdig is met artikel.3.3.6 BPA.

De insprong is circa 3,96m breed en 2,10m diep en neemt volgens de verklarende nota *"meer dan één derde van het voorste dakvlak in"*.

Dit is echter niet het geval, het gaat hier niet over de breedte van het dakvlak (dat voor ca. de helft wordt ingenomen), maar om de oppervlakte van het dakvlak, dat voor ca. 10% wordt ingenomen, terwijl dit voor 1/3 mag volgens de voorschriften.

Beoordeling:

Er kan machtiging verleend worden om het nieuwe aanbouwvolume met een plat dak af te werken, conform de motivering van de aanvrager:

"De uitbouw wordt voorzien van een plat dak, net als de uitbouwen bij de aanpalende panden. De 'uitbouw' kan gezien worden als een volume bestaande uit 2 bouwlagen. Echter, door een gedeelte sous-sol te voorzien en ook de tuin beperkt te laten aflopen naar de gevelopeningen, wordt ervoor gezorgd dat deze uitbouw niet hoger zal reiken dan de uitbouwen van de burens en is een aanpassing van de gemene muur dus op geen enkel moment van toepassing in deze zone. De uitbouw sluit aan bij de (uitbouwen van de) twee naastliggende panden. Indien de vergunningverlenende overheid van oordeel zou zijn dat er sprake is van enige afwijking op dit punt, kan de afwijking zondermeer worden verantwoord. Vergunningsaanvrager verzoekt dan ook om machtiging te verlenen overeenkomstig artikel 3.3.6 in fine van het BPA om het nieuwe aanbouwvolume met een plat dak af te werken."

Ook voor het insnijdend dakterras aan de voorzijde kan machtiging verleend worden conform het voorstel van de aanvrager.

T.o.v. de vorige PIV wordt geen insnijdend dakterras in de achterzijde van het zadeldak meer voorzien, hetgeen de privacy van de omwonenden ten goede komt. Hierdoor dient vooraan een groter dakterras voorzien om te voldoen aan de bepalingen van artikel 4.19 ABR. Het dichterbij de voorgevel voorzien van dit terras is voor geen enkele aanpalende nadelig, er kunnen geen hinderlijke zichten genomen worden, mede gezien de rechts aanpalende woning (net naast het terras gelegen) een veel hogere kroonlijsthoogte heeft, er is enkel uitkijk op de blinde zijgevel.

Voor wat de dakuitbouw aan de achterzijde betreft wordt geen afwijking en/of machtiging toegestaan.

Het CBS heeft hier terecht geoordeeld dat de dakuitbouw – die bovendien slechts 91 cm lager dan de nieuwe nokhoogte is en bijna de helft van de gevelbreedte omvat – te dominant is:

"De centrale dakuitbouw in het achterste dakvlak ligt buiten het 55-gradenvlak. Hoewel de breedte volgens de nota binnen twee derden van het dakvlak blijft, neemt dit de afwijking van het lichtbelemmeringsvlak niet weg. De uitbouw is 5,54 m breed en circa 3 m hoog en vormt daardoor een omvangrijk element in het nieuwe dak. ..."

In de vorige PIV bedroeg de hoek $\pm 60^\circ$, de verhoging naar thans $\pm 85^\circ$ is het gevolg van enerzijds het beperken van de bouwdiepte van 15m naar 12m en anderzijds het blijkbaar toch willen behouden van een volwaardige slaap- en badkamer in de nieuw te creëren bovenste bouwlaag.

De dakuitbouw wordt quasi opgetrokken in het verlengde van de nieuwe achtergevel (verschil in afstand slechts ± 20 cm) waarvoor hierboven reeds machtiging verleend werd om deze 36cm hoger op te trekken dan de max. toelaatbare hoogte volgens de BPA-voorschriften, hierbij rekening houdend met het feit dat de nieuwe achtergevel op deze hoogte ook een grotere bouwdiepte heeft dan bij de aanpalenden.

Dit alles maakt de dakuitbouw te dominant is en ook te nadelig voor wat betreft inkijk naar de aanpalenden.

Andere

In het advies van het CBS – gebaseerd op de verklarende nota bij de aanvraag waarin bij de minste twijfel omtrent een strijdigheid met de BPA-voorschriften 'voor de zekerheid' een machtiging of afwijking gevraagd wordt – ook verwezen naar mogelijke strijdigheden met de artikelen 3.3.3.2 (Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen) en 3.3.5.2 (Bouwhoogte van de bijgebouwen).

Omtrent artikel 3.3.3.2 heeft het CBS terecht geoordeeld dat *"de beperkte overschrijding van de bouwstrook niet afzonderlijk kan worden beoordeeld, maar moet samen worden gelezen met de toetsing aan artikel 3.3.4.1."*

De betrokken afwijking werd volledig beoordeeld bij de toetsing aan artikel 3.3.4.1."

De aanvraag is inderdaad ook strijdig met artikel 3.3.5.2, dat als volgt luidt:

"De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de

stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

⇒ de contextualiteit en het lichtbelemmeringsvlak;

⇒ de relatie tussen het gebouw, de aanpalende gebouwen en de omgeving.

⇒ de relatie met het straatdeel,

⇒ de functie en historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast"

De nieuwe aanbouw is (ook t.h.v. de zijperceelgrenzen) 4,65m hoog i.p.v. max. 3,50m en heeft een bouwdiepte van 17m t.o.v. de rooilijn, d.i. 50cm meer dan de diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.

Beide afwijkingen werden bij de toetsing aan artikel 3.3.4.1 BPA reeds toegestaan d.m.v. toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Om identiek dezelfde redenen/motivatie kan voor deze afwijkingen ook een machtiging tot afwijking op artikel 3.3.5.2 BPA worden toegestaan.

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

In PIV7 valt de strijdigheid met artikel 4.20 ABR (Natuurlijke verlichting), zoals opgeworpen in de vorige PIV, weg.

Wel wordt opgemerkt dat in PIV7 de eetkamer van appartement 002 strijdig is met artikel 4.20 ABR doordat deze enkel daglicht ontvangt via een 92cm brede open deuropening, deze breedte moet minimum 1,50m bedragen.

Dit kan desgevallend als voorwaarde opgelegd worden.

In PIV7 is er ook geen strijdigheid met artikel 4.19 ABR (Private buitenruimte), doch een terras van 4,50m² achteraan op de 1^e verdieping is niet aanvaardbaar wegens strijdigheid met artikel 3.3.3.1 BPA (zie hoger beoordeling in rubriek 2.2.1.1 én het advies van het CBS dd. 4 september 2026 in rubriek 1.10.2). Zonder dit terras is er wél strijdigheid met artikel 4.20 ABR, het volstaat dus niet louter kwestieus dakterras uit de vergunning te sluiten.

De overige betwistingen betreft de toetsing aan de artikelen 5.5 en 5.6 ABR, allebei betrekking hebbend op de fietsenbergingen.

In PIV6 werd de aanvraag niet meer aan deze artikelen getoetst, gelet op de reeds overvloed aan weigeringsmotieven en het feit dat een noodzakelijke wijziging van het bouwvolume een invloed zou hebben op het aantal woonentiteiten en/of slaapkamers, hetgeen een nieuwe beoordeling aan deze artikelen vereist.

Hoewel het bouwvolume in PIV7 aanzienlijk verminderd wordt (bouwdiepte hoofdbouw grotendeels gereduceerd van 15m naar 12m, waardoor ook kleiner dakvolume) is het aantal appartementen (4) in PIV7 niet gewijzigd.

Wel is er één slaapkamer minder bij appartement 003.

Er is thans één appartement met 3 slaapkamers, één appartement met 2 slaapkamers en er zijn 2 appartementen met 1 slaapkamer.

Het ontwerp bevat 2 fietsenbergingen:

- een fietsenberging van 8,2m² vooraan links op het gelijkvloers, bedoeld voor het stallen van 4 fietsen in een hoog-laag systeem.
- Een fietsenberging van 13,8m² (14,4m² volgens vermelding op plan) in de halfondergrondse verdieping van de aanbouw, bedoeld voor het stallen van 10 fietsen in een hoog-laag systeem.

Ingevolge artikel 5.4 ABR zijn er voor de bewoners van de 4 appartementen minstens 11 fietsparkeerplaatsen nodig, in casu:

- 2 x 2 plaatsen voor de éénslaapkamerappartementen;
- plaatsen voor het tweeslaapkamerappartement;
- plaatsen voor het drieslaapkamerappartement.

Er zijn geen fietsparkeerplaatsen verplicht voor bezoekers.

In principe is hier één parkeerplaats voor nodig (0,2 per entiteit of dus in totaal 0,8 plaatsen, afgerond

1 plaats).

Artikel 5.4 ABR stelt echter het volgende: *"Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn slechts verplicht vanaf 5 fietsparkeerplaatsen".*

Met dit laatste worden 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bedoeld, zoals ondubbelzinnig blijkt uit de toelichting bij het artikel: *"Voor woonprojecten betekent dit dus pas vanaf 25 woningen."*

Er worden 14 fietsparkeerplaatsen voorzien, 3 meer dan vereist.

Artikel 5.5 ABR luidt als volgt:

"§1 Fietsparkeerplaatsen voor bewoners

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in één of meerdere fietsenbergingen. Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief zijn. De totale benodigde oppervlakte kan ook opgedeeld worden in meerdere collectieve fietsenbergingen. Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen.

§2 Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers

...

Beide fietsenbergingplaatsen zijn overdekt en afsluitbaar.

De voorste fietsbergingplaats voor 4 fietsen bevindt zich op maaiveldniveau.

De achterste fietsberging bevindt zich halfondergronds.

Het te overbruggen hoogteverschil bedraagt slechts 1,16m.

De toegang vanuit de traphal gebeurt via een rechte trap van 1,70m breed die bestaat uit 6 treden, voorzien van één fietsgoot.

Er is net voor en achter de trap voldoende ruimte (minstens 2m) om te manoeuvreren. De fietsgoot is grafisch gemeten 10cm breed en bevindt zich op ca. 15cm van de muur. Een breedte van 10cm is zeker voldoende.

Een fietsgoot moet op minstens 30cm van de muur geplaatst worden, rekening houdend met de gemiddelde breedte van een stuur.

Er kan als voorwaarde opgelegd worden dat de fietsgoot minimum 6 cm breed moet zijn en (met de zijkant) op minimum 30cm van de omliggende muren moet gelegen zijn, zoals voorgeschreven in de niet bindende parkeerrichtlijnen van de stad Gent (zie document 'Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto').

De trap heeft grafisch gemeten (op doorsnede 2) een helling van 40°, hetgeen steil is (de stedelijke parkeerrichtlijnen stellen een maximum van 22° voorop).

Gezien slechts 6 treden moeten overbrugd worden, het om een kleinschalig project gaat en er mogelijkheid is ook een fietsenberging op het gelijkvloers te gebruiken, is dit niet persé strijdig met artikel 5.5 ABR, maar het CBS stelt wel begrijpelijk dat *"in eerste instantie moet worden onderzocht of een groter aandeel van de fietsparkeerplaatsen op het gelijkvloers kan worden ingericht"*.

Vermits er nog een plaats voor een buitenmaatse fiets moet voorzien worden (zie verder), lijkt het echter niet mogelijk het aantal fietsparkeerplaatsen op het gelijkvloers nog te verhogen, mogelijks dient het nog verlaagd te worden.

Het CBS gaat er in haar advies van 4 september 2026 verkeerdelijk van uit dat de halfondergrondse fietsenberging ook bereikbaar is via de lift.

"De ondergrondse fietsenberging wordt volgens de plannen bereikt via een trap met fietsgoot. (...)

De fietslift heeft een binnenmaat van 1,7 m terwijl de fietsen die gestald worden minstens 1,8 m ruimte nodig hebben. De voorziene lift is ontoereikend en blijft strijdig met het algemeen bouwreglement."

De betrokken lift kan enkel gebruikt worden om de bovengrondse verdiepingen te bereiken en loopt niet door naar de halfondergrondse verdieping. Het is dus geen 'fietslift'.

Artikel 5.6 ABR luidt als volgt:

"Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen."

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen

"Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te

stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint. Bij grote fietsenstallingen is het zelfs mogelijk om de nodige oppervlakte te verkleinen tot 1,5 m² per fiets door bijvoorbeeld dubbel gebruik van gangpaden en een combinatie van verschillende systemen om fietsen te stallen.

§2 Ruimte voor bewoners – buitenmaatse fietsen

Vanaf 11 fietsparkeerplaatsen moet 10 % van de fietsparkeerplaatsen groter zijn zodat ze geschikt zijn voor het stallen van buitenmaatse fietsen. Bij sociale woningbouw is dit pas vanaf 21 fietsparkeerplaatsen verplicht en volstaat 5 %. Er wordt afgerond naar beneden als het cijfer na de komma lager is dan 5. Er wordt afgerond naar boven als het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 5. Voor een buitenmaatse fiets is 4 m² per fietsparkeerplaats nodig, inclusief manoeuvreerruimte, tenzij de architect/bouwheer aantoont dat door een efficiënte inrichting van dit deel van de fietsenberging, een kleinere oppervlakte volstaat.

..."

Er kan niet ontkend worden dat de aanvraag strijdig is met dit artikel doordat een fietsparkeerplaats voor een buitenmaatse fiets ontbreekt.

Vermits er minstens 11 fietsparkeerplaatsen nodig zijn volgens het voorliggend programma, moet dergelijke plaats voorzien zijn.

Alle fietsparkeerplaatsen zijn volgens het hoog-laag systeem.

De halfondergrondse fietsenberging moet dus minimaal $10 \times 1,6\text{m}^2 = 16\text{m}^2$ groot zijn, maar voldoet hier niet aan (nuttige oppervlakte = $3,94\text{m} \times 3,50\text{m} = 13,79\text{m}^2$). In deze berging kunnen max. 8 fietsen gestald worden, wat hier geen onoverkomelijk probleem is, vermits er meer fietsparkeerplaatsen worden voorzien dan vereist.

In de niet verordenende parkeerrichtlijnen van Stad Gent wordt gevraagd om bij een hoog-laag systeem een as-op-as afstand van minimum 50cm te voorzien. Vermits de fietsenberging 3,94m breed is, is deze in dit opzicht ook geschikt voor maximum 8 plaatsen.

2.2.2 De goede ruimtelijke ordening

Stad Gent heeft in haar advies van 4 september 2026 de gewijzigde PIV7 geadviseerd alsof het een volledig nieuwe aanvraag is. Het gaat dan ook om zeer ingrijpende wijzigingen, waarbij aan enkele weigeringsgronden wordt tegemoet gekomen, maar niet aan allemaal.

Het omvormen/uitbreiden van de eengezinswoning naar een meergezins-woning kan op basis van de Woningtypetoets Gent toegestaan worden.

Het CBS gaat er in haar advies van uit dat het gebouw maar voor 3 woon-entiteiten geschikt is, terwijl er 4 appartementen gevraagd worden.

De aanvraag voorziet een drieslaapkamerappartement van 127,47m², een tweeslaapkamerappartement van 84,3m² en 2 eenslaapkamerappartementen van resp. ± 65m² en 92m². De gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) bedraagt ± 92,2m².

Het programma bevat daarmee een mix in woningoppervlakten en aantallen slaapkamers zoals gevraagd in artikel 4.11 ABR. Ook de in de toelichting bij dit artikel gevraagde gemiddelde NVO van minimum 75m² wordt ruimschoots gehaald. Dit zijn aanwijzingen dat een totaal van 4 appartementen haalbaar is i.f.v. de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van het pand.

Inzake erfgoed wordt wel een gunstig advies verleend door het CBS:

"Ook op erfgoedkundig vlak werd het ontwerp aangepast. De centrale traphal, de omliggende kamerstructuur en waardevolle vaste interieurelementen worden in grotere mate behouden. De lift wordt geconcentreerd in de zone achter de traphal. Het gewijzigde ontwerp kreeg een gunstig erfgoedadvies. De eerdere weigeringsgrond dat de functie en de interne verbouwing fundamenteel afbreuk deden aan de erfgoedwaarde van het pand, kan daarom niet zonder meer worden hernomen. Het erfgoedaspect is in de gewijzigde projectversie in belangrijke mate ondervangen."

Dit advies kan bijgetreden worden.

De aanvraag wordt echter nog steeds ongunstig geadviseerd om volgende redenen:

- Het achterste dakterras van 4,50m² op de 1^e verdieping dient gesupprimeerd. Het links ervoor gelegen dakterras van 3,7m² dient vergroot/verbreed te worden om van een voldoende

kwalitatieve buitenruimte bij een tweeslaapkamerappartement te kunnen spreken (10 % van de NVO van het appartement is richtinggevend, niet verordenend).

Dit vereist dus een iets gewijzigde indeling van het appartement.

- De opening in de muur tussen de eet- en zitkamer van dit appartement moet minimum 1,50m breed zijn.
- De dakuitbouw in de bovenste verdieping moet voldoen aan de BPA-voorschriften en moet dus binnen de denkbeeldige lijn van 55° (dakhelling) komen te liggen. De enige slaapkamer van het appartement moet na deze wijziging nog steeds minimum 11m² groot zijn.
- De fietsenberging in de halfondergrondse verdieping mag maximum 8 fietsparkeerplaatsen bevatten.
- De fietsenberging vooraan op het gelijkvloers moet een fietsparkeerplaats voor een buitenmaatse fiets bevatten en minstens nog 2 'gewone' fietsparkeerplaatsen, tenzij hiervoor op basis van artikel 5.7 ABR een rechtmatige afwijking gevraagd wordt.
- De fietsgoot in de trap naar de halfondergrondse fietsenberging moet minimum 6cm breed zijn en (met de zijkant) op minimum 30cm van de omliggende muren gelegen zijn.
De helling van de trap is redelijk steil en vormt een minpunt, maar geen absolute weigeringsgrond.

2.3 Gewijzigde Projectinhoud PIV8

Op 29 september 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV8 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het betreft volgende wijzigingen:

"artikel 3.3.3.1 – bouwdiepte van de hoofdgebouwen van het BPA

_Het achterste dakterras van 4,50 m² wordt volledig gesupprimeerd; tegelijk wordt het links ervoor gelegen dakterras vergroot van 3,70 m² naar 6,80 m².

Dit terras vertegenwoordigt ongeveer 8,4 % van de NVO van het appartement en vormt daarmee een voldoende kwalitatieve private buitenruimte, nu het afdoende ruimte biedt voor een tafel- en zitgelegenheid; het terras behoudt bovendien een minimale afstand van 1,90 m tot de linkerzijperceelsgrens.

De eerder gevraagde afwijking van artikel 3.3.3.1 BPA wordt thans opnieuw gevraagd voor het gewijzigde ontwerp, en dit op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO.

artikel 4.20 ABR

_De opening in de muur tussen de eet- en zitkamer wordt verbreed tot 1,54 m.

artikel 3.3.6 – dakvorm van het BPA

_De achterste dakuitbouw wordt aangepast zodat deze volledig binnen de denkbeeldige lijn van 55° komt te liggen en aldus voldoet aan artikel 3.3.6 van het BPA; de dressing wordt gesupprimeerd en bij de slaapkamer gevoegd, waardoor de slaapkamer van het appartement 004 beschikt over een oppervlakte van 11,50 m².

artikelen 5.5 en 5.6 ABR

_Het aantal fietsparkeerplaatsen in de halfondergrondse verdieping wordt teruggebracht tot 8; deze fietsparkeerplaatsen worden voorzien in een hoog-laagsysteem; vooraan in de fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping wordt één fietsparkeerplaats voor een buitenmaatse fiets voorzien, aangevuld met 2 gewone fietsparkeerplaatsen; de 2 gewone fietsparkeerplaatsen worden voorzien in een hoog-laagsysteem; de fietsgoot in de trap naar de halfondergrondse fietsenberging heeft een breedte van 6 cm en bevindt zich met de zijkant op 30 cm van de omliggende muren.

De fietsenbergingen voldoen aldus aan de artikelen 5.5. en 5.6 ABR."

Deze projectwijziging heeft tot doel tegemoet te komen aan het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar (POA) dd. 25 september 2026, betrekking hebbend op PIV7.

De wijzigingen hebben een beperkt karakter en hebben in hoofdzaak betrekking op de private buitenruimte van het appartement op de 1^e verdieping, de interne indeling, de dakuitbouw en de inrichting van de fietsenbergingen.

De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Integendeel, de gewijzigde projectversie PIV8 strekt ertoe de aanvraag in overeenstemming te brengen met de concrete aandachtspunten van de POA én vermindert de ruimtelijke impact van het

project door het supprimeren van het achterste terras op de 1^e verdieping en het verkleinen van de dakuitbouw achteraan het zadeldak.

Hoewel PIV7 geen aanleiding meer gaf tot het indienen van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek, komt de wijziging aan het dakterras achteraan de 1^e verdieping de privacy van de linkerburen nog verder ten goede, terwijl het beperken van de dakuitbouw tot hetgeen het BPA toestaat – en dus van rechtswege wordt geacht in overeenstemming te zijn met de criteria van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 4.3.1, §2, 3^o VCRO) – de ruimtelijke impact ervan naar beide zijdelingse aanpalende burens ten goede komt.

Er wordt dan ook geoordeeld dat PIV8 niet aan een nieuw openbaar onderzoek dient onderworpen te worden, noch dat er nieuwe externe adviezen vereist zijn.

PIV8 werd op 30 september 2026 aanvaard.

Beoordeling PIV8

Met deze wijzigingen wordt inderdaad tegemoet gekomen aan de in rubriek 2.2 geuite bezwaren m.b.t. PIV7.

Het aantal woonentiteiten en bijhorende slaapkamers wijzigt niet.

De gemiddelde NVO van de appartementen bedraagt ruim 90m² en overtreft nog steeds ruimschoots de in de toelichting van artikel 4.11 ABR gevraagde gemiddelde NVO van minimum 75m².

De indeling van de appartementen voldoet aan alle voorschriften van het ABR, ook wat de in artikel 4.11 ABR gewenste mix betreft.

Bij het appartement op de 1^e verdieping wordt achteraan nog één dakterras voorzien van 6,8m² groot, wat als een voldoende kwalitatieve buitenruimte te aanvaarden is.

In PIV8 verloopt de overgang van de maximum toegelaten bouwdiepte links (12m) naar rechts (15m) meer trapsgewijs dan in PIV7, waardoor de schuine lijn die de maximum toegelaten bouwdiepte weergeeft minder fel overschreden wordt.

De gevraagde afwijking op artikel 3.3.3.1 BPA, betrekking hebbend op de bouwdiepte van het hoofdgebouw, kan dus zoals gevraagd in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO toegestaan worden.

Door het verminderen van de bouwdiepte in PIV8 had in principe ook een 'machtiging' kunnen volstaan. Dit toont aan dat de gevraagde bouwdiepte aanvaardbaar is.

Gezien de dakuitbouw in de achterzijde van het zadeldak in overeenstemming is met artikel 3.3.6 BPA, betrekking hebbend op de dakvorm, dient m.b.t. deze dakuitbouw niet langer een machtiging gevraagd / verleend te worden.

Het verbreden van de opening in de muur tussen de eet- en zitkamer van appartement 002 van 92cm naar 1,54m betreft een beperkte en interne ingreep die voor niemand nadelig is en die de aanvraag op dit punt in overeenstemming met artikel 4.20 ABR brengt.

De vermelde wijzigingen aan de fietsenbergingen brengen de aanvraag in overeenstemming met de verordenende voorschriften van artikelen 5.5 en 5.6 ABR, terwijl het aantal fietsparkeerplaatsen (11 stuks) nog steeds in overeenstemming is met artikel 5.4 ABR.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat er geen juridische bezwaren zijn m.b.t. PIV8.

2.4 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025030470, ingediend door Duerinck Pess Legacy bv, kan een voorwaardelijke omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud Officieel versie PIV8

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025030470 ingediend door Duerinck Pess Legacy bv wordt een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV8, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Het advies dd. 17 augustus 2026 van Brandweerzone Centrum met kenmerk 069939-004/PV/2026 dient nageleefd te worden.

- Voorwaarden inzake erfgoed:
 - De aanwezige houten lambrisering moet integraal behouden en waar nodig hersteld worden.
 - Het buitenschrijnwerk van de voorgevel dient uitgevoerd te worden in geschilderd hout, met profilering naar oorspronkelijk model, gebaseerd op aanwezige historische referenties.
 - De bestaande toegangsdeur wordt bij voorkeur behouden en gerestaureerd.
 - Nieuwe wanden moeten zodanig worden ingeplant zodat geen conflict ontstaat met sierlijsten of andere interieurafwerkingen.
 - Alle ingrepen moeten de ruimtelijkheid, samenhang en leesbaarheid van het historische pand respecteren.

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

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

Artikel 2

beslissing van de deputatie:

Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het

Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U 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 Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-15 13:23:51 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

