



---

**2023\_CBS\_00025 OMV\_2022065382 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen van het gelijkvloers van de panden nr 12 en 13 tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers) + het exploiteren van een tandartsenpraktijk - met openbaar onderzoek - Gemeenteplein, 9051 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 januari 2023

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepen mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen  
de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Diedrik Van Cauter - Katrien Walcarius met als contactadres Gemeenteplein 12, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2022065382) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 september 2022.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen van het gelijkvloers van de panden nr. 12 en 13 tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers) + het exploiteren van een tandartsenpraktijk

- Adres: Gemeenteplein 12, 12 - 13, 12A en 13, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 14G en 14T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 september 2022.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 december 2022.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De te verbouwen woningen bevinden zich langs het Gemeenteplein in Sint-Denijs-Westrem. Het bouwperceel ligt in het beschermd stads- of dorpsgezicht 'De dorpskom van Sint-Denijs-Westrem met de straat en pleinwanden', zoals beschermd bij besluit van 13 oktober 1986. Dit beschermd stads- of dorpsgezicht situeert zich ten zuiden van de E40 en ten noorden van de Kortrijksesteenweg.

De panden zijn eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 81634) als deel van een historische huizenrij omschreven als 'Burgerhuizen in neotraditionele stijl'. Ze worden hierin als volgt omschreven: *"Sobere neotraditionele gevelwand met twee bouwlagen en zadeldak (leien), daterend van 1899. Donkere bak- en hardsteenbouw met markerende getrapte dakkapellen en neo-Vlaamserenaissancegetint dakvenster bij nummer 12."* Voor de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26855>

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van twee eengezinswoningen. Volgens de bestaande toestand heeft de rechter woning vandaag een nevenfunctie (tandartsenpraktijk) op het gelijkvloers van 101,50 m<sup>2</sup>. Op de verdiepingen situeert zich de woonfunctie (103 m<sup>2</sup>). De linker eengezinswoning bestaat uit een leefruimte op het gelijkvloers en slaapkamers op de verdiepingen (153,68 m<sup>2</sup>).

Voor het rechter pand werd op 27/03/2014 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk (2013/70179). Bij nader onderzoek van deze vergunning blijkt dat de ingetekende bestaande toestand in het voorliggende dossier niet correct is. Het gelijkvloers werd namelijk niet volledig ingenomen door de nevenfunctie. Binnen het bouwvolume van 23 m diep, had de nevenfunctie een bouwdiepte van 18 m (gemeten vanaf de voorgevel). Hierachter werd een patio van 2 m diep ontworpen met daarachter nog een bibliotheek/hobbyruimte van 2,36 m diep, horende bij de woonfunctie. Op het gelijkvloers bevond zich een trap vanaf deze bibliotheek, langs de patio, naar de leefruimte op de verdieping. De woonfuncties bevonden zich zowel op het gelijkvloers als op de verdieping en de woning had via de trap een rechtstreekse verbinding met de tuinzone. Deze vergunde toestand leidt tot een andere verdeling tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie: de tandartsenpraktijk

had een netto vloeroppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>, de woonfunctie had een netto vloeroppervlakte van 134,50 m<sup>2</sup>.

Het doel van de aanvraag is het samenvoegen van het gelijkvloers van de twee woningen tot één tandartsenpraktijk (211,86 m<sup>2</sup>). Bijkomend wordt de gelijkvloerse aanbouw van het linker pand gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 23 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,73 m. Hiervoor moet de scheidingmuur met de linker aanpalende opgehoogd worden met 1,52 m.

Op de verdiepingen blijven twee woonentiteiten behouden met elk een aparte toegang vanaf het openbaar domein. De rechter entiteit heeft een oppervlakte van 103,36 m<sup>2</sup> en beschikt over een leefruimte, twee slaapkamers en een badkamer. De linker entiteit heeft een oppervlakte van 69,92 m<sup>2</sup> en beschikt over een leefruimte, één slaapkamer en badkamer. Op de platte daken van de gelijkvloerse aanbouwen wordt telkens een terras per woonentiteit ingericht. Bij de linker entiteit komt het terras tot op een bouwdiepte van 15,57 m (gemeten vanaf de voorgevel). Het terras ligt tegen de linker perceelsgrens en blijft op 1,90 m afstand van het terras bij de rechter entiteit. Het terras bij de rechter entiteit blijft op 1,90 m van de rechter perceelsgrens en ligt tegen de linker perceelsgrens op een bouwdiepte van 16,50 m (gemeten vanaf de voorgevel). Op de linker perceelsgrens wordt een zichtscherf van 1,90 m hoog geplaatst.

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.6.5.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor behandeling van kwikhoudend afvalwater afkomstig van tandartspraktijken (amalgamaafscidders)   Het lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet van maximaal 50 liter/u - 0,5 m <sup>3</sup> /dag - 125 m <sup>3</sup> /jaar. Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigsysteem en de spoelbakken en is aangesloten op twee amalgamaafscidders voor de bestaande en nieuwe praktijk   klasse 3   <b>Nieuw</b>	0,05 m <sup>3</sup> /u
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Een centrale warmtepomp met 8 binnenunits voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk met koelmiddel R32, totaal 25 kW;   klasse 3   <b>Nieuw</b>	25 kW

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 27/03/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een gezinswoning met tandartsenpraktijk. (2013/70179).

\*Op 18/02/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning en het plaatsen van een tuinhuisje. (1988/70187).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### ONROEREND ERFGOED

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 26 september 2022. Op 5 december 2022 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

#### BRANDWEERZONE CENTRUM

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **BRANDWEERZONE CENTRUM** afgeleverd op 11 oktober 2022 onder ref. 067816-001/PJ/2022 mits te voldoen aan de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op volgende punten:

- De gemeenschappelijke inkomhal/evacuatiweg (praktijk en woonentiteit 2) mag de ontvangstruimte bevatten. Alle deuren die hierop uitgeven moeten zelfsluitende (of bij-brand-zelfsluitende) deuren EI130 zijn.
- Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website [www.brandweerzonecentrum.be/preventie](http://www.brandweerzonecentrum.be/preventie) teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

#### FLUVIUS SYSTEM OPERATOR

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 28 september 2022 onder ref. 5000015024:

*Afhankelijk van de gevraagde vermogens en het energieconcept kan de aanleg van een nieuwe netkabel noodzakelijk zijn. De klant dient hiervoor tijdig zijn aansluitingen aan te vragen dat deze studie kan opgestart worden. Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen. Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen,... te verkrijgen. Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000015024.*

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (definitief vastgesteld door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor tuinen en zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- *Wonen vormt de hoofdbestemming en is enkel toegelaten in de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen behalve kamers. Nevenbestemmingen worden beperkt tot 30 % van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300 m<sup>2</sup>. Na het uitvoeren van de werken zal de functie kantoren en vrije beroepen (tandartsenpraktijk) de hoofdfunctie worden. Wonen wordt de nevenfunctie. Beide functies worden als volgt verdeeld: 54 % kantoren en vrije beroepen en 46 % wonen.*
- *De zone is bestemd voor de aanleg en het onderhoud van tuinen. Het oprichten van een tuinhuis of een aanbouw, aansluitend bij en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw, is toegelaten. Maximum 20 % van de tuinzone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. Per perceel moet minstens 30 m<sup>2</sup> als tuin ingericht worden.*

In de zone voor tuinen zijn enkel aanbouwen met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw (wonen) toegelaten. Met de voorliggende aanvraag wordt de functie kantoren en vrije beroepen uitgebreid tot in de tuinzone en dit voor het volledige gelijkvloers van het linker en rechter pand.
- *Een gedeelte van de aanbouw bevindt zich in de zone voor tuinen. In deze zone voor tuinen is de kroonlijsthoogte beperkt tot 3 m, op de perceelsgrens tot 2,50 m.*

De aanbouw heeft een hoogte van 3,50 m.

Belangrijk hierbij op te merken is dat de bestaande toestand uit de aanvraag niet correct is. Voor het rechter pand werd op 27/03/2014 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk (2013/70179). Bij nader onderzoek van deze vergunning blijkt dat de ingetekende bestaande toestand in het voorliggende dossier foutief is. Het gelijkvloers werd namelijk niet volledig ingenomen door de nevenfunctie. Binnen het bouwvolume van 23 m diep, had de nevenfunctie een bouwdiepte van 18 m (gemeten vanaf de voorgevel). Hierachter werd een patio van 2 m diep ontworpen met daarachter nog een bibliotheek/hobbyruimte van 2,36 m diep, horende bij de woonfunctie. Op het gelijkvloers bevond zich een trap vanaf deze bibliotheek, langs de patio, naar de leefruimte op de verdieping. De woonfuncties bevonden zich zowel op het gelijkvloers als op de verdieping en de woning had via de trap een rechtstreekse verbinding met de tuinzone. Deze vergunde toestand leidt tot een andere verdeling tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie: de tandartsenpraktijk had een netto vloeroppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>, de woonfunctie had een netto vloeroppervlakte van 134,50 m<sup>2</sup>.

De aanvraag doet via een niet correct ingetekende bestaande toestand uitschijnen dat bepaalde afwijkingen op het RUP (zoals de het wijzigen van de hoofdfunctie en het uitbreiden van de nevenfunctie in de tuinzone) verworven zijn bij de vorige aanvraag. Dit is absoluut incorrect en zet de vergunningverlenende overheid op een dwaalspoor.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijkingen op de voorschriften van het RUP zijn niet aanvaardbaar. De afwijkingen zijn niet beperkt. Er wordt afgeweken op de bestemming (hoofdbestemming wonen). Bijkomend wordt de nevenfunctie uitgebreid in de tuinzone. Ook hiervoor geeft het RUP geen mogelijkheid. Enkel de afwijking op de hoogte van de aanbouw kan gezien worden als een beperkte afwijking conform 4.4.1 van de VCRO. De overige gevraagde afwijkingen zijn niet vergunbaar.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt meermaals verwezen naar de afwijkingsmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften in beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen (VCRO artikel 4.4.7). Het pand uit de aanvraag maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. De filosofie van deze afwijkingsmogelijkheid is dat de afwijking in functie moet staan van de erfgoedwaarde. Er moet dus een link zijn tussen de mate van afwijken en het beschermd statuut. Dit is in de voorliggende aanvraag niet het geval. In het bouwhistorisch onderzoek wordt bevestigd dat de burgerhuizen als afzonderlijke woningen werden gebouwd, weliswaar als 1 architecturaal geheel. De gevelwand laat afzonderlijke gebouwen zien. Het samenvoegen van de woningen en het vergroten van de nevenfunctie staat dus geenszins in functie van de erfgoedwaarde van de panden. Er kan geen beroep worden gedaan op de afwijkingsmogelijkheden conform artikel 4.4.7 van de VCRO.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen bouwreglement**

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### De aanvraag is strijdig met artikel 20 b – samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen.

De definitie van het algemeen bouwreglement van een te beschermen eengezinswoning luidt als volgt: *“een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m<sup>2</sup> bedraagt.”*

Het linker pand heeft een netto vloeroppervlakte van 153,68 m<sup>2</sup>. Het rechter pand (met tandartsenpraktijk) heeft een netto vloeroppervlakte van 204,50 m<sup>2</sup>. Beide panden zijn te beschermen eengezinswoningen volgens het algemeen bouwreglement. De panden zijn bovendien ook vergund als twee woningen en hebben vandaag twee huisnummers.

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit cfr. artikel 20b. In dit geval worden twee te beschermen eengezinswoningen, met ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin, samengevoegd tot

één woning. Na het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen ontstaat een woongebouw met een ruime nevenfunctie op het gelijkvloers van 211,86 m<sup>2</sup> en twee woonentiteiten op de verdieping. De rechter entiteit heeft een oppervlakte van 103,36 m<sup>2</sup>. De linker entiteit heeft een oppervlakte van slechts 69,92 m<sup>2</sup> en wordt herleid tot een klein één-slaapkamerappartement. Beide entiteiten worden volledig afgesneden van de ruime gelijkvloerse tuin. Ook in de vergunde toestand had de rechter woning een rechtstreekse link met de tuin. Het samenvoegen van de twee eengezinswoningen gebeurt dus in geen enkel geval voor het verhogen van de leefkwaliteit. Concreet houdt het een verlaging van de woonkwaliteit in.

Bovendien overschrijft het nieuw woongebouw de maximale netto vloeroppervlakte (max. 220 m<sup>2</sup>) om gedefinieerd te worden als een te beschermen eengezinswoning én wordt de nevenfunctie de hoofdfunctie. Wonen als hoofdfunctie gaat verloren. Dit is bijkomend strijdig met artikel 20c van het algemeen bouwreglement dat stelt dat de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning wonen is. Het is dan ook verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie.

De visie achter het algemeen bouwreglement is duidelijk het beschermen van eengezinswoningen. Enkel artikel 20d geeft een uitzondering op het samenvoegen van twee te beschermen eengezinswoningen. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan namelijk afgeweken worden van de bepalingen van artikel 20a en 20b in functie van de uitbreiding van een bestaande handelsfunctie naar een naastgelegen woning, ook al is dit een te beschermen eengezinswoning waar geen handel als nevenfunctie bestaat. Het gaat binnen dit artikel specifiek over kleinhandel. De (para-) medische sector is expliciet uitgesloten en wordt niet als kleinhandel beschouwd.

De aanvraag gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen (zie hierover ook het punt Omgevingstoets).

De aanvraag is strijdig met artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement, en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 oktober 2022 tot 4 november 2022. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag heeft betrekking op twee te beschermen eengezinswoningen. Met deze aanvraag worden ze samengevoegd tot één woning. Dit wordt ongunstig geadviseerd.

De aanvraag omvat het slopen van de achterbouw en het optrekken van een nieuw volume aan de achterzijde van het linker pand, interne verbouwingen aan het rechter pand en de samenvoeging van de gelijkvloerse verdiepingen van het pand met nummer 12 en nummer 13 tot één tandartsenpraktijk.

Belangrijk hierbij op te merken is dat de bestaande toestand uit de aanvraag niet correct is. Voor het rechter pand werd op 27/03/2014 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk (2013/70179). Bij nader onderzoek van deze vergunning blijkt dat de ingetekende bestaande toestand in het voorliggende dossier foutief is. Het gelijkvloers werd namelijk niet volledig ingenomen door de nevenfunctie. Binnen het bouwvolume van 23 m diep, had de nevenfunctie een bouwdiepte van 18 m (gemeten vanaf de voorgevel). Hierachter werd een patio van 2 m diep ontworpen met daarachter nog een bibliotheek/hobbyruimte van 2,36 m diep, horende bij de woonfunctie. Op het gelijkvloers bevond zich een trap vanaf deze bibliotheek, langs de patio, naar de leefruimte op de verdieping. De woonfuncties bevonden zich zowel op het gelijkvloers als op de verdieping en de woning had via de trap een rechtstreekse verbinding met de tuinzone. Deze vergunde toestand



leidt tot een andere verdeling tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie: de tandartsenpraktijk had een netto vloeroppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>, de woonfunctie had een netto vloeroppervlakte van 134,50 m<sup>2</sup>.

De aanvraag doet via een niet correct ingetekende bestaande toestand uitschijnen dat bepaalde afwijkingen op het RUP (zoals de het wijzigen van de hoofdfunctie en het uitbreiden van de nevenfunctie in de tuinzone) verworven zijn bij de vorige aanvraag. Dit is absoluut incorrect en zet de vergunningverlenende overheid op een dwaalspoor.

Woningen kleiner dan 220 m<sup>2</sup>, zoals hier het geval, zijn comfortabele, ruime stadswoningen voor gezinnen met kinderen. Het bestaand patrimonium aan eengezinswoningen wil de Stad Gent maximaal behouden.

Na het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen zal het woongebouw een gevelbreedte van 10 m hebben met een ruime nevenfunctie op het gelijkvloers van 211,86 m<sup>2</sup> en twee woonentiteiten op de verdieping. De rechter entiteit heeft een oppervlakte van 103,36 m<sup>2</sup>. De linker entiteit heeft een oppervlakte van slechts 69,92 m<sup>2</sup> en wordt in de praktijk herleid tot een klein één-slaapkamerappartement. Bijkomend betekent het samenvoegen ook een verlies aan twee te beschermen eengezinswoningen.

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit cfr. artikel 20 b. In dit geval worden twee te beschermen eengezinswoningen, met ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin, samengevoegd tot één woongebouw. Beide entiteiten worden volledig afgesneden van de ruime gelijkvloerse tuin. Het samenvoegen van de twee eengezinswoningen gebeurt dus in geen enkel geval voor het verhogen van de leefkwaliteit. Concreet houdt het een verlaging van de woonkwaliteit in.

Daarnaast hebben beide te beschermen eengezinswoningen ruime uitbreidingsmogelijkheden om de huidige netto vloeroppervlakte te vergroten en dit zowel op het gelijkvloers als via ingrepen in het dakvolume. De woningen beschikken tevens over een ruime tuin. Beide woningen en bijhorende buitenruimte op het perceel zijn bovendien van die aard dat zij elk op zich vandaag bestaan of voldoende potentieel bevatten om individueel als kwalitatieve ééngezinswoning verder te functioneren. Beide woningen beschikken over een ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin.

Het samenvoegen van beide panden tot één eengezinswoning is niet in overeenstemming met de visie van de Stad Gent om het verlies aan eengezinswoningen een halt toe te roepen. De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. De aanvraag zal leiden tot een vermindering van het woonaanbod. Dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen. Bovendien is dit strijdig met artikel 20 b van het algemeen bouwreglement (zie hoger).

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

### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten.

### **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig. De aanvraag is niet in overeenstemming met het RUP Sint-Denijs-Westrem dorp. Bijkomend zijn de werken strijdig met artikel 20b van het algemeen bouwreglement. Er worden twee te beschermen eengezinswoningen samengevoegd tot één woning. Tenslotte wijkt de bestaande toestand af van de vergunde toestand.

### **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen van het gelijkvloers van de panden nr. 12 en 13 tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers) + het exploiteren van een tandartsenpraktijk aan Diedrik Van Cauter - Katrien Walcarius gelegen te Gemeenteplein 12-13, 9051 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Tandartsenpraktijk Van Cauter met inrichtingsnummer 20220617-0031 beslist het college als volgt:

**Geweigerde rubrieken:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.6.5.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor behandeling van kwikhoudend afvalwater afkomstig van tandartspraktijken (amalganaanafscidders)   Het lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet van maximaal 50 liter/u - 0,5 m <sup>3</sup> /dag - 125 m <sup>3</sup> /jaar. Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigstelsel en de spoelbakken	0,05 m <sup>3</sup> /u

	en is aangesloten op twee amalgaanafscheiders voor de bestaande en nieuwe praktijk   <b>Nieuw</b>	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Een centrale warmtepomp met 8 binnenunits voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk met koelmiddel R32, totaal 25 kW;   <b>Nieuw</b>	25 kW

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;  
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:  
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;  
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2023\_CBS\_00025 - OMV\_2022065382 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen van het gelijkvloers van de panden nr 12 en 13 tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers) + het exploiteren van een tandartsenpraktijk - met openbaar onderzoek - Gemeenteplein, 9051 Gent - Weigering