



CAUT | OMGEVINGSVERGUNNING beschrijvende nota

02 05 2024

BOUWHEER Diedrik Van Cauter & Katrien Walcarius | Gemeenteplein 12, 9051 Sint-Denijs-Westrem

BOUWPLAATS Gemeenteplein 12-13, 9051 Sint-Denijs-Westrem

ARCHITECT STUDIOLO architectuur

1. Gegevens van de aanvraag

Aard v/d werken:	Verbouwing (+ uitbreiding) en samenvoeging (gelijkvloers) van de panden gelegen aan het Gemeenteplein 12 en 13 te 9051 Sint-Denijs-Westrem tot 2 autonome woonentiteiten (verdiepingen en gelijkvloers) en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers).
Ligging perceel:	Gemeenteplein 12-13, 9051 Sint-Denijs-Westrem
Kadastraal nummer:	Gent 25e afdeling, sectie B, nr 14 G (= nr 12) Gent 25e afdeling, sectie B, nr 14 T (= nr 13)

2. Wettelijke en reglementaire voorschriften

2.1 Planologische toestand

- De percelen zijn gelegen in woongebied (CHE) overeenkomstig het gewestplan Gentse en Kanaalzone (definitief vastgesteld bij KB van 14 september 1977).
- De percelen liggen in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) (niet gebiedsdekkend).
- De bouwpercelen liggen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sint-Denijs-Westrem Dorp' (goedgekeurd bij besluit van 16 mei 2007), inzonderheid in:
 - zone voor wonen (Z2) : halfopen en gesloten bebouwing
 - zone voor tuinen (Z7)
 - overdruk: beschermde monumenten en dorpsgezichten

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

2.2 Vergunningstoestand

- Beide panden zijn (hoofdzakelijk) vergund.
- Voor het pand nr. 12 werd op 27 maart 2014 een vergunning verleend strekkende tot het verbouwen van een gezinswoning met tandartsenpraktijk, gemeentenummer 2013/70179-gb.
- Voor het pand nr. 13 werd op 18 februari 1999 een vergunning verleend strekkende tot het verbouwen van een ééngezinswoning en het plaatsen van een tuinhuisje, gemeentenummer 1998/70187.
- Voor de verbouwing (+ uitbreiding) en samenvoeging (gelijkvloers) van de panden nr. 12 en nr.13 werd op 01/09/2022 een omgevingsvergunning OMV_2022065382 R aangevraagd. Op 5 januari 2023 werd deze omgevingsvergunningaanvraag geweigerd. Op 15 juni 2023 werd na beroep bij de deputatie van provincie Oost-Vlaanderen deze omgevingsvergunning goedgekeurd. Op 9 augustus 2023 werd bij de raad voor vergunningsbetwistingen een verzoek tot nietigverklaring ingediend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent. Deze procedure is nog steeds hangende.

Met onderhavige aanvraag wordt geen afstand gedaan van de op 15 juni 2023 door de deputatie verleende omgevingsvergunning.

Gelet op de hangende procedure voor de Raad, werd evenwel door de vergunningsaanvrager een nieuw overleg opgestart met de dienst bouwen van de stad Gent. Met voorliggende aanvraag wordt aan de bezorgdheden van de stad Gent tegemoet gekomen.

Bij de samenstelling van het aanvraagdossier wordt, gelet op de hangende procedure voor de Raad, wat de vergunde toestand betreft, teruggekeerd naar de toestand voorafgaand aan de tussenkomst van de omgevingsvergunning van 15 juni 2023. Vergunningsaanvrager vraagt de aanvraag ook in die zin te willen beoordelen.



2.3 Stedenbouwkundige verordeningen en voorschriften

- *Algemeen bouwreglement, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en op 17 juli 2014, gewijzigd door de gemeenteraad op 24 april 2023 (ABR) .*
- *Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (hemelwaterverordening 2023).*
- *Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.*
- *Koninklijk besluit 7 december 2016 Basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing nieuwe gebouwen.*

2.4 Erfgoed

- *De aanvraag heeft betrekking op de panden Gemeenteplein 12 en 13, 9051 Sint-Denijs-Westrem, aangeduid als beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek Dorpskom Sint-Denijs-Westrem, sinds 13-10-1986.*
- *Beide panden zijn aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Burgerhuizen in neotraditionele stijl sinds 14-09-2009.*

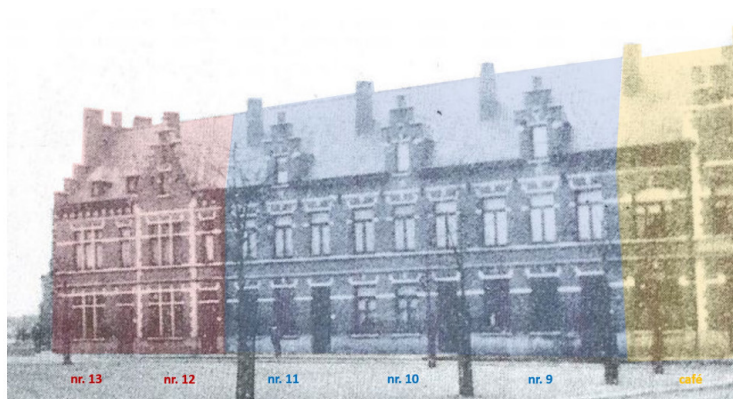
3. Feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft het woningengeheel nrs 12-13 op het Gemeenteplein in Sint-Denijs-Westrem. Beide burgerhuizen zijn momenteel eigendom van dezelfde eigenaars. Nr 12 werd recent vergund als woning met nevenfunctie tandartsenpraktijk, de werken werden uitgevoerd en het pand is als dusdanig in gebruik. De eigenaars verwierven onlangs het naastliggende pand nr 13 links ervan, wat zowel voor de professionele activiteiten van de eigenaars als voor de vrijwaring van de erfgoedwaarden, opportuniteiten genereert (voor een bijkomende toelichting, zie tevens de erfgoednota) waarbij het aantal woonentiteiten behouden blijft.



huidige toestand : links nr 13 - rechts nr 12

Beide panden zijn vastgesteld bouwkundig erfgoed en liggen in beschermd stads- of dorpsgezicht. Ze behoren tot het geheel rondom het Gemeenteplein in neotraditionele stijl. Ze werden als één geheel ontworpen en gebouwd, vermoedelijk zelfs door dezelfde toenmalige bouwheer.



Figuur 15: Gevel, met (hoek)woningen nr. 13 en 12, de woningen nr. 11-9 en het café, DELBAERE 1979.

Wat we wel weten, of ten minste toch kunnen veronderstellen, is dat de vijf woningen nr. 9-13 door dezelfde architect/aannemers ontworpen werden en als opbrengst eigendommen gebouwd zijn. Mogelijk was de Gemeente de bouwheer en werden de woningen door een lokale aannemer vervaardigd en dan verkocht of verhuurd. De opbrengst ging dan naar de Gemeente, die volgens de historische bronnen, geld nodig had voor de verwezenlijking van het Gemeenteplein met gemeentehuis.²⁸

CHE-rapport p 18

De gevels van de woningen nr. 13 en 12 horen samen en vormen één geheel. |

CHE-rapport p 19

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft o.a. het samenvoegen van het gelijkvloers van beide panden tot één autonome tandartsenpraktijk. Hierdoor worden ze als samenhangend geheel duurzaam bestemd voor de toekomst, onder dezelfde eigenaars.

De tandartsenpraktijk die nu reeds in nr 12 bestaat en te klein werd, wordt hiermee uitgebreid naar de nr 13. Tevens wordt nr 13 uitgebreid met een achterbouw.

De uitbreiding van de tandartsenpraktijk is noodzakelijk om aan de actuele zorgvraag van de inwoners van Sint-Denijs-Westrem en nabije omgeving enerzijds, en van de nabije zorginstellingen anderzijds (WZC Zonnehove, Jeugdzorg Liaan, Karus,...) te kunnen voldoen. De praktijk kende de laatste jaren een mooie groei aan cliënteel. Teneinde een kwalitatieve en functionele dienstverlening te kunnen verzekeren, is een uitbreiding van de praktijk noodzakelijk. Zonder uitbreiding, dringt een herlokalisatie zich op. De uitbreiding van de tandartsenpraktijk biedt een antwoord aan de steeds groeiende vraag naar laagdrempelige kwalitatieve tandzorg. Het project is kernversterkend door de centrale ligging in het dorpscentrum en door de lokale verankering met de zorginstellingen in de buurt (woon-zorgcentra en centra voor jeugdzorg).

Door het samenvoegen van de gelijkvloerse verdieping, wordt niet enkel een duurzame werking van de tandartsenpraktijk verzekerd, doch ook de toekomstige samenhang tussen beide panden en de daarmee samenhangende erfgoedwaarde.

De geplande werken vallen dus samen met de opportuniteit dat de erfgoedwaarde van de panden op een degelijke manier hersteld, gerestaureerd, onderhouden en getoond kan worden als geheel. De erfgoedwaarde wordt op deze manier sterker verzekerd naar de toekomst toe dan als deze panden aparte eigendommen zouden blijven, wat het geval zou zijn indien de huidige eigenaar een andere locatie voor een grotere praktijk zou moeten zoeken.

Het publieke karakter van de tandartsenpraktijk draagt bij tot de uitstraling van de burgerhuizen en hun zichtbaarheid op het Gemeenteplein. Het bezoek aan de panden door patiënten zorgt voor een ruimere beleving ook van de (interne) erfgoedwaarden.

Op de verdiepingen van zowel nr. 12 als nr. 13 wordt een autonome woonentiteit ingericht. De woonentiteiten kunnen, naast een private buitenruimte op de 1ste verdieping, palend aan hun leefruimte, ook gebruik maken van de gelijkvloerse tuinzone. Om een functioneel gebruik te faciliteren, wordt ook de aanpalende binnenruimte op het gelijkvloers aan de woonentiteiten gekoppeld voor privaat gebruik door de bewoners (zie plannen :



'private ruimte bewoners'). In aansluiting op de tuin zal de functionele invulling wellicht een leefruimte/bureau/bijkeuken worden. De toegang gebeurt (tijdens en buiten de openingsuren) via de tandartsenpraktijk. Gezien de eigenaar van de panden ook de tandartsenpraktijk uitbaat, is de vrije doorgang door de praktijk gegarandeerd. Mocht later een verkoop of verhuring van de praktijk gebeuren, zal dit contractueel opgenomen worden tov de koper of huurder conform de omgevingsvergunning.

In de erfgoednota, bijgevoegd bij deze aanvraag, worden de in de omgevingsvergunningsaanvraag voorgestelde ingrepen met betrekking tot erfgoed opgelijst.

Het Gemeenteplein werd op 13 oktober 1986 als stadsgezicht beschermd voor zijn historische waarde. Deze historische waarde kan eigenlijk verder opgedeeld worden in een architecturale en stedenbouwkundige waarde. Binnen de aanleg van een nieuw dorpsplein, werden het Gemeentehuis, de zuidelijke huizenrij en nog enkele andere gebouwen opgericht als één laat 19^{de}-eeuws ensemble tijdens één bouwfase en vanuit éénzelfde architecturale benadering. Centraal in het ontwerp stonden baksteen als materiaal en de neo-Vlaamserenaissance als stijl. Niet toevallig was dit ook de stijl van de woningen van de burgemeester Herry en de schepen/kunstenaar Leonard Blanchaert.

Vandaag vormt de gevel van de woning nr. 13, samen met de gevel van woning nr. 12, een belangrijk onderdeel van dit laat 19^{de}-eeuwse ensemble. Ondanks de vernieuwde kroonlijst, bleef het ontwerp, de materialiteit en de architecturale kenmerken van de gevel (samen met woning nr. 12) doorheen de jaren erg goed bewaard. De andere woningen (nr. 11-9) en het café ondergingen reeds enkele verbouwingen.

Het interieur van woning nr. 13, met de typerende hoofdbouw en achterbouw, werd in 1999 echter wel grondig gerenoveerd. De verbouwingswerken waren vooral gericht op de afbraak van de originele achterbouw om plaats te maken voor een nieuwe aanbouw waarin een grote open keuken en een nieuwe traphal in ondergebracht werden. Het hoofdvolume met de salon en slaapkamer aan de straatzijde bleef bewaard. Hoewel de schouwmantels, de originele trap, vloeren en deuren verdwenen zijn, is de structuur van de hoofdbouw tot op vandaag in de woning nog aanwezig en herkenbaar.

CHE-rapport p 41

In het CHE-rapport wordt veel nadruk gelegd op het samenhangende ensemble dat aan het Gemeenteplein werd ontworpen en gebouwd.

De uitbreiding van de huidige tandartsenpraktijk door het verbinden van het gelijkvloers van nrs 12 en 13 zal bijdragen tot een duurzame bestemming van dit geheel. De prominente plaats van deze 2 burgerwoningen in het geheel van de gevelwand van het Gemeenteplein wordt versterkt door het publieke karakter van de tandartsenpraktijk op het gelijkvloers.

De voorgestelde ingrepen zijn gericht op het maximaal behouden en restaureren van de aanwezige erfgoedwaarden van exterieur en interieur.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het een meerwaarde dat beide panden een duurzaam karakter krijgen, waarbij zowel de woonfunctie voldoende gevrijwaard blijft, als de mogelijkheid tot de inrichting van een hedendaagse tandartsenpraktijk.

4. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Voorliggende aanvraag voldoet aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften, behoudens voor wat betreft een aantal beperkte afwijkingen.

Artikel 4.4.6 VCRO voorziet evenwel in de mogelijkheid om in een omgevingsvergunning betreffende een hoofdzakelijk vergunde constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief beschermd stads- of dorpsgezicht (zoals in onderhavig geval) af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

De betrokken afwijkingen zullen hierna gedetailleerd worden toegelicht en gemotiveerd.



4.1 Toetsing aan het RUP 'Sint-Denijs-Westrem Dorp'

Zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2) – zone voor tuinen (Z7)

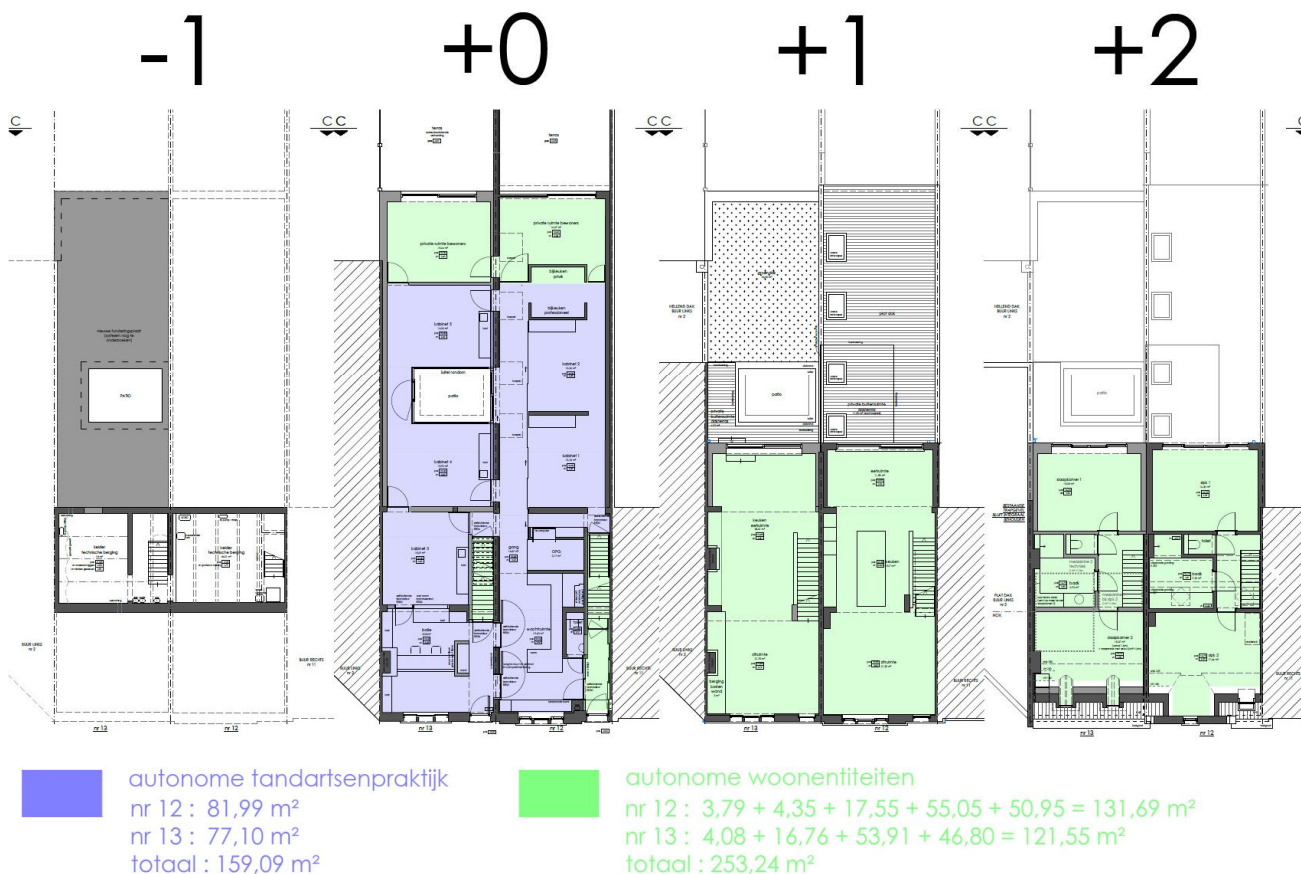
1. Wonen vormt de **hoofdbestemming** en is enkel toegelaten in de vorm van ééngezinswoningen en meergezinsgebouwen behalve kamers. Nevenbestemmingen worden beperkt tot 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300m².

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft het samenvoegen van het gelijkvloers van beide panden tot één autonome tandartsenpraktijk. In de nieuwe toestand worden in de 2 panden, 2 autonome woontiteiten en één autonome tandartsenpraktijk gerealiseerd.

Nieuwe toestand oppervlaktes (meetmethode volgens ABR):

- autonome tandartsenpraktijk : 159,09 m²
- autonome woontiteiten (nr 12 + nr 13) : 253,24 m²

De tandartsenpraktijk vormt een autonome hoofdfunctie en is niet beperkt tot 30%:



Zoals reeds toegelicht onder randnummer 3 van onderhavige nota en uitvoerig gemotiveerd in de erfgoednota (aan de erfgoednota ging een bouwhistorische studie door mevrouw Marieke Jaenen vooraf, eveneens gevoegd als bijlage bij de aanvraag – CHE rapport) dragen de aangevraagde functies en indelingen van de panden bij tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden. Door in elk van beide panden een volwaardige autonome woontiteit te voorzien, wordt ook de doelstelling van het RUP gevrijwaard. De aangevraagde afwijking kan in toepassing van artikel 4.4.6 VCRO worden verantwoord.

2. De maximaal toegelaten **bouwdiepte** op het gelijkvloers komt overeen met de diepte van de bouwzone zoals aangeduid op het plan. Vanaf de tweede bouwlaag bedraagt de bouwdiepte max. 12 meter tenzij de bouwdiepte van de zone minder diep is. Een aanbouw in de zone Z7, 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 m². Alle gebouwen en constructies worden op minimum 2 meter van de perceelsgrens ingeplant. Deze regel vervalt wanneer een gebouw tegen een bestaand of vergund gebouw op de perceelsgrens ingeplant kan worden of wanneer er een schriftelijk akkoord is met de eigenaar van het aanpalende perceel. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3 m, op de perceelsgrens tot 2,5 m. De maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 m.

Het pand nr. 12 heeft een vergunde bouwdiepte van 23 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping (tot aan de perceelsgrenzen). Met voorliggende aanvraag wordt de bouwdiepte van het pand nr. 13 uitgebreid naar de vergunde bouwdiepte van het pand nr. 12 zodat één samenhangend geheel ontstaat.

Aangezien de gelijkvloerse uitbreiding wordt opgericht tot aan de perceelsgrens en de bouwdiepte van het aanpalend pand nr. 2 (Sint-Dionysiusstraat) beperkt overschrijdt, wordt de toestemming van de betrokken eigenaar gevoegd. Deze toestemming betreft de plannen uit de vergunning OMV_2022065382 R dd 15 juni 2023, goedgekeurd na beroep bij de deputatie. De bouwdiepte, bouwhoogte en kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbreiding is dezelfde in huidige omgevingsvergunningsaanvraag waardoor de toenmalige toestemming van de aanpalende eigenaar nog geldt, minstens voor deze ongewijzigde aspecten. Aangezien de kroonlijsthoogte de maximum toegelaten bouwhoogte niet overschrijdt, aangezien de kroonlijsthoogte van nr 12 hoger is, en aangezien het akkoord van de aanpalende eigenaar beschikbaar is, is deze beperkte afwijking (kroonlijsthoogte van 343 cm) verantwoord. Dit standpunt werd bevestigd door de POA en deputatie in de omgevingsvergunning van 15 juni 2023. Een dergelijke afwijking is vergunbaar in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

De resterende totale tuinzone (dat is de resterende zone na 18 m bouwdiepte) bedraagt 125,07m², waarvan 24,95m² wordt bebouwd. De bestaande tuinberging wordt gesloopt. De maximale bebouwing in de tuinzone (20%, dit is 25,01m²), wordt niet overschreden.

Vanaf de tweede bouwlaag bedraagt de bouwdiepte max. 12 meter tenzij de bouwdiepte van de zone minder diep is. Het volume op de verdieping van pand nr. 13 wordt uitgebouwd tot 12 meter, met aansluitend een privaatieve buitenruimte tot een diepte van 15,57 meter. Het vergunde volume op de verdieping van pand nr. 12 blijft behouden. Aansluitend wordt in een (nieuwe) privaatieve buitenruimte voorzien tot een diepte van 16,29 meter. Aangezien de bouwdiepte in het betrokken RUP wordt gedefinieerd als de 'afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw', wordt een dakterras niet in de bouwdiepte begrepen (een standpunt dat reeds werd bevestigd door de POA en deputatie in de omgevingsvergunning van 15 juni 2023).

[Noot: zelfs indien dit toch het geval zou zijn, zou een dergelijke afwijking kunnen worden verantwoord aangezien de overschrijding van de maximaal toegelaten bouwdiepte geen betrekking heeft op een volume en de woonkwaliteit van de bewoners ten goede komt (zie hierna, randnummer 4.2.1.3 van onderhavige nota). Een dergelijke afwijking is vergunbaar in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, minstens in toepassing van artikel 4.4.6 VCRO)

4.2 Toetsing aan ABR

1. Artikelen 4.2 tot en met 4.4 ABR voorzien in een verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning, het samenvoegen en het wijzigen van de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning.

Beide panden (nr. 12 en 13) betreffen te beschermen eengezinswoningen.

Artikel 4.3 ABR bepaalt dat het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning, slechts toegelaten is met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit.

Vergunningsaanvrager ontkent niet dat de samenvoeging van het gelijkvloers van beide één autonome en functionele tandartsenpraktijk faciliteert, doch dit verhindert niet dat de woon- en leefkwaliteit van beide woonentiteiten met voorliggende aanvraag wordt verhoogd, minstens wordt gevrijwaard. De netto vloeroppervlakte van het pand nr. 13 wordt verhoogd. Met de samenvoeging wordt niet het volledige gelijkvloers ingenomen door de tandartsenpraktijk. Beide woonentiteiten beschikken niet enkel over een privaatief terras op de verdieping (palend aan hun leefruimte), maar kunnen tevens gebruik maken van de gelijkvloerse tuinzone. Om het gebruik van deze tuinzone te faciliteren, wordt tevens aan de aanpalende binnenruimtes een privaatief gebruik toegekend. Deze binnenruimtes kunnen worden ingevuld als leefruimte/bureau/bijkeuken.

Het ABR stelt een gevarieerd woonaanbod en het vrijwaren van gezinsvriendelijke woningen voorop. Aan deze doelstelling is met voorliggende aanvraag voldaan.



Artikel 4.4 ABR bepaalt dat de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning, wonen dient te betreffen. Een nevenfunctie in een te beschermen eengezinswoning is wel mogelijk. Deze nevenfunctie dient steeds minder dan 50% van de netto vloeroppervlakte van het woongebouw te beslaan. Een groot deel van het gelijkvloers van de panden wordt met voorliggende aanvraag bestemd tot autonome tandartsenpraktijk. De totale vloeroppervlakte voor wonen blijft evenwel ruimschoots de vloeroppervlakte voor professioneel gebruik overschrijden (253,24m² ten opzichte van 159,09m²). Aan de doelstelling van het ABR is met andere woorden wel degelijk voldaan.

Naast de verbetering of minstens het behoud van de woonkwaliteit van de 2 autonome woonentiteiten, verdienen volgende aspecten ook voldoende aandacht. Het project is kernversterkend door de centrale ligging in het dorpscentrum en door de lokale verankering met de zorginstellingen in de buurt (woon-zorgcentra en centra voor jeugdzorg). De uitbreiding van de tandartsenpraktijk is noodzakelijk om aan de actuele zorgvraag van de inwoners van Sint-Denijs-Westrem en nabije omgeving enerzijds, en van de nabije zorginstellingen anderzijds (WZC Zonnehove, Jeugdzorg Liaan, Karus,...) te kunnen voldoen. De praktijk kende de laatste jaren een mooie groei aan cliënteel. Teneinde een kwalitatieve en functionele dienstverlening te kunnen verzekeren, is een uitbreiding van de praktijk noodzakelijk. Zonder uitbreiding, dringt een herlokalisatie zich op.

In de mate dat toch een schending van de bepalingen van het ABR zou worden weerhouden, rechtvaardigen bovenvermelde overwegingen, gekoppeld aan de erfgoedcontext, een afwijking van de bepalingen, hetzij in toepassing van de in het ABR voorziene afwijkingsbepaling, hetzij in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO (aangezien minstens aan de doelstelling van het ABR is voldaan, kan niet ernstig worden betwist dat de afwijkingen zich kwalificeren als "beperkte" afwijkingen), hetzij in toepassing artikel 4.4.6 VCRO (heropwaarderen/vrijwaren erfgoedwaarden).

2. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de gevelbreedte van nr. 12 en nr. 13 minder dan 5 meter bedraagt, zodat voor beide panden één toegang per pand wordt behouden. Het voorzien van een bijkomende toegang in de voorgevel zou bovendien evenmin de erfgoedtoets doorstaan (**artikel 2.15 ABR**).

3. Daar er geen duidelijke oppervlakte-eisen worden gesteld voor **private buitenruimten** aan ééngesinswoningen in het ABR, werd de setting op de plannen overeengekomen na overleg tussen de bouwheer en de stedenbouwkundig ambtenaar.

Bij elke autonome woonentiteit wordt een private buitenruimte gecreëerd in aansluiting aan de leefruimtes op de eerste verdieping (dakterras op het platte dak van het onderliggende gelijkvloers). De private buitenruimtes worden afgebakend d.m.v. een borstwering en op de perceelsgrens tussen beide panden wordt in een zichtscherm voorzien.

Bijkomend wordt op het gelijkvloers, in aansluiting van de private ruimte voor de bewoners (achteraan het gelijkvloers, toegankelijk via de tandartsenpraktijk), de tuin voorzien als belangrijke en grote buitenruimte voor de woningen.

4.3 Toegankelijkheid

Een afzonderlijke toegankelijkheidsnota werd bij de aanvraag gevoegd.

4.4 Brandveiligheid

Het Koninklijk besluit 7 december 2016 'Basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing nieuwe gebouwen' vindt strikt genomen geen toepassing aangezien de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen betrekking hebben op bestaande gebouwen. Het KB wordt evenwel gehanteerd als leidraad (= compartimentering en evacuatie). De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen werden voor preadvies voorgelegd aan de Dienst Preventie van de Brandweerstand Centrum. Het advies wordt als bijlage bij de aanvraag gevoegd. Naleving van het advies van de Dienst Preventie van de Brandweerstand Centrum kan als voorwaarde aan de vergunning worden gekoppeld.

4.5 Gewestelijke hemelwaterverordening

Zie omgevingsloket.

4.6 Archeologie

Het document 'noodzaak archeologienota boomstructuur ingevuld' werd toegevoegd aan de aanvraag. De beslissingsboom wijst uit dat geen archeologienota nodig is voor deze aanvraag.



5. De integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving

Functionele inpasbaarheid

Op vandaag zijn reeds een tandartsenpraktijk en 2 woonentiteiten in de panden aanwezig. De kwalificatie als autonome functies wijzigt de functionele inpasbaarheid niet.

De uitbreiding van de tandartsenpraktijk is beperkt tot de gelijkvloerse verdieping.

Er is een duidelijke nood voelbaar om het aantal patiënten en samenhangend het medisch personeel uit te breiden. Op vandaag dienen patiënten te worden geweigerd. De bijkomende vraag zal nog toenemen aangezien in de onmiddellijke nabijheid van de tandartsenpraktijk een aantal andere praktijken zullen worden stopgezet (pensioen).

Er wordt aldus een capaciteitsuitbreiding van de tandartsenpraktijk naar 5 behandelkamers beoogd. Dit geeft een realistische mogelijkheid om een multidisciplinair team uit te bouwen van 3 à 4 algemeen tandartsen, aangevuld door 2 tandarts-specialisten. De praktijk is geopend van maandag tot en met vrijdag van 8u tot en met 19u. Tijdens deze uren zal er telkens 1 onthaalmedewerker en 1 omloopassistente aanwezig zijn ter ondersteuning van de werking van de praktijk. In het weekend is de praktijk gesloten, met uitzondering van de eenmalige jaarlijkse wachtdienst, per tandarts.

Gelet op de betrokken exploitatie-uren en de ligging van beide panden op het Gemeenteplein, kan worden aangenomen dat de geplande toename aan cliënteel/medisch personeel, de leef- en woonkwaliteit van de buurt niet negatief zal beïnvloeden.

Er zijn op vandaag ook reeds 2 woonentiteiten aanwezig. De terrassen worden, waar nodig, afgeschermd met een ondoorzichtig scherm en/of op voldoende afstand geplaatst om de privacyrechten van de aanpalenden/bewoners te vrijwaren.

Schaal – ruimtegebruik – visueel/vormelijke elementen

Het straatbeeld blijft ingevolge het aangevraagde nagenoeg ongewijzigd. Enkel wordt bijkomend aansluiting gezocht naar de erfgoedcontext (kleur raamkozijnen, ...). Het volume van het pand nr. 12 blijft ongewijzigd. Enkel het pand nr. 13 wordt uitgebreid. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de bouwdiepte van het pand nr. 12, zodat op alle verdiepingen één homogeen geheel wordt gerealiseerd.

De overige effecten op de omgeving (mobiliteit, watersysteem, geluid en trillingen, onroerend erfgoed, afvalstoffen) maken het voorwerp uit van de project m.e.r. screening, als onderdeel van het aanvraagdossier.

Het aangevraagde integreert zich in de omgeving en kan derhalve de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.