



Opschrift

Vergadering van 13 januari 2022

Nummer: 2022_MV_00026

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Christophe Peeters: Herbestemming van kantoor- naar woonfunctie

Raadslid(-leden):

Christophe Peeters - Open Vld

Bevoegd: Filip Watteuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

De Gentse woonmarkt is verhit, dat is genoegzaam bekend. Eén van de zaken waar we als lokale overheid moeten aan werken is het vergroten van het woningaanbod. Er moet, en ik citeer uit de beleidsnota van schepen Heyse, een voldoende en gepast aanbod aanwezig zijn op de koop- en nieuwbouwmarkt.

Wat daar onder meer toe kan bijdragen is het terug omvormen van gebouwen tot woontiteiten. Zeker als die voor hun huidige bestemming een woonfunctie hadden.

Er is echter recent een vergunning om een kantoorruimte opnieuw te bestemmen als woonruimte, met name de ruimte om te vormen tot twee appartementen met twee slaapkamers geweigerd door het college. Het ging om 2 appartementen die ooit tot één kantoor zijn omgezet, en waarbij men nu terug naar de oorspronkelijke toestand wil.

Door dit te beschouwen als een nieuwbouw met de nieuwe regels, wat in een bestaand gebouw onhaalbaar is, zeker qua buitenruimte, is dit geweigerd.

Een vreemde beslissing, niet in het minst omdat dit indruist tegen de ambitie om meer woontiteiten te hebben in onze stad.

1 van de weigeringsgronden is het niet voldoen aan de vooropgestelde mix van woningen, wat voorgeschreven wordt door artikel 3 van het ABR. Ik kan me echter moeilijk voorstellen dat we dit bedoelden bij de opmaak van het ABR.

Vraag:

Hoe staat u hier tegenover? Is het niet raadzaam om hier met enige soepelheid en vanuit een pragmatische insteek naar te kijken en alzo te vermijden dat we oude situaties beoordelen aan de hand van nieuwe regels?

Antwoord

Het gaat inderdaad niet over een concrete case. Het betwisten van een beslissing in het kader van een concrete vergunningsaanvraag moet volgens de decretaal voorziene beroepsprocedure gebeuren.

In zijn algemeenheid kan ik wel aangeven dat in het algemeen bouwreglement bij heel wat artikels afwijkingsbepalingen zijn opgenomen. Deze bepalingen laten toe om rekening te houden met een historische en reglementair tot stand gekomen toestand, bij voorbeeld bij bestaande meergezinswoningen. Voor alle duidelijkheid: Het gaat met andere woorden over afwijkingsbepalingen bij een correct vergunde toestand uit het verleden.

Uit de beschrijving van uw vraag leid ik af dat men in het verleden de keuze maakte om appartementen om te vormen naar kantoren. Wil men nu de omgekeerde richting inslaan, dan moet nagegaan worden of die woningen/appartementen vandaag op basis van de huidige regels ook genoeg kwaliteit hebben. Of dat zo is, wordt dan niet getoetst aan de kwaliteitseisen van destijds, wel aan die van vandaag, dat is evident.

Bij de thematische wijziging van het ABR rond wonen, is daar wel degelijk rekening mee gehouden. De voorschriften uit het ABR m.b.t. wonen zijn er vooral om kwalitatieve woningen te laten realiseren en dat betekent ook dat die moeten beschikken over een kwalitatieve buitenruimte, voldoende bergingen, een goede mix van types en groottes en dergelijke meer.

Het spreekt voor zich dat bestaande rechtmatig tot stand gekomen woningen niet noodzakelijk aan de nieuwe voorschriften moeten worden aangepast worden. Wil de bouwheer echter nieuwe woningen realiseren - hetzij door functiewijziging, door opdeling of door nieuwbouw - dan moeten die wel aan de actuele voorschriften voldoen. Laat me toe om dit aan de hand van het voorbeeld 'buitenruimte' te illustreren:

- Casus 1: De bouwheer van een rechtmatig vergunde woning wenst te verbouwen. Deze oudere woning is al geruime tijd op basis van de toenmalige verordeningen vergund. Ook als deze verbouwing aanzienlijk is, is een buitenruimte niet onmiddellijk noodzakelijk. Zo kan bijvoorbeeld de maximale bouwdiepte van het perceel overschreden worden. Omwille van deze bijzondere reden is de afwijkingsmogelijkheid ook uitdrukkelijk in het Algemeen Bouwreglement – artikel 29bis - opgenomen.
- Casus 2: Een bouwheer wil door middel van nieuwbouw, functiewijziging of opdeling een appartement realiseren. In dit geval zijn de afwijkingsmogelijkheden voor de bouwheer niet van toepassing en zal hij/zij effectief een buitenruimte voor de bewoners moeten realiseren. Dat in deze casus ooit iets anders dan wonen is vergund, is irrelevant. Als de aanvraag in deze casus de toets aan de actuele voorschriften voor wonen niet doorstaat, is een dergelijke aanvraag op basis van ons Algemeen Bouwreglement dan ook problematisch. Anders oordelen en het negeren van de huidige voorschriften zou immers betekenen, dat wij als stad de mogelijkheid om in verouderde panden een noodzakelijke hedendaagse kwaliteitsverbetering door te voeren, worden ontnomen.

Ik begrijp de moeilijkheid, maar wil niet in de situatie komen dat we woningen bouwen volgens de vereisten van 20-30 jaar geleden. Kwalitatieve woningen zijn voor iedereen belangrijk. We moeten in verouderde panden ook kwaliteitsverbeteringen kunnen doorvoeren.
