



2024_CBS_02244 OMV_2023154188 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie van een functiewijziging magazijn naar eengezinswoning en terrasoverkapping/tuinserre - met openbaar onderzoek - Karel Antheunisstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 maart 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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?

Mevrouw Mieke Daneels met als contactadres Karel Antheunisstraat 47, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023154188) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 november 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: regularisatie van een functiewijziging magazijn naar eengezinswoning en terrasoverkapping/tuinserre
- Adres: Karel Antheunisstraat 47 en 47A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2563S6 en 2563T6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 december 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 februari 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Karel Antheunisstraat, in de binnenstad, nabij het Zuidpark. De oostzijde van de straat wordt gekenmerkt door residentiële, aaneengesloten bebouwing. Deze bestaat uit 2 -3 bouwlagen met een hellend dak. De westzijde van de straat wordt gekenmerkt door appartementsgebouwen bestaande uit gemiddeld 9 bouwlagen.

Het perceel van de aanvraag wordt ontsloten via de straatzijde via een dubbele poort op het gelijkvloers. Op de bovenliggende verdiepingen bevindt zich de eigendom van burens. Via een overdekte gang, die overgaat in een 'glazen gang', wordt de tuinzone achteraan bereikt.

In de tuinzone zijn er twee gebouwen aanwezig. Het rechtste gebouw betreft een woonhuis opgebouwd uit 2 bouwlagen en afgewerkt met een plat dak. Het woonhuis bevindt zich op de rechterperceelgrens en achterste perceelgrens. Op het gelijkvloers is er een keuken, living en berging. Op de verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een badkamer. De kroonlijsthoogte van deze woning bedraagt 6 m.

Achteraan links op het perceel bevindt zich het tweede gebouw, bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met hellend dak. Het gebouw bevindt zich op de linker perceelgrens en op ca. 5,35 m van de achterste perceelgrens. De nokhoogte van dit bijgebouw bedraagt 9,50 m. De functie van dit bijgebouw is een atelier/magazijn.

De kadastrale oppervlakte van het perceel van de aanvraag bedraagt 224 m².

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. Het pand is

eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Rij stadswoningen' en wordt er als volgt omschreven: "Huizengroep van negen traveeën en twee en een halve bouwlaag, daterend van circa 1900. Bakstenen lijstgevel met speklagen van gekleurde bakstenen; voorzien van een sober middenrisaliet met gebogen bekronend fronton. Getoogde muuropeningen." Voor de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/18847>.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een functiewijziging van een gedeelte van het atelier (gelijkvloers) naar eengezinswoning en van een terrasoverkapping/tuinserre tussen de 2 bestaande gebouwen in de tuinzone. Op 23/02/2023 werd een weigering afgeleverd voor

het regulariseren van de functie magazijn naar toeristische logies en terrasoverkapping (OMV_2022143435). Voorliggend dossier is een aangepast voorstel:

Het bijgebouw links op het perceel werd omgevormd van een atelier/magazijn naar een deel van het woonhuis (44m²) met een gecombineerd kunstatelier. De ruimtes worden door de eigenaar gebruikt als atelier en slaap- en leefruimte bij de woning. Het verhuur van één atelierruimte als toeristisch logies (Airbnb werd stopgezet na de weigeringsbeslissing van 23/02/2023) maakt geen onderdeel meer uit van voorliggende aanvraag.

Tussen beide bijgebouwen werd een overkapping voorzien (regularisatie). Deze overkapping is hellend. Het laagste punt, kant van het atelier heeft een kroonlijsthoogte van 4,5 m. De kroonlijsthoogte aan de zijde van het woonhuis bedraagt 5,5 m. Deze overkapping is 4,50 m diep en ca. 6,15 m lang. Ter hoogte van de eerste verdieping werd ook een loopbrug voorzien, zodat de beide bijgebouwen ook op verdieping verbonden zijn. Het dak van deze overkapping werd afgewerkt met polycarbonaatplaten en doet dienst als veranda/tuinkamer.

2. HISTORIEK

Volgende relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Omgevingsvergunning

*Op 23/02/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de functie magazijn naar toeristische logies en terrasoverkapping (OMV_2022143435)

Handhaving

Er werd op 5 april 2022 het volgende vastgesteld:

1. Tussen de gebouwen, enerzijds de woning met nr. 47 , en anderzijds het atelier met nr. 47 A (2° zone voor tuinen en open ruimten) is ter hoogte van de kroonlijst een overkapping geplaatst;
2. Deze overkapping werd, aansluitend met de topgevel van de bestaande overkapte gang en achteraan, aan de tuinzijde over de gehele achtergevel voorzien van een lichte wand, opgetrokken in schrijnwerk met gekleurd glaswerk;
3. Ter hoogte van de eerste verdieping is onder deze overkapping een passerelle geplaatst welke de woning met het atelier verbindt.
4. Volgens verklaring van de eigenaar, is de passerelle er geplaatst om een aantal ruimten op de zolderverdieping van het atelier, nr. 47 A te gebruiken als slaapruijnte in functie van een woonuitbreiding van de eengezinswoning met nr. 47. Het atelier zou volgens zelfde verklaring gedeeltelijk in gebruik zijn als vakantielogies (Airbnb).

Als conclusie bij een vorig plaatbezoek dd.20 februari 2015 werd u reeds in kennis gesteld, dat het atelier 47+ enkel als atelier mag gebruikt worden en de functie wonen er niet toegelaten is.

Er werd op 7 april 2022 een aanmaning verstuurd voor:

1. Het gedeeltelijk gebruik van het atelier als vakantielogies (Airbnb) en de bewoning van een aantal ruimten op de zolderverdieping stop te zetten en de inrichting als slaapkamer te verwijderen;
2. Voor de wederrechtelijk geplaatste constructie, de overkapping met passerelle, een aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 januari 2024 onder ref. 061137-003/KH/2024 *mits te voldoen aan volgende eisen:*

- Enkel een zuivere ééngezinswoning is toegelaten op dit perceel / deze percelen. De ruimten mogen niet dienen als afzonderlijke (woon-)entiteit voor derden (studio, appartement,...) noch als logies (AirBnB). Maar enkel als kamer van de ééngezinswoning. Dit geldt dus zeker voor de ruimte aangegeven als "slaapkamer / studio" (gelijkvloerse verdiep van voormalig magazijn). Het persoonlijke atelier van de eigenares mag aanwezig zijn in het gebouw;
- De inkom mag niet gebruikt worden als parking / garage voor personenauto's of bedrijfsmotorvoertuigen, daar dit, als enige toegang, de evacuatie alsook de interventie van de hulpdiensten bemoeilijkt.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd 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.. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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.

De eerste ca. 16m gemeten van af de rooilijn ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

Het deel van het project voorbij ca. 16m gemeten vanaf de rooilijn ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften.

1/ Bestemming zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

Artikel 2.15. van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat deze zone bestemd is als tuinruimte van de panden, ingericht als groene ruimten om te rusten en te verpozen. Deze ruimten hebben een privaat karakter. Activiteiten niet verbonden zijn met de woon- of

reca functie van het hoofdgebouw van het perceel waarin de tuin of open ruimte gelegen is, en/of geen gemeenschapsvoorzieningen zijn, zijn verboden.

De voorliggende plannen voorzien een functiewijziging van magazijn naar wonen op het gelijkvloers in het linker bestaand bijgebouw. Dit bijgebouw is gekend als atelier. Bestemming (wonen) is niet conform de voorschriften.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement'

een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA

waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De uit te breiden woonfunctie bevindt zich in de zone voor waardevolle tuinen. Het uitbreiden van de woonfunctie voldoet niet aan de bestemming volgens het BPA: 'tuinruimte van de panden'

De beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent somt verruimde afwijkingsmogelijkheden op. In deze nota wordt het behoud van stedelijke kwetsbare functies voorop gesteld. Dit zijn functies die we extra moeten beschermen, omdat ze anders door 'harde' functies (meestal wonen) worden verdrongen, terwijl deze functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren.

Zowel de bestaande functie 'atelier' als zones voor waardevolle tuinen worden beschouwd als stedelijke kwetsbare functies. 'Wonen' daarentegen wordt uitdrukkelijk niet als een te beschermen kwetsbare stedelijke functie beschouwd. Een omvorming van atelier in een zone voor waardevolle tuinen naar wonen is bijgevolg niet in overeenstemming met de beleidsnota Ruimtelijk Rendement en daarom ruimtelijk niet gewenst. Om **deze reden dient de aanvraag te worden geweigerd.**

2/ Bebouwde en verharde zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

Artikel 3.12 bepaalt dat maximaal 10 % van deze zone mag bebouwd worden en dat minimaal 70 % van deze zone moet ingericht worden als onverharde tuin. De zone voor waardevolle tuinen vangt aan ca. 16 m achter de voorgevellijn. De totale oppervlakte van het deel in de zone voor waardevolle tuinen bedraagt ca. 238 m². Hiervan is in de laatst vergunde toestand is ca. 148 m² of 62 % bebouwd. Met het bijkomend overdekken van de middelste zone wordt het bebouwingspercentage ca. 66 %. In de bestaande toestand overschrijdt het bebouwingspercentage ruim de maximale toegelaten 10 % van het BPA.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De vastgestelde afwijking heeft betrekking op de maximaal mogelijke vloerterreinindex en is bovendien niet te beschouwen als een beperkte afwijking. Een afwijking in toepassing van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is niet mogelijk.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt voorts dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

Op basis van de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent maakt het projectgebied deel uit van de deelruimte 'Kernstad'. Eén van de principes uit deze nota voor dit gebied is: 'Maximale bebouwingspercentage in de tuinstrook en binnenkern: Het algemene principe is het stimuleren van minder bebouwing in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Beperkte afwijkingen van de maximale bebouwingspercentages in zijn mogelijk, tenzij het maximale bebouwingspercentage zeer ruim is.

Reeds in de bestaande toestand overschrijdt het bebouwingspercentage ruim de maximale toegelaten 10 % van het BPA. Er werd nog een bijkomend volume voorzien tussen het woonhuis en het voormalig atelier. Dit volume werd ingericht als 'tuinkamer'. Deze tuinkamer moet het woonhuis en het atelier met elkaar verbinden. Het nieuwe volume heeft een bijkomende grondinname van ca. 19,7m². In de beschrijvende nota wordt geargumenteed dat de nulsituatie op dit perceel de bestaande bebouwing is, goed voor 65% bebouwingsgraad. Het is daarom volgens de argumentatie in de beschrijvende nota onredelijk om te refereren naar de maximale 10% bebouwing en de minimale 70% onverharde tuin. Dit standpunt wordt niet gevolgd. De bestaande bebouwingsgraad geeft hiermee duidelijk weer dat er al meer op het perceel staat dan ooit nieuw zou worden toegestaan. Bijgevolg treedt een nog verdere uitbreiding van de volumes de intenties van het BPA met de voeten en is dus onwenselijk. De huidige inzichten, zoals omschreven in de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent, bevestigen in deze de intenties van het BPA en vormen evenmin een handvat om een hogere bebouwingsgraad toe te staan.

Bijkomende grondinname in de tuinzone is ruimtelijk niet gewenst. Dergelijk bouwblok heeft een diepte die geschikt is voor wonen in de schil met de tuinen rug aan rug. Het bouwblok is te beperkt in diepte om in de tuinen nog andere functies en bouwvolumes te voorzien. Wonen in de schil is daarom ook de meest logische optie. Fouten in het verleden (hier het wonen in de tuinzone) willen we niet verder bestendigen door bijkomende volumes te voorzien om de woning uit te breiden. Het ontwerp is in strijd met goede ruimtelijke ordening

Bovendien is het argument dat de veranda/tuinserre niet kan beschouwd worden als een bebouwde ruimte foutief. De constructie is wel een bouwvolume en neemt plaats in in de ruimte. Het is zonder twijfel een gebouw/bouwwerk aan de grond bevestigd en bestemd om ter plaatse te blijven staan, conform de definitie van een 'constructie' VCRO artikel 4.1.1.3°.

In de voorliggende, te regulariseren aanvraag, wordt nog verdere uitbreiding van het bebouwingspercentage gevraagd, hetgeen aldus strijdig is met de visie om minder bebouwing te stimuleren in functie van ontharding. **Om deze reden dient de aanvraag te worden geweigerd.**

3/ Hoogte van de bouwwerken in de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

Artikel 3.12 bepaalt dat de hoogte van de bouwwerken beperkt is tot 3,5 m. De nieuwe overdekte constructie (tuinkamer) heeft een kroonlijsthoogte van 4,5 m tot 5,5 m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. In de voorliggende aanvraag is de bouwhoogte tot 50% hoger dan de toegestane bouwhoogte, waardoor wordt geoordeeld dat het niet om een 'beperkte' afwijking gaat. Er kan geen toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

In de 'Kernstad', waarbinnen het projectgebied zich bevindt, is één van de principes uit de nota Ruimtelijke rendement in relatie tot Ruimte voor Gent : 'Bouwhoogte: om licht, zicht en privacy maximaal te beschermen wijken we niet af van de maximale bouwhoogtes in tuinzones. De maximale hoogte van 3.5m op de perceelsgrenzen, rekening houdend met de 45°-regel, blijft gelden. Voor bestaande bebouwingen zijn beperkte afwijkingen mogelijk.

De hoogte van de nieuwe overdekte constructie (4,5 m en 5,5 m) overschrijdt ruim de vooropgestelde maximale hoogte en is opnieuw niet in overeenstemming met de visie van de nota. De hoogte is tevens ruimtelijk niet wenselijk om op te richten in de achtertuinstrook. Het is correct dat de bestaande aanpalende bebouwing (huis en atelier) hoger zijn. Maar gelet op het feit dat een uitbreiding verder niet wenselijk is (zie boven punt 1 - Bebouwde en verharde zone voor waardevolle tuinen en open ruimten), kan geen nieuwe bebouwing worden toegestaan. **Om deze reden dient de aanvraag te worden geweigerd.**

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, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is gedeeltelijk bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een aanbouwwolume (tuinkamer). Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Echter ontbreekt een rioleringsplan in het dossier. In de beschrijvende nota wordt geargumenteed dat het hemelwater dat valt op de veranda/serre constructie rechtstreeks afwatert op eigen terrein in de ondergelegen plantvakken in volle grond. In principe zou hiermee voldaan zijn aan de gewestelijke verordening (onder voorbehoud dat er niks aan de riolering wijzigt).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 januari 2024 tot 1 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Over de regularisatie van de serre/terras vindt de bezwaarindiener dat deze zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen bevindt, alsook minder overheersend overkomt doordat deze minder gekleurd is.
- De bezwaarindiener maakt zich zorgen over de 'dakconstructie (~UFO)' die zou geplaatst worden.
- De bezwaarindiener heeft bezorgdheden over het waterverhaal. De bezwaarindiener stelt zich in vraag of het regenwater wel op de juiste manier wordt afgevoerd zonder problemen (bij aanpalenden) te veroorzaken.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- Dit betreft geen echt bezwaar. De aanpalende benadert het project op een positieve manier.
- Dit werd opgeworpen door de aanvrager in de beschrijvende nota. De aanvrager schrijft ook dat deze constructie er uiteindelijk niet zou komen. Bovendien wordt deze dakconstructie niet vermeld op de plannen en vormt het geen onderdeel van de aanvraag.
- Dit bezwaar is deels gegrond. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat de bijkomende volume-uitbreiding rechtstreeks zal afwateren op eigen terrein in de plantvakken. Echter wordt dit niet bevestigd op het plan. Bijkomend is het de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Historiek

In 2015 heeft de aanvrager een eerste maal gevraagd om het atelier gedeeltelijk te bewonen (geen vergunningsaanvraag, wel via mail en telefoon). Er werd toen meegedeeld aan de aanvrager dat hiervoor een bestemmingswijziging nodig was. Zonder vergunning is het bijgebouw links op het perceel enkel te gebruiken als magazijn/atelier. Op 16/11/2018 werd de aanvrager telefonisch meegedeeld dat er geen bestemmingswijziging mogelijk is naar Airbnb. In mailverkeer van 2020 werd meegedeeld dat enkel het behoud van de bestaande vergund geachte functies mogelijk zijn. In augustus 2022 heeft deze aanvrager opnieuw het signaal gekregen dat Airbnb niet mogelijk is als complementaire functie aan het wonen, omdat dit niet strookt met de visienota betreffende ruimtelijke rendement van de stad Gent, o.a. aangezien de gevraagde functie (Airbnb) niet wenselijk is in een binnengebied en de huidige functie (atelier) als stedelijk kwetsbare functie wordt beschouwd.

Daaropvolgend werd op 23/02/2023 een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de functie magazijn naar toeristische logies in het linker bijgebouw en de uitbreiding van het volume met een terrasoverkapping tussen het linker en rechterbijgebouw.

In de voorliggende aanvraag wordt nu een regularisatie aangevraagd voor het wijzigen van de functie atelier/magazijn naar wonen op het gelijkvloers + behoud atelierruimte op de eerste verdieping. Er wordt ook een regularisatie aangevraagd voor de uitbreiding van het volume door het voorzien van een constructie tussen beide bestaande bijgebouwen. Het volume doet dienst als tuinkamer.

Overdekte constructie tussen beide bijgebouwen – tuinkamer

Het pand beschikt aan de straatzijde enkel over een poortdoorgang. De bouwkundige constructies bevinden zich achteraan het terrein. De voorgestelde werken hebben geen impact op de erfgoedwaarden. Vanuit erfgoedpunt is er geen bezwaar tegen deze werken.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan deze constructie niet geregulariseerd worden omwille van de te grote ruimtelijke impact. De constructie heeft een te grote hoogte en bevindt zich in het midden van een binnengebied. Het bijkomend bebouwen van deze tuinzone neemt licht en lucht af in het binnengebied van dit bouwblok en brengt onaanvaardbare (bijkomende) risico's op overlast, zoals inkijk, voor de aanpalenden met zich mee. Dergelijke binnengebieden zijn bestemd als tuinzone waar ontharden en groeninrichtingen voorop staan. Dit standpunt staat ook neergeschreven in de beleidsnota ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent. De te grote impact op het binnengebied wordt ook bevestigd hierboven onder rubriek '4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg'. Het ontwerp wijkt (te) ruim af van de voorschriften van het BPA. Deze afwijkingen zijn niet meer te beschouwen als beperkt en gaan volledig voorbij aan de doelstellingen van het BPA. De maximale bebouwingsgraad voor deze achtertuin, in de zone voor waardevolle tuinen, is reeds bereikt. Een bijkomend volume is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Om deze **reden dient de aanvraag te worden geweigerd**. Bovendien wordt de functie van het bijkomend volume in vraag gesteld. Er wordt hierin geen leef- of slaapfunctie onder gebracht. Het zou dus beter zijn moest dit als volwaardige tuin kunnen worden ingericht. Het voorzien van deze tuinkamer heeft ook een nefaste invloed op de slaapkamer in het bestaande woonhuis. De leefkwaliteit van deze slaapkamer vermindert door het voorzien van een aanpalend volume aan de enige raamopening van die slaapkamer.

Functiewijziging

In voorliggende aanvraag wordt de bestaande atelierruimte (linker bijgebouw op het perceel) omgevormd naar een woonfunctie op het gelijkvloers en een atelierfunctie op de verdieping.

Voorliggende aanvraag betreft het gedeeltelijk omvormen van het atelier naar een woonfunctie op het gelijkvloers in het bestaande bijgebouw. De bestaande functie, maakbedrijvigheid, wordt beschouwd als een kwetsbare stedelijke functie. Dit zijn functies die we extra trachten te beschermen en behouden omdat ze anders vaak verdrongen worden door 'harde' functies zoals wonen. Het gedeeltelijk wegnemen van deze functie en het invullen met een woonfunctie is bijgevolg een gedeeltelijk verlies van deze stedelijk kwetsbare functie. In de zone voor waardevolle tuinen is een uitbreiding van de woonfunctie niet gewenst. Dergelijke zone voor waardevolle tuinen stelt voorop om deze in te richten als groene ruimten om te rusten en te verpozen bij een bestaande woonfunctie. Om deze reden **dient de aanvraag te worden geweigerd**.

In de beschrijvende nota wordt verwezen naar artikels die de huidige woningcrisis in Gent beschrijven. Echter impliceert dit niet dat er overal in Gent woningen moeten en kunnen bijkomen. Zoals reeds geschreven zou een nieuwe woning, zo diep in het binnenblok nooit meer worden vergund. Aangezien de bestaande woning, reeds een vergunde woning is, put de aanvrager hieruit rechten. Echter is een verdere uitbreiding van de woonfunctie en bouwvolume helemaal niet gewenst in het dense binnengebied en bestendigt dit de woonfunctie. Dit is ruimtelijk niet gewenst.

Sowieso bij het aanvragen van de woonfunctie op het gelijkvloers is het niet duidelijk hoe deze uitbreiding van de woonfunctie zal aansluiten op de bestaande woonfunctie. Rekening houdende dat de tuinkamer niet wordt toegestaan (zie boven), is het niet duidelijk of er een functionele, aaneensluitende verbinding is vanuit het bestaand woonhuis. De plannen zijn hierover onduidelijk ter hoogte van de berging op het gelijkvloers. Het is niet duidelijk of via de keuken directe toegang kan genomen worden naar het om te vormen deel van het atelier op het gelijkvloers. Hierdoor is er het vermoeden dat door het wegnemen van de tuinkamer niet voldaan wordt aan de definitie van 'eengezinswoning' in het Algemeen Bouwreglement, waarin wordt gesteld dat het gaat over een lokaal of geheel van 'aansluitende' lokalen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bouwheer in de beschrijvende nota stelt dat men is gestopt met de logiesfunctie en deze ruimte als onderdeel van de woning heeft ingericht. We merken op dat begin januari 2024 het toeristisch logies nog is aangemeld bij Toerisme Vlaanderen en nog te boeken is via Airbnb.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheden met de voorschriften van het BPA inzake bestemming, hoogte bijgebouw en bebouwingsgraad), noch verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

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 regularisatie van een functiewijziging magazijn naar eengezinswoning en terrasoverkapping/tuinserre aan mevrouw Mieke Daneels gelegen te Karel Antheunisstraat 47 en 47A, 9000 Gent.

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 dossiertaks;
- 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.

2024_CBS_02244 - OMV_2023154188 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie van een functiewijziging magazijn naar eengezinswoning en terrasoverkapping/tuinserre - met openbaar onderzoek - Karel Antheunisstraat, 9000 Gent - Weigering