



2024_CBS_05715 OMV_2023071118 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits - Heilige-Geeststraat, 9000 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
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 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Alex De Keyzer met als contactadres Heilige-Geeststraat 3 bus A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023071118) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2023.

De aanvraag werd op 25 januari 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 18 maart 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits
- Adres: Heilige-Geeststraat 3B en 3D, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 236M

Op 6 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 18 maart 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

A/ Omgeving

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Heilige-Geeststraat en nabij de Sint-Niklaaskerk, het Emile Braunplein en het Belfort. De Heilige-Geeststraat betreft een smalle straat (ca. 5 à 5,5 m van gevel tot gevel) met een gesloten bebouwing van 3 tot 4 ruime bouwlagen plus een hellend dak. De omgeving kent een rijke bouwgeschiedenis, tal van beschermde gebouwen en wordt gekenmerkt door een mix aan functies (handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en wonen).

B/ Plaats

Het perceel van de aanvraag is nagenoeg integraal bebouwd, enkel rechts achteraan bevindt zich een onbebouwde ruimte (koertje) van 21,56 m². Het pand in kwestie heeft een hoofdvolume van maximaal 7,88 m diep met een kelder en 3 bovengrondse bouwlagen plus een hellend dak (de derde bouwlaag bevindt zich deels onder dak). De aanbouw betreft centraal en rechts een gelijkvloerse aanbouw met plat dak met een dakrand van 5 m boven het peil op de rooilijn. Tegenaan de linker zijperceelsgrens bevindt zich een aanbouw met een dakrand van 9,20 m hoog, deze aanbouw is slechts ca. 1,40 m breed.

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de UNESCO Werelderfgoed bufferzone. Het pand zelf staat opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 86147) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *'Stadswoning. Telt zes traveeën met rechthoekige muuropeningen, op de bovenverdieping voorzien van sober stucwerk.'*

Onderzoek van de dienst Toezicht van de Stad Gent bevestigt volgende **rechtmatige toestand met 1 horecazaak, 1 handelszaak, 1 zelfstandige woonentiteit en 8 niet-zelfstandige woonentiteiten**:

- Gelijkvloers: horecazaak (met kelder) en een handelszaak (met koertje). Beide zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein. Centraal bevindt zich de toegang naar de verdiepingen.
- Verdiep 1: 1 zelfstandige woonentiteit ('appartement 1' op plan), 2 niet-zelfstandige woonentiteiten ('kamer 7' en 'kamer 8' op plan) en een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet. *Kamer 8 heeft eveneens een eigen badkamer met douche en*

toilet, en een kitchenette. Omdat kamer 8 in rechtmatige toestand een niet-zelfstandige entiteit is, werd 1 voorziening teveel ingetekend: ofwel het toilet, ofwel de douche ofwel de kitchenette. Eén van deze voorzieningen is niet rechtmatig.

- Appartement 1: 61,43 m² NVO
- Kamer 7: 19,54 m² NVO
- Kamer 8: 35,64 m² NVO
- Verdiep 2: 6 niet-zelfstandige woonentiteiten ('kamer 1' tot en met 'kamer 6' op plan), een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet.
 - Kamer 1: 6,65 m² NVO
 - Kamer 2: 9,88 m² NVO
 - Kamer 3: 16,68 m² NVO
 - Kamer 4: 11,70 m² NVO
 - Kamer 5: 14,24 m² NVO
 - Kamer 6: 10,42 m² NVO

Het pand werd zonder vergunning verbouwd, in **bestaande toestand** ziet het pand er als volgt uit:

1/ INDELING: 1 horecazaak, 3 toeristische logies, 1 zelfstandige woonentiteit en 5 niet-zelfstandige woningen:

- Gelijkvloers: horecazaak (met kelder) en toeristisch logie 1 (met koertje). Het toeristisch logie heeft een eigen badkamer en kitchenette.
- Verdiep 1: een zelfstandige woonentiteit met een dakterras van ca. 35,25 m², toeristisch logie 2 en logie 3. Elk logie heeft een eigen badkamer met douche en toilet, en kitchenette.
- Verdiep 2: 5 niet-zelfstandige woonentiteiten, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet. Kamer 1 en 2 beschikken over een douche en kitchenette, maar geen toilet. De overige 3 kamers hebben geen enkele voorziening. Kamer 4 en 5 hebben tevens een mezzanine op zolderniveau.

2/ BRANDLADDERS: tegenaan de achtergevel van het hoofdvolume en de vrije zijgevel van de aanbouw links, bevindt zich telkens een brandladder die de tweede verdieping verbindt met het dakterras op de eerste verdieping.

3/ AFVOER HORECAZAAK: de afvoerkanalen voor voedselbereidingen van de horecazaak werden geplaatst tegenaan de achtergevel en het achterste dakvlak en komen tot 1,20 m boven de nok.

4/ DAKTERRASSEN:

- Een deel van het plat dak op de eerste verdieping wordt gebruikt als dakterras. Rondom het terras werd een houten zichtscherp geplaatst van 1,50 m hoogte t.o.v. de vloerplas van het terras. Dit betekent een ophoging van de scheidingsmuur met 90 cm, tot een hoogte van 5,90 m boven het rooilijnpeil.
- Op de tweede verdieping wordt het platte dak van ca. 5 m² gebruikt als dakterras. De scheidingsmuur met de linkerburen werd hiervoor minimaal ca. 57 cm en maximaal ca. 1,90 m opgehoogd, tot een maximum van 11,09 m boven het rooilijnpeil.

5/ PUBLICITEIT: dwars op de voorgevel werd eveneens een zaakgebonden en intern verlicht publiciteitsbord geplaatst. Het bord bevindt zich in het linkse travee, onder de vensterbank van

het raam op de eerste verdieping, op 4,30 m boven het straatpeil. De constructie is een wit opalen bak met groene letters in opschrift. De bak is 60 cm hoog, steekt 70 cm uit ten aanzien van de voorgevel en is 15 cm dik.

6/ AFWATERING: op het terras van de eerste verdieping bevindt zich tevens een regenwaterton van 1.500 liter, op 1 van de platte daken bevindt zich een tweede ton van 1.500 liter. Onder de koer bevindt zich een infiltratieput.

C/ Projectinhoudversie 4

Op **25 januari 2024** werd **projectinhoudversie 4** van deze aanvraag door het college van burgemeester en schepenen **beoordeeld**, in **eerste aanleg**.

De 4^e projectinhoudversie van de aanvraag omvatte in **nieuwe toestand** hoofdzakelijk een regularisatie van de bestaande toestand. Enkel de functie van de toeristische logies wordt bijkomend gewijzigd naar wonen. Het pand kent daardoor volgende INDELING: **1 horecazaak, 4 zelfstandige woningen en 5 niet-zelfstandige woningen**.

- Gelijkvloers: horecazaak (met kelder) en een zelfstandige woonentiteit (met koertje). De woonentiteit ('studio' op plan) heeft een netto vloeroppervlakte (NVO) van 62,75 m².
- Verdiep 1: 3 zelfstandige woningen (eigen badkamer met douche en toilet, en een kitchenette)
 - o 'stud. studio 1' op plan: 25,52 m² NVO
 - o 'stud. studio 2' op plan: 61,43 m² NVO
 - o 'stud. studio 3' op plan: 35,64 m² NVO
- Verdiep 2: 5 niet-zelfstandige woonentiteiten, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet. Kamer 1 en 2 beschikken over een douche en kitchenette, maar geen toilet. De overige 3 kamers hebben geen enkele voorziening. Kamer 4 en 5 hebben tevens een mezzanine op zolderniveau.
 - o 'stud. kamer 1' op plan: 18,78 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m.
 - o 'stud. kamer 2' op plan: 18,36 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m.
 - o 'stud. kamer 3' op plan: 11,70 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m.
 - o 'stud. kamer 4' op plan: ca. 13,50 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m (de trap kan niet meegerekend worden in de bruikbare oppervlakte onder 2,20 m).
 - o 'stud. kamer 5' op plan: ca. 9,75 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m (de trap kan niet meegerekend worden in de bruikbare oppervlakte onder 2,20 m).

Gemeenschappelijke keuken: ca. 7,40 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m en ca. 8 m² onder 1,80 m.

D/ Projectinhoudversie 5

Tegen de beslissing van het college van 25 januari 2024 werd bij de deputatie Oost-Vlaanderen een **administratief beroep** aangetekend door de aanvrager.

De deputatie vroeg op 18 maart 2024 hierover een advies aan het college. Dit advies was ongunstig en werd 11 april 2024 uitgebracht.

Op **6 mei 2024** werd binnen de administratieve beroepsprocedure een **wijzigingsverzoek** ingediend met een **5^e projectinhoudversie**. De deputatie heeft op 7 mei 2024 het wijzigingsverzoek aanvaard en hierover een advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent.

Het gewijzigde project, de 5^e projectinhoudversie, omvat in **nieuwe toestand** een gedeeltelijke regularisatie van de bestaande toestand. Verder wordt het toeristisch logie op het gelijkvloers opnieuw een handelszaak. De toeristische logies op de verdiepingen worden gewijzigd naar wonen. Er wordt tevens enkele bijkomende kleine werken voorzien.

1/ INDELING: 1 horecazaak, 1 handelszaak, 3 zelfstandige woningen en 5 niet-zelfstandige woningen.

- Gelijkvloers:
 - o Horecazaak (met kelder). De naar buiten opendraaiende toegangsdeur wordt gewijzigd zodat ze naar binnen opendraait.
 - o Handelszaak (met buitenruimte, keuken en badkamer). De bestaande volledig verharde buitenruimte van 21,56 m² wordt aangepast naar 10 m² waterdoorlatende klinkers, de overige oppervlakte wordt als tuin aangelegd. De handelszaak heeft een netto vloeroppervlakte (NVO) van 62,75 m².
- Verdiep 1: 3 zelfstandige woningen (eigen badkamer met douche en toilet, en een kitchenette).
 - o *'studio 1' op plan*: 30,87 m² NVO
 - o *'studio 2' op plan*: 55,85 m² NVO
 - o *'studio 3' op plan*: 35,64 m² NVO
- Verdiep 2: 5 niet-zelfstandige woonentiteiten, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet. Kamer 1 en 2 beschikken over een douche en kitchenette, maar geen toilet. De overige 3 kamers hebben geen enkele voorziening.
 - o *'stud. kamer 1' op plan*: 18,78 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De kamer wordt voorzien van 2 grotere dakvlakvensters, beide zijn ca. 1,35 m² groot.
 - o *'stud. kamer 2' op plan*: 18,36 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De kamer krijgt een bijkomend dakvlakvenster van ca. 1,35 m² groot.
 - o *'stud. kamer 3' op plan*: 11,70 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m.
 - o *'stud. kamer 4' op plan*: 12,42 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De trap en mezzanine wordt verwijderd cfr. de grondplannen.
 - o *'stud. kamer 5' op plan*: 11,73 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De trap en mezzanine wordt verwijderd cfr. de grondplannen.
 - o Gemeenschappelijke keuken: ca. 7,40 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m en ca. 8 m² onder 1,80 m.

2/ BRANDLADDERS: zie bestaande toestand.

3/ AFVOER HORECAZAAK: zie bestaande toestand.

4/ DAKTERRASSEN:

- Een deel van het plat dak op de eerste verdieping wordt gebruikt als dakterras. Het houten zichtscherm (deels voorzien op de perceelsgrens) wordt verwijderd. Het terras

wordt tevens beperkt in oppervlakte door 1,90 m afstand te bewaren van de achterste perceelsgrens.

- Op de tweede verdieping wordt het platte dak van ca. 5 m² gebruikt als dakterras. De scheidingmuur met de linkerburen werd hiervoor opgehoogd. De verhoging wordt verwijderd.

5/ PUBLICITEIT: zie bestaande toestand.

6/ AFWATERING: zie bestaande toestand.

2. HISTORIEK

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

A/ Vergunningshistoriek

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/02/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een pand tot handelsruimte. (1994/558).
- Op 28/02/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een studio. (2001/475). **Deze vergunning werd niet uitgevoerd.**
- Op 03/01/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor de gedeeltelijke regularisatie van een interne verbouwing van een pand naar 1 horecazaak, 3 studio's, 3 toeristische logies en 2 studentenkamers + regularisatie van een verlichte publiciteitsinrichting (OMV_2019130233).

B/ Handavingshistoriek

Bouwmisdrijf:

- Er werd op 08/11/2017 het volgende vastgesteld: het wijzigen van de horecazaak + handelsruimte met 8 kamers en 1 woonentiteit naar een horecazaak met 6 kamers, 1 woonentiteit en 3 gastenverblijfplaatsen.
- Er werd op 04/12/2017 een aanmaning verstuurd voor: het indienen van een regularisatiedossier.
- Er werd tevens op 26/02/2019 een rappelaanmaning verstuurd.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 6 mei 2024 werd binnen de administratieve beroepsprocedure een wijzigingsverzoek ingediend bij de deputatie Oost-Vlaanderen. De deputatie heeft op 7 mei 2024 het wijzigingsverzoek aanvaard en hierover een advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent.

BEOORDELING AANVRAAG

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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden 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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

A/ Wonen

Artikel 1 van het algemeen bouwreglement bepaalt definities:

- *Zelfstandige woning: alle soorten woningen met uitzondering van kamers. Kamers worden als niet-zelfstandige woningen gekwalificeerd.*
- *Kamer: niet-zelfstandige woning, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad/douche, kookgelegenheid, én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*
- *Studio: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die woning.*
- *Appartement: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.*
- *Kamerwoning: een woongebouw waarin één of meer kamers aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woningtypes is het gebouw aanwezig zijn.*

Toetsing:

Het pand is te beschouwen als een **kamerwoning**.

- Eerste verdieping: alle 3 de woonentiteiten op de eerste verdieping hebben alle voorzieningen (toilet, douche en een kookgelegenheid) die allen geïntegreerd zijn in 1 ruimte, of waarbij enkel de badkamer een aparte ruimte is. De 3 woonentiteiten zijn bijgevolg **studio's**.
- Tweede verdieping: alle 5 de woonentiteiten ontbreken minstens 1 voorziening waardoor zij als **kamers** beschouwd moeten worden.

Artikel 23 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). Een afwijking is enkel mogelijk als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt.

Richtinggevend wordt het volgende meegegeven m.b.t. dit artikel:

- Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.
- Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) van de woningen en anderzijds naar een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Met betrekking tot de minimaal gemiddelde NVO wordt richtinggevend 75 m² gevraagd. Een goede variatie omvat richtinggevend volgende verdeling: min. 25 % grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte), max. 25 % kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte) en de rest (circa 50 %) in 2-slaapkamerappartementen.
- Het is vaak niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix. Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten daarom voornamelijk een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden.

Toetsing:

Ongunstig: het pand van de aanvraag heeft in rechtmatige toestand 1 horecazaak, 1 handelszaak, 1 studio en 8 kamers. De gemiddelde NVO per woonunit bedraagt 20,69 m². In nieuwe toestand heeft het pand 1 horecazaak, 1 handelszaak, 3 studio's en 5 kamers. Het aantal woonentiteiten daalt met 1, de gemiddelde NVO stijgt tot 24,42 m². Ongeacht de daling in het aantal woonentiteiten en de stijging van de gemiddelde NVO wordt de mix negatief beoordeeld. De wijze van verbouwing zorgt voor onvoldoende kwaliteitsverhoging, zie strijdigheden art. 24 (fietsenstalling), artikel 27 §1 (oppervlaktenormen) en art. 30 (daglichtinval).

Artikel 24 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat iedere meergezinswoning in of buiten het gebouw op eigen terrein moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woningen. Ze wordt als volgt berekend: 1 m² per kamer of studio; 2 m² per

appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer. Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2 m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3 m².

Afwijken is mogelijk in 4 gevallen: bij een verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt, bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wanneer aangepaste woningen worden voorzien en bij verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt.

Toetsing:

Ongunstig: de aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning met 3 studio's en 5 kamers waardoor een fietsenberging van 8 m² verplicht is. De aanvraag voorziet geen fietsenstalling en beroept zich op 2 afwijkmogelijkheden met name (1) 'het rechtmatig aantal wooneenheden neemt niet toe' en (2) 'op het gelijkvloers bevindt zich een andere functie dan wonen en die functie bemoeilijkt de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen'. Deze afwijkingen zijn echter een gunst en geen recht. Het uitgangspunt is dat als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen.

Plaatsbezoek van de dienst Monumentenzorg toont aan dat het grondplan van het gelijkvloers in bestaande toestand niet waarheidsgetrouw getekend is. Het toegankelijk gedeelte van de horecazaak (60,06 m²) en de naastgelegen berging (25,99 m²) zijn cfr. de plannen één ruimte. In realiteit bevindt zich echter een muur tussen beide. Het lijkt daardoor perfect mogelijk om een deel van deze berging in te nemen als fietsenstalling. De brede toegangsdeur aan het openbaar domein zorgt ook voor een vlotte toegang. Het dossier toont op geen enkele manier aan waarom dit niet kan.

Artikel 27 §1 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat elke kamer een minimum netto vloeroppervlakte moet hebben van 12 m². De vrije hoogte bij verbouwing van bestaande gebouwen mag niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de kamer dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft. Per voorziening (een kookruimte of een badkamer) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum netto vloeroppervlakte 3 m² meer.

Toetsing:

Kamer 5, tweede verdieping – ongunstig:

- Afgaand op de grondplannen is het gevraagde ongunstig. Kamer 5 heeft in rechtmatige toestand een NVO van 10,42 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. Dit is lager dan het minimum cfr. huidige normering. Met de verbouwing wordt deze kamer veranderd en stijgt deze oppervlakte maar wordt nèt geen 12 m² bereikt. De kamer wordt immers 11,73 m² groot. De ondergrens van 12 m² is het absolute minimum. Dit wordt ongunstig beoordeeld.
- De snedes laten uitschijnen dat een mezzanine behouden blijft. Doch is hier geen trap naartoe getekend en stemt ook het grondplan van de 3^e verdieping hier niet met overeen. De aanvraag kan bijgevolg niet beoordeeld worden inclusief mezzanine.

Kamer 3 heeft geen enkele voorziening en een NVO van 11,70 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De kamer is 0,30 m² te klein maar betreft een rechtmatige kamer waar niets aan gewijzigd wordt.

Artikel 30 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat een kamer en studio voldoende daglicht moeten ontvangen. In een appartement moeten de woonkamer, de keuken en de

slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *Uitmonden in de openlucht;*
- *Voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*
- *Voor een keuken en een woonkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;*
- *Voor een slaapkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².*

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels.

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte. Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte.

Toetsing:

Kamer 5, tweede verdieping – ongunstig:

- Kamer 5 heeft een oppervlakte van 11,73 m² groot (wat minstens moet toenemen tot 12 m², zie toetsing art. 27 § 1). De daglichtinval moet bijgevolg minimaal 1,2 m² bedragen. Cfr. de grondplannen is er geen doorzicht naar het dak waardoor de daglichtinval van het dakvlakvenster niet in de kamer valt. De daglichtinval is hierdoor beperkt tot het raam in de voorgevel met 0,40m², en dus te klein. Dit wordt ongunstig beoordeeld.
- De snedes laten uitschijnen dat een mezzanine behouden blijft. Doch is hier geen trap naartoe getekend en stemt ook het grondplan van de 3^e verdieping hier niet met overeen. De aanvraag kan bijgevolg niet beoordeeld worden inclusief mezzanine.

Kamer 4, tweede verdieping – kan niet beoordeeld worden:

- Kamer 4 heeft een oppervlakte van 12,42 m² groot. De daglichtinval moet bijgevolg minimaal 1,2 m² bedragen. Aangezien er een opening in het plafond voorzien wordt, kan het daglicht doorheen het dakvlakvenster in de kamer vallen. De afmetingen van het dakvlakvenster worden echter niet verduidelijkt waardoor een toetsing alsnog niet mogelijk is.
- Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat het dakvlakvenster op de grondplannen bestaande en nieuwe toestand kleiner ingetekend is dan op de grondplannen van de 4^e projectinhoudversie. Een vergelijk van het voorgevelaanzicht tussen de 4^e en 5^e projectinhoudversie doet dit niet uitschijnen. Wat is correct? De aanvraag is hierin onduidelijk.

B/ Afvoerkanalen

Artikel 8 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, afgevoerd moeten worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittrekkende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet

mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Toetsing:

Afwijking toegestaan: om reukhinder van de frituur te voorkomen werd de afzuiginstallatie conform artikel 8 verlengd d.m.v. afzuigkanalen in opbouw op de achtergevel en dakconstructie met uitlaat tot op +/- 1,20 m boven de nok van het zadeldak. De uitlaat bevindt zich min. 2 m boven elk terras of bovenrand van deur-, venster en ventilatieopeningen van huidig gebouw. Het perceel rechts van huidig perceel is bebouwd met een hoger en recenter vergund appartementsgebouw. In de wachtgevel van dit gebouw bevinden zich geen openingen, maar in de voorgevel bevindt zich binnen de 10 m zone wel een terras met toegangsdeur. Volgens de aanvraag was het (wind)stabiliteit-technisch niet mogelijk om de afzuigkanalen +/- 3 m hoger te maken gezien het recenter appartementsgebouw een stuk hoger is. Bovendien zou deze zichtbaar worden vanaf het openbaar domein. Volgens de aanvraag is de positie van afzuigkanalen zodanig bepaald dat de uittredende lucht zoveel als mogelijk verticaal kan worden uitgeblazen.

Conform de ingebouwde afwijkingsmogelijkheid binnen artikel 8 kan positief advies gegeven worden om af te wijken van het artikel. Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient voorsnog een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

C/ Afvalwater en hemelwater

Artikel 9 van het algemeen bouwreglement verplicht de aanleg van een *privaat gescheiden afvoerstelsel bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool.*

Artikel 9bis van het algemeen bouwreglement bepaalt dat *per onroerend goed maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater kan voorzien worden. De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 mm (voor gres buizen) of 160 mm (voor kunststofbuizen).*

Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepeil en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder. Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of -putjes toekomen. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden. In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 cm en maximaal 60 cm bedragen.

Toetsing:

Ongunstig: gezien op het gelijkvloers een nieuwe keuken en badkamer werd voorzien, en het pand ook grotendeels onderkelderd is, wordt er geoordeeld dat de aanvraag van die aard is dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Er wordt vastgesteld dat op privaat terrein een gescheiden stelsel voorzien wordt, maar de huisaansluiting niet op de juiste manier gebeurt.

De private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater moeten ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 cm en maximaal 60 cm bedragen. In de aanvraag worden de inspectieputten RWA en DWA echter achter elkaar voorzien. De DWA loopt over in deze van de RWA, waarna wordt geloosd in de openbare riolering. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

Verder worden 3 onduidelijkheden vastgesteld na vergelijking van de 4^e en 5^e projectinhoudversie. Deze onduidelijkheden zorgen er tevens voor dat de aanvraag niet correct beoordeeld kan worden. De aanvraag wordt ook hierop ongunstig beoordeeld moet worden:

- Er wordt vastgesteld dat in de 4^e projectinhoudversie in vergunde, bestaande en nieuwe toestand 2 huisaansluitingen getekend werden. In de 5^e projectinhoudversie bevatten de 3 plannensets slechts 1 huisaansluiting. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt in de 5^e versie een huisaansluitpunt geëlimineerd? De aanvraag is hierin onduidelijk.
- In de 4^e versie gebeurde de aansluiting van de regenwaterpijpen in de 3 plannensets buitenshuis, in de 5^e versie is dat binnenshuis. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt dit nu aangepast?
- In de 4^e versie werden op de 3 plannensets geen vetvangput getekend. In de 5^e versie bevindt er zich wel een vetvangput. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt dit nu aangepast? De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de frituur kan immers leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Artikel 11 van het algemeen bouwreglement verplicht de aanleg van een septische put (voor lozing van fecaal afvalwater) bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Toetsing:

Afwijking toegestaan: gezien op het gelijkvloers een nieuwe keuken en badkamer werd voorzien, en het pand ook grotendeels onderkelderd is, wordt er geoordeeld dat de aanvraag van die aard is dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. De aanvrager voorziet geen septische put. Een afwijking voor het plaatsen van een septische put wordt toegestaan: het perceel is nagenoeg integraal bebouwd en het plaatsen van een septische put ondergronds of in kelderruimte (met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes) is technisch niet mogelijk. Een eventuele bestaande septische put moet wel behouden blijven en geïntegreerd blijven in het rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. Er wordt dan ook geadviseerd om geen geheel

'onbereikbaar gesloten' stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 13 van het algemeen bouwreglement verplicht de plaatsing van een hemelwaterput bij een verbouwing van een gelijkvloerse verdieping van een bestaand gebouw (groter dan 40 m²), waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Een vrijstelling van de verplichting kan toegestaan worden indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Toetsing:

Afwijking toegestaan: gezien op het gelijkvloers een nieuwe keuken en badkamer werd voorzien, en het pand ook grotendeels onderkelderd is, wordt er geoordeeld dat de aanvraag van die aard is dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. De aanvrager voorziet geen hemelwaterput. Er wordt een afwijking voor het plaatsen van een hemelwaterput toegestaan: het perceel is nagenoeg integraal bebouwd en het plaatsen van een hemelwaterputput ondergronds is technisch niet mogelijk gezien de beperkte breedte van de onbebouwde ruimte (2,86 m).

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie punt 5 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.

A/ Horeca en handel

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² (i.c. horecazaak en handelszaak) voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Cfr. artikel 18 moeten overgangen tussen buiten- en binnenruimtes niet overbrugd worden, indien het niveauverschil beperkt blijft tot 2 cm. In huidige aanvraag is dat 10 cm. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de deurdeur en het vloerpeil vereist. Dit wordt thans niet voorzien. Er zijn echter geen werken aan de vloer in het horecapand voorzien, in de handelszaak blijft de vitrine met ingewerkte toegang ook ongewijzigd. De noodzakelijke aanpassingen zijn bijgevolg niet in verhouding tot de gevraagde werken binnen de omgevingsvergunning.

B/ Wonen

Cfr. artikel 5 is de verordening van toepassing op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer

dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat. Huidige aanvraag omvat slechts 9 entiteiten. De verordening is niet van toepassing op het woongedeelte van de aanvraag.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd/braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

A/ 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.

Op basis van de ingebouwde afwijkingen op artikel 13 kan een afwijking toegestaan worden op het voorzien van een hemelwaterput.

B/ Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

C/ Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

D/ 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 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd in eerste aanleg met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd op de 4^e **projectinhoudversie**. Er werden geen bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De 5^e **projectinhoudversie**, ingediend in de administratieve beroepsprocedure, bevat gewijzigde aanpassingen aan scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom:

- De scheidingsmuur met de linkerburen t.h.v. het terras op de 2^e verdieping wordt verlaagd.
- Het zichtscherp op de perceelsgrens, t.h.v. het terras op de 1^e verdieping wordt verwijderd.

Cfr. de van toepassing zijnde wetgeving diende hiervoor opnieuw via een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd te worden. **Dit is niet gebeurd.**

8. OMGEVINGSTOETS

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

A/ Onderwerp aanvraag

Gezien de gewijzigde inhoud van de 5^e projectinhoudversie, moet het onderwerp van de aanvraag sowieso wijzigen naar: 'het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak, 1 handelszaak en 8 woonunits'.

B/ Functionele inpassing in de omgeving

Huidige aanvraag is gelegen in het kernwinkelgebied 9000 zoals opgenomen in de *Visienota Detailhandel en Horeca* (goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 juli 2023). Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd).

In kernwinkelgebied wordt daarom het principe van een levendige commerciële plint toegepast. Deze dynamische plint mag niet onderbroken worden, het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft. Bestaande handels- en/of horecapanden op

het gelijkvloers moeten daarom behouden blijven, of kunnen enkel omgezet worden naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier ...) of een gemeenschapsvoorziening. Een omzetting naar wonen is niet mogelijk.

Tegelijkertijd moet er de nodige aandacht besteed worden aan de functies op de verdiepingen en de wijze waarop deze (vlot) bereikbaar zijn. Een effectief gebruik van de verdiepingen staat voorop (door wonen of economische activiteiten), leegstand moet vermeden worden.

In rechtmatige toestand bevindt zich in de plint een horecazaak en een handelszaak. De handelszaak werd onrechtmatig omgevormd naar een toeristisch logie. Met de 5^e projectinhoudversie wordt teruggekeerd naar de rechtmatige toestand en opnieuw een kleine handelszaak voorzien. Deze terugkeer ligt in lijn met de visie op het kernwinkelgebied 9000 en kan gunstig beoordeeld worden.

C/ Inpassing binnen de erfgoedwaarde van het pand

De opname in het woongebied met culturele historische waarde (gewestplan) en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd.

Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals trap, stucwerkplafonds, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur gedeeltelijk behield. Het pand heeft een architecturale en historische waarde. De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

De voorgestelde aanvraag wordt vanuit erfgoedpunt gunstig geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

- Omwille van de geïntegreerde aanpak voor inventarispannen, wordt het zichtbare behoud van de waardevolle interieurelementen zoals het moulureplafond van de berging van de horecazaak (25,99 m²) als voorwaarde gesteld, in de 5^e projectinhoudversie wordt deze verwijderd. De vereiste brandcompartimentering moet via de bovenzijde van dit plafond worden gerealiseerd door het demonteren van de vloerafwerking en het aanbrengen van brandwerende beplating zo laag mogelijk tussen de roostering. Deze werkwijze moet beantwoorden aan de brandweervereisten en maakt het mogelijk om het moulureplafond aan de onderzijde zichtbaar te behouden.

- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:
 - o vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - o vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

- Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele, 19de-eeuwse schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.
- Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, dient dit te gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

D/ Woonkwaliteit

De voorziene woonkwaliteit na verbouwing wordt onvoldoende geacht, de aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

1/ KAMER 5: afgaand op de grondplannen is het gevraagde ongunstig. Kamer 5 heeft in rechtmatige toestand een NVO van 10,42 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. Dit is lager dan het minimum cfr. huidige normering. Met de verbouwing wordt de kamer veranderd, stijgt deze oppervlakte maar wordt nét geen 12 m² bereikt. De kamer wordt immers 11,73 m² groot. De ondergrens van 12 m² is het absolute minimum. Dit wordt ongunstig beoordeeld. De daglichtinval moet minimaal 1,2 m² bedragen. Cfr. de grondplannen is er geen doorzicht naar het dak waardoor de daglichtinval van het dakvlakvenster niet in de kamer valt. De daglichtinval is hierdoor beperkt tot het raam in de voorgevel met 0,40m², en dus te klein. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

De snedes laten uitschijnen dat een mezzanine behouden blijft. Doch is hier geen trap naartoe getekend en stemt ook het grondplan van de 3^e verdieping hier niet met overeen. De aanvraag kan bijgevolg niet beoordeeld worden inclusief mezzanine.

Het meegegeven alternatief in de beslissing van het college 25 januari blijft gelden: binnen het ontwerp voor kamer 5 in de 4^e projectinhoudversie kan voldoende oppervlakte gerealiseerd worden, mits de vrije hoogte van de mezzanine opgetrokken wordt tot 2,20 m door middel van het verwijderen van het plafond. Door de inbreng van de mezzanine, kan vermoedelijk ook de daglichtinval voldoende toenemen.

2/ KAMER 4: kamer 4 heeft een oppervlakte van 12,42 m² groot. De daglichtinval moet bijgevolg minimaal 1,2 m² bedragen. Aangezien er een opening in het plafond voorzien wordt, kan het

daglicht doorheen het dakvlakvenster in de kamer vallen. De afmetingen van het dakvlakvenster worden echter niet verduidelijkt waardoor een toetsing alsnog niet mogelijk is.

Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat het dakvlakvenster op de grondplannen bestaande en nieuwe toestand kleiner ingetekend zijn dan op de grondplannen van de 4^e projectinhoudversie. Een vergelijk van het voorgevelaanzicht tussen de 4^e en 5^e projectinhoudversie doet dit niet uitschijnen. Wat is correct? De aanvraag is hierin onduidelijk.

Verder wordt opgemerkt dat het gekozen ontwerp (cfr. de grondplannen) weinig kwalitatief is. De opening in het plafond laat dan wel daglichtinval toe, doch laat ze het gebruik van de zolderruimte ongedefinieerd.

3/ STUDIO 1: met het ontwerp in de 5^e projectinhoudversie wordt studio 1 vergroot t.a.v. de 4^e versie. De kwaliteit van de studio kan echter nog bijkomend vergroot worden door de gemaakte opening van 1,5 m te verbreden tot 2,5 m zodat de toegevoegde oppervlakte volwaardig opgenomen wordt in de studio. De woonkwaliteit van een studio wordt immers bepaald door het zo open mogelijk maken van de leef- en slaapruijnte.

E/ Dakterrassen

1/ EERSTE VERDIEPING: op de plannen vergunde toestand wordt een dakterras ingetekend van ca. 35,25 m² tot tegen de achterste perceelsgrens. De rechtmatigheid werd niet onderzocht daar stedenbouwkundig geen constructies werden voorzien.

Aangezien het terras echter strijdig is met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, werd door de aanvrager op de achterste perceelsgrens een vergunningsplichtig houten zichtscherj geplaatst, tot 1,50 m boven het vloerpeil van het terras. Het zichtscherj van 1,50 m betekent een ophoging van de scheidingsmuur met 90 cm, tot een hoogte van 5,90 m boven het rooilijnpeil. In de overweging dat het binnengebied zeer dens bebouwd is en het zichtscherj de lichtinval vermindert in de achterliggende panden Mageleinstraat 8 en 10, kan dit scherj niet aanvaard worden.

De zichtscherjmen worden in de 5^e projectinhoudversie verwijderd. Het terras wordt tevens beperkt in oppervlakte door 1,90 m afstand te bewaren van de achterste perceelsgrens waardoor dit in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek is.

Een dakterras bij studio 2 op de eerste verdieping is geen juridische vereiste maar biedt wel meer woonkwaliteit. Om het terras correct te kunnen beoordelen, is het echter noodzakelijk de wijze van begrenzing te verduidelijken (via een balustrade?) en tevens aan te geven hoe de resterende oppervlakte ontoegankelijk gemaakt wordt (door inrichting van een groendak?). Door het ontbreken van deze informatie, wordt het terras blijvend **ongunstig** beoordeeld.

2/ TWEEDE VERDIEPING: op de tweede verdieping wordt het platte dak van ca. 5 m² gebruikt als dakterras bij de gemeenschappelijke keuken. Een dakterras hier is geen juridische vereiste maar biedt wel meer woonkwaliteit. De vormgeving van dit zeer smal dakterras laat echter niet toe dit functioneel in te richten, tegelijkertijd is de hoogte nefast i.f.v. privacy ten aanzien omwonenden. Voor het dakterras werd ook de scheidingsmuur met de linkerburen verhoogd met maximaal ca. 1,90 m tot een maximum van 11,09 m boven het rooilijnpeil. Deze verhoging vermindert de lichtinval op het perceel Heilige-Geeststraat 1 en is niet aanvaardbaar. De verhoging wordt in de 5^e projectinhoudversie verwijderd. Dit zorgt er echter voor dat het terras strijdig is met het Burgerlijk Wetboek. Zowel het terras als de verhoging is **niet aanvaardbaar**.

F/ Fietsenstalling

Bij de Stad Gent wordt sterk ingezet op het bewaren en versterken van de leefbaarheid en kwaliteit van de stad. Met deze reden wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Door de ligging in het autovrijgebied zijn bij dit project andere vervoerswijzen aangeraden dan de wagen om het pand te bereiken. Om het fietsgebruik in het project aan te moedigen, wordt daarom een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd (zie ook punt 4.3, artikel 24 van het algemeen bouwreglement). Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. Het uitgangspunt is dat als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen.

In het project wordt geen fietsenberging voorzien. De aanvrager motiveert het niet voorzien van een fietsenberging, onder meer vanuit het feit dat de plint integraal gebruikt wordt door economische activiteiten waardoor de inpassing van een fietsenberging niet kan. Plaatsbezoek van de dienst Monumentenzorg toont echter aan dat het grondplan van het gelijkvloers in bestaande toestand niet waarheidsgetrouw getekend is. Het toegankelijk gedeelte van de horecazaak (60,06 m²) en de naastgelegen berging (25,99 m²) zijn cfr. de plannen één ruimte. In realiteit bevindt zich echter een muur tussen beide. Het lijkt daardoor perfect mogelijk om een deel van deze berging in te nemen als fietsenstalling. De brede toegangsdeur aan het openbaar domein zorgt ook voor een vlotte toegang. Het dossier toont op geen enkele manier aan waarom dit niet kan. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

G/ Openbaar domein

1/ PUBLICITEIT: dwars op de voorgevel werd een zaakgebonden en intern verlicht publiciteitsbord geplaatst. Vanuit de algemene richtlijnen m.b.t. veiligheid, leefbaarheid en mobiliteit op het openbaar domein wordt de uitsteek t.a.v. het openbaar domein steeds nauw bekeken. Boven een hoogte van 4 m wordt de diepte van de uitsprong steeds bekeken t.a.v. de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode. De gevraagde publiciteit steekt 70 cm uit op een hoogte van 4,30 m boven het openbaar domein. Daar deze niet aanrijdgevoelig is, kan dit toegestaan worden.

2/ TOEGANGSDEUR RECA-ZAAK: cfr. de plannen nieuwe toestand zal de buitendeur op het gelijkvloers binnen de rooilijn open en dicht draaien. Deze aanpassing t.a.v. de bestaande toestand is noodzakelijk en wordt positief beoordeeld.

H/ Tegenstrijdige of onduidelijke plannen

Afgaand op de grondplannen hebben kamer 4 en 5 geen mezzanine. De snedes laten uitschijnen dat alsnog een mezzanine behouden blijft. Doch is hier geen trap naartoe getekend en stemt ook het grondplan van de 3^e verdieping hier niet met overeen. Deze onduidelijk zorgt er tevens voor dat de aanvraag **ongunstig** beoordeeld moet worden.

Er worden ook 4 onduidelijkheden vastgesteld na vergelijk van de 4^e en 5^e projectinhoudversie. Deze onduidelijk zorgt er tevens voor dat de aanvraag **ongunstig** beoordeeld moet worden:

- De dakvlakvensters op de grondplannen bestaande en nieuwe toestand worden t.h.v. kamer 4 en 5 in de 5^e versie kleiner ingetekend dan op de grondplannen van de 4^e projectinhoudversie. Een vergelijk van het voorgevelaanzicht tussen de 4^e en 5^e

projectinhoudversie doet dit niet uitschijnen. Wat is correct? De aanvraag is hierin onduidelijk.

- Er wordt vastgesteld dat in de 4^e projectinhoudversie in vergunde, bestaande en nieuwe toestand 2 huisaansluitingen getekend werden. In de 5^e projectinhoudversie bevatten de 3 plannensets slechts 1 huisaansluiting. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt in de 5^e versie een huisaansluitpunt geëlimineerd? De aanvraag is hierin onduidelijk.
- In de 4^e versie gebeurde de aansluiting van de regenwaterpijpen in de 3 plannensets buitenshuis, in de 5^e versie is dat binnenshuis. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt dit nu aangepast?
- In de 4^e versie werden op de 3 plannensets geen vetvangput getekend. In de 5^e versie bevindt er zich wel een vetvangput. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt dit nu aangepast? De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de frituur kan immers leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Verder stemmen plannen in het dossier niet overeen met plaatsbezoeken. Dit vereist verduidelijking, minstens met foto's:

- Plaatsbezoek van de dienst Monumentenzorg toont aan dat het grondplan van het gelijkvloers in bestaande toestand niet waarheidsgetrouw getekend is. Het toegankelijk gedeelte van de horecazaak (60,06 m²) en de naastgelegen berging (25,99 m²) zijn cfr. de plannen één ruimte. In realiteit bevindt zich echter een muur tussen beide.
- Bij een meting tijdens een plaatsbezoek van de dienst Woontoezicht van de Stad Gent op 2 februari 2022 werd genoteerd dat de keuken bij de handelszaak slechts een vrije hoogte heeft van 2,16 m. Zowel de plannen vergunde, bestaande als nieuwe toestand noteren op snede E echter een vrije hoogte van 3,05 m. Is dit verklaarbaar?

Conclusie

De aanvraag is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar en wordt ongunstig geadviseerd:

- Het dossier is strijdig met het ABR op artikel 23 (mix), 14 (fietsenstalling), 27 §1 (oppervlakte kamer), 30 (daglicht) en 9 en 9bis (riolering).
- Het dossier bevat onvoldoende informatie om kamer 4 te kunnen toetsen aan artikel 30 van het ABR.
- Het dossier bevat onvoldoende woonkwaliteit.
- Het dakterras op de 1^e verdieping is onvoldoende uitgewerkt om correct te kunnen beoordelen.
- Het dakterras op de 2^e verdieping is ruimtelijk niet aanvaardbaar.
- Het dossier bevat tegenstrijdige en/of onduidelijke plannen.
- De 5^e projectinhoudversie bevat gewijzigde aanpassingen aan scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Cfr. de van toepassing zijnde wetgeving diende hiervoor opnieuw via een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd te worden. Dit is niet gebeurd.

In deze beslissing in eerste aanleg en het huidige advies werd verspreid aangegeven hoe de problemen in het dossier opgelost kunnen worden. De noodzakelijke aanpassingen zijn echter

van die aard dat zij niet via bijzondere voorwaarden kunnen geredieerd worden. Een aangepast ontwerp en bijkomende omgevingsvergunningsaanvraag is noodzakelijk.

De aanvraag wordt in laatste aanleg beslist door de deputatie (art. 66 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

Het onderwerp van de aanvraag moet sowieso wijzigen naar: 'het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak, 1 handelszaak en 8 woonunits'.

CONCLUSIE

De aanvraag is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar en wordt ongunstig geadviseerd:

- Het dossier is strijdig met het ABR op artikel 23 (mix), 14 (fietsenstalling), 27 §1 (oppervlakte kamer), 30 (daglicht) en 9 en 9bis (riolering).
- Het dossier bevat onvoldoende informatie om kamer 4 te kunnen toetsen aan artikel 30 van het ABR.
- Het dossier bevat onvoldoende woonkwaliteit.
- Het dakterras op de 1^e verdieping is onvoldoende uitgewerkt om correct te kunnen beoordelen.
- Het dakterras op de 2^e verdieping is ruimtelijk niet aanvaardbaar.
- Het dossier bevat tegenstrijdige en/of onduidelijke plannen.
- De 5^e projectinhoudversie bevat gewijzigde aanpassingen aan scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Cfr. de van toepassing zijnde wetgeving diende hiervoor opnieuw via een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd te worden. Dit is niet gebeurd.

De aanvraag wordt in laatste aanleg beslist door de deputatie (art. 66 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

Het onderwerp van de aanvraag moet sowieso wijzigen naar: 'het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak, 1 handelszaak en 8 woonunits'.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023071118_beslissing_weigering_Heilige-Geeststraat 3.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits van de heer Alex De Keyzer, gelegen te Heilige-Geeststraat 3B en 3D, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_05715 - OMV_2023071118 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits - Heilige-Geeststraat, 9000 Gent - Ongunstig advies



2024_CBS_00676 OMV_2023071118 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits - zonder openbaar onderzoek - Heilige-Geeststraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 januari 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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?

De heer Alex De Keyzer met als contactadres Heilige-Geeststraat 3 bus A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023071118) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits
- Adres: Heilige-Geeststraat 3-3D, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 236M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 november 2023.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 januari 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

A/ OMGEVING

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Heilige-Geeststraat en nabij de Sint-Niklaaskerk, het Emile Braunplein en het Belfort. De Heilige-Geeststraat betreft een smalle straat (ca. 5 à 5,5 m van gevel tot gevel) met een gesloten bebouwing van 3 tot 4 ruime bouwlagen plus een hellend dak. De omgeving kent een rijke bouwgeschiedenis, tal van beschermde gebouwen en wordt gekenmerkt door een mix aan functies (handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en wonen).

B/ PLAATS

Het perceel van de aanvraag is nagenoeg integraal bebouwd, enkel rechts achteraan bevindt zich een onbebouwde ruimte (koertje) van 21,56 m². Het pand in kwestie heeft een hoofdvolume van maximaal 7,88 m diep met een kelder en 3 bovengrondse bouwlagen plus een hellend dak (de derde bouwlaag bevindt zich deels onder dak). De aanbouwbouw betreft centraal en rechts een gelijkvloerse aanbouw met plat dak met een dakrand van 5 m boven het peil op de rooilijn. Tegenaan de linker zijperceelsgrens bevindt zich een aanbouw met een dakrand van 9,20 m hoog, deze aanbouw is slechts ca. 1,40 m breed.

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de UNESCO Werelderfgoed bufferzone. Het pand zelf staat opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 86147) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *'Stadswoning. Telt zes traveeën met rechthoekige muuropeningen, op de bovenverdieping voorzien van sober stucwerk.'*

Onderzoek van de dienst Toezicht van de Stad Gent bevestigt volgende **rechtmatige toestand met 1 horecazaak, 1 handelszaak, 1 zelfstandige woontiteit en 8 niet-zelfstandige woontiteiten:**

- Gelijkvloers: horecazaak (met kelder) en een handelszaak (met koertje). Beide zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein. Centraal bevindt zich de toegang naar de verdiepingen.
- Verdiep 1: 1 zelfstandige woontiteit ('appartement 1' op plan), 2 niet-zelfstandige woontiteiten ('kamer 7' en 'kamer 8' op plan) en een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet. *Kamer 8 heeft eveneens een eigen badkamer met douche en toilet, en een kitchenette. Omdat kamer 8 in rechtmatige toestand een niet-zelfstandige entiteit is, werd 1 voorziening teveel ingetekend: ofwel het toilet, ofwel de douche ofwel de kitchenette. Eén van deze voorzieningen is niet rechtmatig.*
 - o Appartement 1: 61,43 m² NVO
 - o Kamer 7: 19,54 m² NVO

- Kamer 8: 35,64 m² NVO
- Verdiep 2: 6 niet-zelfstandige woonentiteiten ('kamer 1' tot en met 'kamer 6' op plan), een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet.
 - Kamer 1: 6,65 m² NVO
 - Kamer 2: 9,88 m² NVO
 - Kamer 3: 16,68 m² NVO
 - Kamer 4: 11,70 m² NVO
 - Kamer 5: 14,24 m² NVO
 - Kamer 6: 10,42 m² NVO

Het pand werd zonder vergunning verbouwd, in **bestaande toestand** ziet het pand er als volgt uit:

1/ Indeling: 1 horecazaak, 3 toeristische logies, 1 zelfstandige woonentiteit en 5 niet-zelfstandige woningen:

- Gelijkvloers: horecazaak (met kelder) en toeristisch logie 1 (met koertje). Het toeristisch logie heeft een eigen badkamer en kitchenette.
- Verdiep 1: een zelfstandige woonentiteit met een dakterras van ca. 35,25 m², toeristisch logie 2 en logie 3. Elk logie heeft een eigen badkamer met douche en toilet, en kitchenette.
- Verdiep 2: 5 niet-zelfstandige woonentiteiten, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet. Kamer 1 en 2 beschikken over een douche en kitchenette, maar geen toilet. De overige 3 kamers hebben geen enkele voorziening. Kamer 4 en 5 hebben tevens een mezzanine op zolderniveau.

2/ Brandladders: tegenaan de achtergevel van het hoofdvolume en de vrije zijgevel van de aanbouw links, bevindt zich telkens een brandladder die de tweede verdieping verbindt met het dakterras op de eerste verdieping.

3/ Afvoer horecazaak: de afvoerkanalen voor voedselbereidingen van de horecazaak werden geplaatst tegenaan de achtergevel en het achterste dakvlak en komen tot 1,20 m boven de nok.

4/ Dakterrassen:

- Een deel van het plat dak op de eerste verdieping wordt gebruikt als dakterras. Rondom het terras werd een houten zichtscherm geplaatst van 1,50 m hoogte t.o.v. de vloer van het terras. Dit betekent een ophoging van de scheidingsmuur met 90 cm, tot een hoogte van 5,90 m boven het rooilijnpeil.
- Op de tweede verdieping wordt het platte dak van ca. 5 m² gebruikt als dakterras. De scheidingsmuur met de linkerburen werd hiervoor minimaal ca. 57 cm en maximaal ca. 1,90 m opgehoogd, tot een maximum van 11,09 m boven het rooilijnpeil.

5/ Publiciteit: dwars op de voorgevel werd eveneens een zaakgebonden en intern verlicht publiciteitsbord geplaatst. Het bord bevindt zich in het linkse travee, onder de vensterbank van het raam op de eerste verdieping, op 4,30 m boven het straatpeil. De constructie is een wit opalen bak met groene letters in opschrift. De bak is 60 cm hoog, steekt 70 cm uit ten aanzien van de voorgevel en is 15 cm dik.

6/ Afwatering: op het terras van de eerste verdieping bevindt zich tevens een regenwaterton van 1.500 liter, op 1 van de platte daken bevindt zich een tweede ton van 1.500 liter. Onder de koer bevindt zich een infiltratieput.

C/ PROJECT

Huidige aanvraag omvat in **nieuwe toestand** hoofdzakelijk een regularisatie van de bestaande toestand. Enkel de functie van de toeristische logies wordt bijkomend gewijzigd naar wonen. Het pand kent daardoor volgende indeling: **1 horecazaak, 4 zelfstandige woningen en 5 niet-zelfstandige woningen**.

- Gelijkvloers: horecazaak (met kelder) en een zelfstandige woonentiteit (met koertje). De woonentiteit ('studio' op plan) heeft een netto vloeroppervlakte (NVO) van 62,75 m².
- Verdiep 1: 3 zelfstandige woningen (eigen badkamer met douche en toilet, en een kitchenette)
 - o 'stud. studio 1' op plan: 25,52 m² NVO
 - o 'stud. studio 2' op plan: 61,43 m² NVO
 - o 'stud. studio 3' op plan: 35,64 m² NVO
- Verdiep 2: 5 niet-zelfstandige woonentiteiten, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet. Kamer 1 en 2 beschikken over een douche en kitchenette, maar geen toilet. De overige 3 kamers hebben geen enkele voorziening. Kamer 4 en 5 hebben tevens een mezzanine op zolderniveau.
 - o 'stud. kamer 1' op plan: 18,78 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m.
 - o 'stud. kamer 2' op plan: 18,36 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m.
 - o 'stud. kamer 3' op plan: 11,70 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m.
 - o 'stud. kamer 4' op plan: ca. 13,50 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m (de trap kan niet meegerekend worden in de bruikbare oppervlakte onder 2,20 m).
 - o 'stud. kamer 5' op plan: ca. 9,75 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m (de trap kan niet meegerekend worden in de bruikbare oppervlakte onder 2,20 m).
 - o Gemeenschappelijke keuken: ca. 7,40 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m en ca. 8 m² onder 1,80 m.

2. HISTORIEK

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

Vergunningshistoriek

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/02/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een pand tot handelsruimte. (1994/558).
- Op 28/02/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een studio. (2001/475). **Deze vergunning werd niet uitgevoerd.**
- Op 03/01/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor de gedeeltelijke regularisatie van een interne verbouwing van een pand naar 1 horecazaak, 3 studio's, 3 toeristische logies en 2 studentenkamers + regularisatie van een verlichte publiciteitsinrichting (OMV_2019130233).

Handhavingshistoriek

Bouwmisdrijf:

- Er werd op 08/11/2017 het volgende vastgesteld: het wijzigen van de horecazaak + handelsruimte met 8 kamers en 1 woonentiteit naar een horecazaak met 6 kamers, 1 woonentiteit en 3 gastenverblijfplaatsen.
- Er werd op 04/12/2017 een aanmaning verstuurd voor: het indienen van een regularisatiedossier.
- Er werd tevens op 26/02/2019 een rappelaanmaning verstuurd.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 december 2023 onder ref. 053369-006/PJ/2023. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting: *Er moet voor de kamers en studio's integraal worden voldaan aan het 'politierglement op de kamerwoningen van de stad Gent'.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 5 december 2023 onder ref. 5000053072. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting: *Binnen dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren nog kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens niet wijzigen ten opzichte van de huidige vermogens die vandaag opgesteld staan. Als er toch een verzwaring van de vermogens nodig is binnen het project, moet er een officiële aanvraag ingediend worden via de website van Fluvius (fluvius.be) en dient er een nieuwe studie gemaakt te worden in functie van de door u gevraagde vermogens. In deze studie zal uitgemaakt worden of er al dan niet een netuitbreiding nodig is of het oprichten van een klantencabine en/of distributiecabine vereist is.*

Gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 november 2023 zonder referentie.

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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden 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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

A/ WONEN

Artikel 1 van het algemeen bouwreglement bepaalt definities:

- *Zelfstandige woning: alle soorten woningen met uitzondering van kamers. Kamers worden als niet-zelfstandige woningen gekwalificeerd.*
- *Kamer: niet-zelfstandige woning, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad/douche, kookgelegenheid, én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*
- *Studio: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die woning.*
- *Appartement: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.*
- *Kamerwoning: een woongebouw waarin één of meer kamers aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woningtypes is het gebouw aanwezig zijn.*

Toetsing:

- Het pand is te beschouwen als een **kamerwoning**.
- Gelijkvloers: de woonentiteit op het gelijkvloers heeft alle voorzieningen (toilet, douche en een kookgelegenheid) waarbij zowel de badkamer als de keuken in een aparte ruimte is ondergebracht. Deze woonentiteit is bijgevolg een **1-slaapkamerappartement**.
- Eerste verdiep: alle 3 de woonentiteiten op de eerste verdieping hebben alle voorzieningen (toilet, douche en een kookgelegenheid) die allen geïntegreerd zijn in 1 ruimte, of waarbij enkel de badkamer een aparte ruimte is. De **3** woonentiteiten zijn bijgevolg **studio's**.
- Tweede verdieping: alle **5** de woonentiteiten ontbreken minstens 1 voorziening waardoor zij als **kamers** beschouwd moeten worden.

Artikel 23 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). Een afwijking is enkel mogelijk als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt.

Richtinggevend wordt het volgende meegegeven m.b.t. dit artikel:

- Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.
- Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) van de woningen en anderzijds naar een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Met betrekking tot de minimaal gemiddelde NVO wordt richtinggevend 75 m² gevraagd. Een goede variatie omvat richtinggevend volgende verdeling: min. 25 % grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte), max. 25 % kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte) en de rest (circa 50 %) in 2-slaapkamerappartementen.
- Het is vaak niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix. Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten daarom voornamelijk een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden.

Toetsing: ongunstig: het pand van de aanvraag heeft in rechtmatige toestand 1 horecazaak, 1 handelszaak, 1 studio en 8 kamers. De gemiddelde NVO per woonunit bedraagt 20,69 m². In nieuwe toestand heeft het pand 1 horecazaak, 1 1-slaapkamerappartement, 3 studio's en 5 kamers. De gelijkvloerse handelszaak wordt omgebouwd tot een 1-slaapkamerappartement, 2 kamers worden samengevoegd tot 1. Het aantal woonentiteiten blijft ongewijzigd, de gemiddelde NVO stijgt tot 28,71 m².

Ongeacht de stijging van de gemiddelde NVO wordt de mix negatief beoordeeld. De wijze van verbouwing zorgt voor onvoldoende kwaliteitsverhoging: bepaalde woonunits zijn onvoldoende groot (zie toetsing art. 27 §1 en 28) en de daglichtinval in bepaalde ruimtes is onvoldoende (zie toetsing art. 30).

Artikel 24 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat iedere meergezinswoning in of buiten het gebouw op eigen terrein moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woningen. Ze wordt als volgt berekend: 1 m² per kamer of studio; 2 m² per appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer. Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2 m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3 m².

Afwijken is mogelijk in 4 gevallen: bij een verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt, bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wanneer aangepaste woningen worden voorzien en bij verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een

andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt.

Toetsing: geen beoordeling mogelijk: de aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning met 1 1-slaapkamerappartement, 3 studio's en 5 kamers waardoor een fietsenberging van 10 m² verplicht is. De aanvraag voorziet geen fietsenstalling en beroept zich op de afwijkmogelijkheid dat 'het rechtmatig aantal woonentiteiten niet toeneemt'. Deze afwijking is echter een gunst en geen recht. Het uitgangspunt is dat als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen.

Eenzijds is die mogelijkheid er in het project misschien wel, bv. door een gedeeltelijke inname van de ruime berging bij de horecazaak (+/- 50 m²).

Anderzijds is het pand gelegen in kernwinkelgebied 9000 (sfeergebied F) waarin kernversterking centraal staat. Bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers moeten daarom behouden blijven, of kunnen enkel omgezet worden naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier ...) of een gemeenschapsvoorziening. Een omzetting naar wonen is niet mogelijk. De omvorming van de handelsruimte naar het 1-slaapkamerappartement wordt in huidige aanvraag daarom niet toegestaan (meer detail, zie punt 8 OMGEVINGSTOETS). Indien na herwerking van het dossier dit aangepast wordt én aangetoond kan worden dat een combinatie met een fietsenstalling op het gelijkvloers hierdoor niet mogelijk is, is een afwijking wel aanvaardbaar. Huidige aanvraag toont dit evenwel niet aan.

Artikel 27 §1 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat elke kamer een minimum netto vloeroppervlakte moet hebben van 12 m². De vrije hoogte bij verbouwing van bestaande gebouwen mag niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de kamer dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft. Per voorziening (een kookruimte of een badkamer) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum netto vloeroppervlakte 3 m² meer.

Toetsing:

- **Kamer 5, tweede verdieping – ongunstig:** kamer 5 heeft in rechtmatige toestand een NVO van 10,42 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. Dit is reeds lager dan het minimum cfr. huidige normering. Na verbouwing daalt deze oppervlakte naar ca. 9,75 m². De vermindering in oppervlakte ontstaat door het toevoegen van een trap naar een bijkomende mezzanine (met vrije hoogte tot max. 2,06 m). De ruimte van deze trap mag niet meer ingerekend worden in de bruikbare oppervlakte met een vrije hoogte onder 2,20 m. Deze afwijking wordt ongunstig beoordeeld. Een oplossing hiervoor kan gevonden worden door de vrije hoogte van de mezzanine te verhogen in de nok, tot 2,20 m, door middel van het verwijderen van het plafond.
- Kamer 3 heeft geen enkele voorziening en een NVO van 11,70 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De kamer is 0,30 m² te klein maar betreft een rechtmatige kamer waar niets aan gewijzigd wordt.

Artikel 28 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat de minimum netto vloeroppervlakte van een studio 30 m² moet bedragen. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de studio mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,50 m en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de studio dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft.

Toetsing: studio 1, eerste verdieping – ongunstig: de nieuwe studio 1 op de eerste verdieping is slechts 25,52 m² groot. Een oplossing hiervoor kan gevonden worden door ofwel een deel van studio 2 en/of een deel van studio 3 toe te voegen aan studio 2.

Artikel 29 van het algemeen bouwreglement bepaalt een afzonderlijke keuken in een appartement 6 m² groot moet zijn. Tevens mag de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de keuken bij verbouwing niet lager mag zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Toetsing: **beoordeling niet mogelijk:** bij een meting tijdens een plaatsbezoek van de dienst Woontoezicht van de Stad Gent op 2 februari 2022 werd genoteerd dat de keuken bij het appartement slechts een vrije hoogte heeft van 2,16 m. Zowel de plannen vergunde, bestaande als nieuwe toestand noteren op snede E echter een vrije hoogte van 3,05 m. Is dit verklaarbaar?

Artikel 30 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat een kamer en studio voldoende daglicht moeten ontvangen. In een appartement moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *Uitmonden in de openlucht;*
- *Voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*
- *Voor een keuken en een woonkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;*
- *Voor een slaapkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².*

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels.

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

Toetsing:

- **Appartement 1, slaapkamer, gelijkvloers – geen beoordeling mogelijk:** de aanvraag bevat geen aanzicht van de deur t.h.v. het koertje. Het is onduidelijk of deze deur een raam bevat i.f.v. daglichtinval noch hoe groot dit eventuele raam is.
- **Studio 1, eerste verdieping – opmerking:** de studio heeft momenteel een oppervlakte van 25,52 m² maar moet een minimale oppervlakte van 30 m² hebben. De daglichtinval beperkt zich momenteel tot 2,5 m², te weinig voor de vereiste 30 m².
- **Kamer 1, tweede verdieping – ongunstig:** kamer 1 is 18,78 m² groot maar heeft slechts een daglichtinval van 0,80 m² terwijl 1,87 m² vereist is. Dit kan opgelost worden door het vergroten van de dakvlakramen.
- **Kamer 2, tweede verdieping – ongunstig:** kamer 2 is 18,36 m² groot maar heeft slechts een daglichtinval van 1,60 m² terwijl 1,84 m² vereist is. Dit kan opgelost worden door het vergroten van de dakvlakramen.

B/ AFVOERKANALEN

Artikel 8 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, afgevoerd moeten worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 m boven elk terras en de

bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Toetsing: afwijking toegestaan: om reukhinder van de frituur te voorkomen werd de afzuiginstallatie conform artikel 8 verlengd d.m.v. afzuigkanalen in opbouw op de achtergevel en dakconstructie met uitlaat tot op +/- 1,20 m boven de nok van het zadeldak. De uitlaat bevindt zich min. 2 m boven elk terras of bovenrand van deur-, venster en ventilatieopeningen van huidig gebouw. Het perceel rechts van huidig perceel is bebouwd met een hoger en recenter vergund appartementsgebouw. In de wachtgevel van dit gebouw bevinden zich geen openingen, maar in de voorgevel bevindt zich binnen de 10 m zone wel een terras met toegangsdeur. Volgens de aanvraag was het (wind)stabiliteit-technisch niet mogelijk om de afzuigkanalen +/- 3 m hoger te maken gezien het recenter appartementsgebouw een stuk hoger is. Bovendien zou deze zichtbaar worden vanaf het openbaar domein. Volgens de aanvraag is de positie van afzuigkanalen zodanig bepaald dat de uittredende lucht zoveel als mogelijk verticaal kan worden uitgeblazen.

Conform de ingebouwde afwijkingsmogelijkheid binnen artikel 8 kan positief advies gegeven worden om af te wijken van het artikel. Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient vooralsnog een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

C/ AFVALWATER EN HEMELWATER

Artikel 9 van het algemeen bouwreglement verplicht de aanleg van een *privaat gescheiden afvoerstelsel bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool.*

Artikel 9bis van het algemeen bouwreglement bepaalt dat *per onroerend goed maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater kan voorzien worden. De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 mm (voor gres buizen) of 160 mm (voor kunststofbuizen).*

Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepeil en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder. Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of -putjes toekomen. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden. In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens

met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 cm en maximaal 60 cm bedragen.

Toetsing: ongunstig: Gezien op het gelijkvloers een nieuwe keuken en badkamer werd voorzien, en het pand ook grotendeels onderkelderd is, wordt er geoordeeld dat de aanvraag van die aard is dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Het nieuw rioleringsplan is echter niet correct opgemaakt. De afvoeren van de nieuwe gelijkvloerse badkamer (douche en toilet) werden niet ingetekend.

Verder wordt vastgesteld dat op privaat terrein een gescheiden stelsel voorzien wordt, doch niet op de juiste manier. De rioleringsplan voorziet immers 2 huisaansluitingen waarbij de DWA op 2 plaatsen wordt aangeboden.

Tevens moet de regenwaterpijp welke, verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten worden.

Bijkomend kan de opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de frituur leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Artikel 11 van het algemeen bouwreglement verplicht de aanleg van een septische put (voor lozing van fecaal afvalwater) bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Toetsing: afwijking toegestaan: gezien op het gelijkvloers een nieuwe keuken en badkamer werd voorzien, en het pand ook grotendeels onderkelderd is, wordt er geoordeeld dat de aanvraag van die aard is dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. De aanvrager voorziet geen septische put.

Een afwijking voor het plaatsen van een septische put wordt toegestaan: het perceel is nagenoeg integraal bebouwd en het plaatsen van een septische put ondergronds of in kelderruimte (met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes) is technisch niet mogelijk. Een eventuele bestaande septische put moet wel behouden blijven en geïntegreerd blijven in het rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. Er wordt dan ook geadviseerd om geen geheel 'onbereikbaar gesloten' stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 12 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: ongunstig: de onbebouwde ruimte op het terrein is 21,56 m² en volledig verhard. Teveel verharding verhindert dat hemelwater makkelijk in de bodem kan dringen en heeft een

negatieve invloed op de waterhuishouding en de algehele problematiek inzake wateroverlast. Daarnaast heeft verharding ook een negatieve invloed op het hitte-eilandeffect in de stad. Om deze redenen dient de verharding in het project, cfr. artikel 12 van het algemeen bouwreglement, tot het strikt noodzakelijke beperkt te worden en waar mogelijk ook waterdoorlatend aangelegd te worden. Er wordt gevraagd de verharding te beperken tot 10 m² en waterdoorlatend aan te leggen, dit laat toe een bruikbaar terras in te richten. De resterende oppervlakte dient onverhard en groen ingericht te worden.

Artikel 13 van het algemeen bouwreglement verplicht de plaatsing van een hemelwaterput bij een verbouwing van een gelijkvloerse verdieping van een bestaand gebouw (groter dan 40 m²), waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Een vrijstelling van de verplichting kan toegestaan worden indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Toetsing: afwijking toegestaan: gezien op het gelijkvloers een nieuwe keuken en badkamer werd voorzien, en het pand ook grotendeels onderkelderd is, wordt er geoordeeld dat de aanvraag van die aard is dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. De aanvrager voorziet geen hemelwaterput.

Er wordt een afwijking voor het plaatsen van een hemelwaterput toegestaan: het perceel is nagenoeg integraal bebouwd en het plaatsen van een hemelwaterputput ondergronds is technisch niet mogelijk gezien de beperkte breedte van de onbebouwde ruimte (2, 86 m).

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie punt 5 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.

A/ HORECA

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² (i.c. horecazaak) voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Cfr. artikel 18 moeten overgangen tussen buiten- en binnenruimtes niet overbrugd worden, indien het niveauverschil beperkt blijft tot 2 cm. In huidige aanvraag is dat 10 cm. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de deurdorpel en het vloerpeil vereist. Dit wordt thans niet voorzien, er zijn ook geen werken aan de vloer in het horecapand voorzien. De noodzakelijke aanpassingen zijn bijgevolg niet in verhouding tot de gevraagde werken binnen de omgevingsvergunning.

B/ WONEN

Cfr. artikel 5 is de verordening van toepassing op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat. Huidige aanvraag omvat slechts 9 entiteiten. De verordening is niet van toepassing op het woongedeelte van de aanvraag.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd/braakliggend.

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.

Op basis van de ingebouwde afwijkingen op artikel 13 kan een afwijking toegestaan worden op het voorzien van een hemelwaterput. De verharde oppervlakte op de site dient cfr. artikel 12 wel beperkt te worden en waterdoorlatend voorzien te worden. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4.3.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Functionele inpassing in de omgeving

Huidige aanvraag is gelegen in het kernwinkelgebied 9000 zoals opgenomen in de *Visienota Detailhandel en Horeca* (goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 juli 2023). Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd).

In kernwinkelgebied wordt daarom het principe van een levendige commerciële plint toegepast. Deze dynamische plint mag niet onderbroken worden, het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft. Bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers moeten daarom behouden blijven, of kunnen enkel omgezet worden naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier ...) of een gemeenschapsvoorziening. Een omzetting naar wonen is niet mogelijk.

Tevens wordt de nodige aandacht besteed aan de functie op de verdiepingen en de wijze waarop deze (vlot) bereikbaar is. Een effectief gebruik van de verdiepingen staat voorop (door wonen of economische activiteiten), leegstand moet vermeden worden.

In huidige aanvraag wordt een handelsruimte in de plint omgevormd tot een 1-slaapkamerappartement. De levendige commerciële functie in de plint verdwijnt hierdoor en wordt vervangen door een woonfunctie. Dit is niet in overeenstemming met bovengaande

beleidsmatig gewenste ontwikkeling en kan o.b.v. artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bijgevolg **niet toegestaan** worden.

Inpassing binnen de erfgoedwaarde van het pand

De opname in het woongebied met culturele historische waarde (gewestplan) en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals trap, stucwerkplafonds, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur gedeeltelijk behield. Het pand heeft een architecturale en historische waarde. De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

De voorgestelde aanvraag wordt vanuit erfgoedpunt gunstig geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

- Omwille van de geïntegreerde aanpak voor inventarispannen, wordt het zichtbare behoud van de waardevolle interieurelementen zoals het moulureplafond van de berging van de horecazaak (R1) als voorwaarde gesteld. **Het voorgestelde verlaagd plafond is hier niet aanvaardbaar.** De vereiste brandcompartimentering moet via de bovenzijde van dit plafond worden gerealiseerd door het demonteren van de vloerafwerking en het aanbrengen van brandwerende beplating zo laag mogelijk tussen de roostering. Deze werkwijze moet beantwoorden aan de brandweervereisten en maakt het mogelijk om het moulureplafond aan de onderzijde zichtbaar te behouden.
- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:
 - o vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - o vrijstelling van de luchttoevoeren in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchttingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

- Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele, 19de-eeuwse schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.
- Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, dient dit te gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

Woonkwaliteit

De voorziene woonkwaliteit na verbouwing wordt **onvoldoende** geacht.

1/ 1-slaapkamerappartement, gelijkvloers: de aanvraag bevat onduidelijkheden waardoor niet kan geoordeeld worden of het appartement over een minimale woonkwaliteit beschikt.

- Er wordt niet aangetoond of de slaapkamer achteraan voldoende lichtinval heeft. De aanvraag bevat geen aanzicht van de deur t.h.v. het koertje. Het is onduidelijk of deze deur een raam bevat i.f.v. daglichtinval noch hoe groot dit eventuele raam is.
- Bij een meting tijdens een plaatsbezoek van de dienst Woontoezicht van de Stad Gent op 2 februari 2022 werd genoteerd dat de keuken en badkamer bij het appartement slechts een vrije hoogte heeft van 2,16 m. Dergelijke hoogte garandeert onvoldoende woonkwaliteit. Zowel de plannen vergunde, bestaande als nieuwe toestand noteren op snede E echter een vrije hoogte van 3,05 m. Is dit verklaarbaar?

2/ Studio 1, eerste verdieping: studio 1 heeft onvoldoende woonkwaliteit: de studio is slechts 25,52 m² groot. Om een minimale woonkwaliteit te garanderen moet een studio 30 m² groot zijn.

3/ Kamer 1, tweede verdieping: kamer 1 betreft een samenvoeging van 2 kleinere kamers. De kamer heeft een oppervlakte van 18,78 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. Tegelijkertijd heeft de kamer slechts een daglichtinval van 0,80 m². Dit garandeert onvoldoende woonkwaliteit.

4/ Kamer 2, tweede verdieping: kamer 2 werd vergroot door het toevoegen van een doucheruimte. De kamer heeft een oppervlakte van 18,36 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. Tegelijkertijd heeft de kamer slechts een daglichtinval van 1,60 m². Dit garandeert onvoldoende woonkwaliteit.

5/ Kamer 5, tweede verdieping: de kamer heeft in rechtmatige toestand een oppervlakte van 10,42 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. Dit is reeds lager dan de norm van 12 m² om een minimale kwaliteit te bieden. Na verbouwing daalt deze oppervlakte naar ca. 9,75 m². De vermindering in oppervlakte ontstaat door het toevoegen van een trap naar een bijkomende mezzanine (met vrije hoogte tot max. 2,06 m). De ruimte van deze trap mag niet meer ingerekend worden in de bruikbare oppervlakte met een vrije hoogte onder 2,20 m. De

mezzanine anderzijds heeft onvoldoende vrije hoogte om bijgerekend te worden in de bruikbare oppervlakte.

Dakterrassen

1/ *Eerste verdieping*: op de plannen vergunde toestand wordt een dakterras ingetekend van ca. 35,25 m² tot tegen de achterste perceelsgrens. De rechtmatigheid werd niet onderzocht daar stedenbouwkundig geen constructies werden voorzien. Aangezien het terras echter strijdig is met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, werd door de aanvrager op de achterste perceelsgrens een vergunningsplichtig houten zichtschermbegrenzing geplaatst, tot 1,50 m boven het vloerpeil van het terras.

Een dakterras bij studio 2 op de eerste verdieping is geen juridische vereiste maar biedt wel meer woonkwaliteit. De wijze waarop het terras vormgegeven wordt, is echter ruimtelijk **niet aanvaardbaar**. Het zichtschermbegrenzing van 1,50 m betekent een ophoging van de scheidingmuur met 90 cm, tot een hoogte van 5,90 m boven het rooilijnpeil. In de overweging dat het binnengebied zeer dicht bebouwd is en het zichtschermbegrenzing de lichtinval vermindert in de achterliggende panden Mageleinstraat 8 en 10, kan dit niet aanvaard worden. Een dakterras dat 1,90 m afstand bewaard van de buurgrenzen en hierdoor cfr. het Burgerlijk Wetboek geen zichtschermbegrenzing vereist, kan wel toegestaan worden.

2/ *Tweede verdieping*: op de tweede verdieping wordt het platte dak van ca. 5 m² gebruikt als dakterras bij de gemeenschappelijke keuken. Een dakterras hier is geen juridische vereiste maar biedt wel meer woonkwaliteit. De vormgeving van dit zeer smal dakterras laat echter niet toe dit functioneel in te richten, tegelijkertijd is de hoogte nefast i.f.v. privacy ten aanzien van omwonenden. Voor het dakterras werd ook de scheidingmuur met de linkerburen verhoogd met maximaal ca. 1,90 m tot een maximum van 11,09 m boven het rooilijnpeil. Deze verhoging vermindert de lichtinval op het perceel Heilige-Geeststraat 1. Zowel het terras als de verhoging is **niet aanvaardbaar**.

Fietsenstalling

Bij de Stad Gent wordt sterk ingezet op het bewaren en versterken van de leefbaarheid en kwaliteit van de stad. Met deze reden wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeer capaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeer capaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Door de ligging in het autovrijgebied zijn bij dit project andere vervoerswijzen aangeraden dan de wagen om het pand te bereiken. Om het fietsgebruik in het project aan te moedigen, wordt daarom een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd (zie ook punt 4.3, artikel 24 van het algemeen bouwreglement). Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. In het project wordt geen fietsenberging voorzien.

Eenzijds is die mogelijkheid er in het project misschien wel, bv. door een gedeeltelijke inname van de ruime berging bij de horecazaak (+/- 50 m²).

Anderzijds is het pand gelegen in kernwinkelgebied 9000 (sfeergebied F) waarbij het behoud van een commerciële plint voorop staat (zie hoger). Een combinatie met een fietsenberging is dan niet altijd evident. Indien na herwerking van het dossier dit aangepast wordt én aangetoond kan worden dat een combinatie met een fietsenstalling op het gelijkvloers hierdoor niet mogelijk is, is een afwijking hierop aanvaardbaar. Huidige aanvraag toont dit evenwel niet aan.

Openbaar domein

1/ *Publiciteit*: dwars op de voorgevel werd een zaakgebonden en intern verlicht publiciteitsbord geplaatst. Vanuit de algemene richtlijnen m.b.t. veiligheid, leefbaarheid en mobiliteit op het openbaar domein wordt de uitsteek t.a.v. het openbaar domein steeds nauw bekeken. Boven een hoogte van 4 m wordt de diepte van de uitsprong steeds bekeken t.a.v. de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode. De gevraagde publiciteit steekt 70 cm uit op een hoogte van 4,30 m boven het openbaar domein. Daar deze niet aanrijdgevoelig is, kan dit toegestaan worden.

2/ *Toegangsdeur reca-zaak*: In tegenstelling met het ontwerpplan moeten de buitendeuren op het gelijkvloers wel volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien. De toegangsdeur tot de reca-zaak, welke opendraait over het openbaar domein, is **niet aanvaardbaar**.

Conclusie

De aanvraag is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar en wordt geweigerd.

In deze beslissing werd verspreid aangegeven hoe de problemen in het dossier opgelost kunnen worden. De noodzakelijke aanpassingen zijn echter van die aard dat zij niet via bijzondere voorwaarden kunnen geredigeerd worden. Een aangepast ontwerp en bijkomende omgevingsvergunningsaanvraag is noodzakelijk.

CONCLUSIE

Ongunstig:

- Strijdig met beleidsmatig gewenste ontwikkeling '*Visienota Detailhandel en Horeca*': *omvorming van bestaande handelszaak (in de plint) naar wonen*.
- Strijdig met het ABR: artikel 23 (mix), 27 §1 (oppervlakte kamer), 28 (oppervlakte studio), 30 (daglicht), 9 en 9bis (riolering), 12 (verharding).
- Strijdig vanuit erfgoeddoelpunt: verlaagd plafond niet aanvaardbaar.
- Onvoldoende woonkwaliteit.
- Dakterrassen ruimtelijk niet aanvaardbaar.
- Toegangsdeur reca-zaak mag niet opendraaien over openbaar domein.
- Het dossier laat op bepaalde punten niet toe het ABR te toetsen: artikel 24 (fietsenberging), 29 (vrije hoogte), 30 (daglicht).

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 van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits aan de heer Alex De Keyzer gelegen te Heilige-Geeststraat 3-3D, 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.

Degeene 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:
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.

 Elektronisch ondertekend op
25/01/2024 om 16:43:23 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
25/01/2024 11:38:55 (GMT+01:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_00676 - OMV_2023071118 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits - zonder openbaar onderzoek - Heilige-Geeststraat, 9000 Gent - Weigering