



2023_CBS_12290 OMV_2023028426 K - aanvraag omgevingsvergunning voor (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging en (3) het regulariseren van 3 dakterrassen en een houten tuinhuis - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 december 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Magda Scheir met als contactadres Coupure 802, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023028426) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 juni 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging en (3) het regulariseren van 3 dakterrassen en een houten tuinhuis.
- Adres: Coupure 802, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2580V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 september 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 december 2023.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving en plaats

Omgeving

Het pand van de aanvraag is gelegen langsheen Coupure-Rechts, in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels.

De Coupure-Rechts betreft thv de aanvraag een kasseibaan met 2 rijvakken, in elke richting wordt deze gecombineerd met tramsporen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een hoogstammige bomenrij en de Coupure (waterloop).

De bebouwde straatzijde omvat een rijbebouwing met zowel één- als meergezinswoningen. Het gabariet varieert van 2 bouwlagen met een plat dak (historische bebouwing) tot 8 bouwlagen met plat dak (veelal uit de jaren 1960). Zo heeft het rechtse buurpand van de aanvraag 2 bouwlagen plus een mansardedak. Het linkse buurpand heeft 6 volle bouwlagen, een teruggetrokken 7^e en een plat dak.

Het pand van de aanvraag is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132994) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Enkelhuis van drie traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (pannen); bepleisterde lijstgevel uit begin 20ste eeuw. Horizontaal belijnd door imitatiebanden. Links risaliet met breder venster en arduinen erker met bekronend balkonhek. Geriemde vensteromlijstingen met oren. Bel-etagevenster met ijzeren leuning en kroonlijst op consoles. Rechts rechthoekige poort.”

Het pand grenst tevens aan het beschermde stadsgezicht “Coupure en omgeving” (beschermingsbesluit van 30/07/1981) en als monument beschermde “Coupure en Leie” (beschermingsbesluit van 05/11/2013). Het stadsgezicht is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde (in casu de architectuurhistorische waarde en de historisch-stedenbouwkundige waarde) en de artistieke waarde (in casu de stadsbeeldbepalende waarde en de beeldbepalende waarde). Het monument is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, industrieel-archeologische waarde en artistieke waarde.

Plaats in vergunde toestand

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning, met op het gelijkvloers (achteraan rechts) een kantoorruimte met 4 burelen.

Het hoofdvolume heeft 3 volle bovengrondse bouwlagen plus een hellend dak, het kelderniveau is half verzonken. De kroonlijst is 14,58m hoog (gemeten tov het rooilijnpeil), de nokhoogte bedraagt 19,05m. Het hoofdvolume is ca. 12,10m diep.

Op de eerste verdieping bevindt zich een perceelsbrede aanbouw tot op een diepte van ca. 15m. Deze aanbouw heeft een plat dak van 8,64m hoog (gemeten vanaf het maaiveld van de tuin, 16cm boven het rooilijnpeil). Op het gelijkvloers bevinden zich tevens 2 aanbouwen met plat dak, welke samen de volledige breedte bedekken. Aan de linkerzijde is de aanbouw ca. 16,50m diep en 5,71m hoog, aan de rechterzijde is deze ca. 33,80m diep en varieert de hoogte tussen 3,88m (tegenaan het hoofdvolume) en 2,97m (in de tuin). De onbebouwde tuinruimte bedraagt ca. 190m² waarvan ca. 30m² verhard als terras.

Plaats in bestaande toestand, niet rechtmatig

In 2019 werd door de dienst Toezicht van de Stad vastgesteld dat de woning werd opgedeeld in 3 woonentiteiten: één op het gelijkvloers, één op de tweede verdieping, één op de dakverdieping. Op de eerste verdieping bevond zich een kantoor met een oppervlakte > 100m². Deze indeling is op de plannen bestaande toestand niet af te lezen. Of het pand vandaag gebruikt wordt als ééngezinswoning of meergezinswoning is bijgevolg niet duidelijk.

Volgende terrassen werden zonder vergunning gerealiseerd, zoals neergeschreven in het proces verbaal van 2020 (zie punt 2 HISTORIEK) en zichtbaar op de plannen bestaande toestand:

- Ter hoogte van de eerste verdieping werd op het plat dak van de linkse gelijkvloerse aanbouw een dakterras ingericht. Deze constructie bevat ook een overkapping. *De overkapping werd foutief reeds op het terreinprofiel vergunde toestand ingetekend.*
- Ter hoogte van de tweede verdieping werd op het plat van de aanbouw op de eerste verdieping een dakterras ingericht, tegenaan de linker zijperceelsgrens.
- Ter hoogte van de derde verdieping werd in het achterste dakvlak een dakterras gerealiseerd. *De insnijding in het dakvlak werd foutief reeds ingetekend op het grondplan 'dakverdieping' en 'duplex daverdieping' vergunde toestand.*

Verder is op basis van de plannen in de aanvraag duidelijk dat ook volgende zaken niet vergund zijn:

- Rechts achteraan de tuin (tegenaan de gelijkvloerse aanbouw, rechter zijperceelsgrens en achterste perceelsgrens) bevindt zich een open houten tuinhuis. *Deze werd foutief reeds op de snedes vergunde toestand ingetekend.*
- Links achteraan de tuin (tegenaan de linker zijperceelsgrens en achterste perceelsgrens) bevindt zich een tuinberging.
- Het kantoorvolume werd voorzien van een gewijzigde raamindeling, isolatie en gevelbekleding.

Project

De aanvraag omvat volgende delen:

- Het verbouwen van de eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor
- Het regulariseren van de 3 dakterrassen
- Het regulariseren van het houten tuinhuis rechts achter
- Het regulariseren van de aanpassingen aan het kantoorvolume.

De niet-vergunde tuinberging links achter wordt gesloopt.

1/ Het verbouwen van de eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor

WERKEN

De werken ter omvorming van de eengezinswoning naar een meergezinswoning betreffen in hoofdzaak het bijplaatsen van enkele wanden en deuren, het dichtens van deuropeningen of het wijzigingen van draairichtingen van deuren. De twee dakvlakramen in het voorstel dakvlak werden verdubbeld in oppervlakte. Tussen de derde en vierde verdieping werd een bijkomende trap geplaatst, *deze werd foutief reeds op de snedes vergunde toestand ingetekend*. Tegenaan de achtergevel worden met deze aanvraag ook brandladders voorzien. In het achterste dakvlak komt een rookluik.

Het kantoorgedeelte blijft bewaard en wordt een afzonderlijk compartiment in de meergezinswoning. Er werd tevens bijkomend sanitair voorzien tav de vergunde toestand, ook de raamindeling is beperkt gewijzigd, er werd isolatie voorzien en de gevelbekleding is gewijzigd.

INDELING

Kelder:

- Gemeenschappelijke circulatie en berging (technische ruimte en stookplaats)
- Berging appartement A (incl. fitnessruimte, wasplaats en badkamer)
- Berging appartement B

Gelijkvloers:

- Gemeenschappelijke inkomhal met verbinding naar traphal en lift
- Kantoorruimte
- Appartement A (vestiaire, ontvangst, wintertuin, keuken)

Tussenverdiep:

- Appartement A (slaapkamer)

Eerste verdieping:

- Appartement A (woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer)

Tweede verdieping:

- Appartement B (woonkamer, keuken, badkamer, berging en slaapkamer)

Derde verdieping, eerste laag onder dak:

- Appartement B (slaapkamer, zolder)

Vierde verdieping, tweede laag onder dak:

- Appartement B (zolder, machinekamer lift)

De totale netto vloeroppervlakte (NVO) van appartement A bedraagt ca. 300m², het heeft 2 slaapkamers, een gelijkvloerse tuin en een dakterras van ca. 7m² (zie verder).

Appartement B is ca. 190m² groot, heeft 2 slaapkamers en 2 dakterrassen van ca. 13,5m² en 10m². (zie verder).

CIRCULATIE

Het kantoor en de gemeenschappelijke circulatie en berging in de kelder, is bereikbaar via gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers, of rechtstreeks vanaf appartement A. Berging B is enkel bereikbaar via berging A.

Beide appartementen zijn triplexen. De verbinding tussen de 3 niveaus in appartement A gebeurt via de gemeenschappelijke traphal. De verbinding tussen niveau 1 en 2 in appartement B gebeurt via de gemeenschappelijke traphal, tussen niveau 2 en 3 via een trap in het appartement.

De machinekamer van de lift is enkel bereikbaar via appartement B, niet via de gemeenschappelijke traphal.

2/ Het regulariseren van de 3 dakterrassen

EERSTE VERDIEPING

Ter hoogte van de eerste verdieping werd op het plat dak van de linkse gelijkvloerse aanbouw een dakterras ingericht. Het dakterras komt evenwel ca. 95cm dieper dan de aanbouw, m.n. tot een diepte van ca. 17,45m. De balustrade is ca. 6,80m hoog (gemeten tov het maaiveld, 16cm boven het rooilijnpeil), ze bestaat uit inox met doorzichtige panelen.

Het terras houdt in bestaande toestand ca. 15cm afstand van de linker zijperceelsgrens. Met de regularisatie blijft de constructie bewaard maar wordt het linkse gedeelte als groendak ingericht waardoor het begaanbaar gedeelte van het terras 2m afstand houdt van de zijperceelsgrens. Tav de rechter zijperceelsgrens wordt ca. 5,50m afstand bewaard. Het terras is ca. 7m² groot.

TWEEDE VERDIEPING

Ter hoogte van de tweede verdieping werd op het plat van de aanbouw op de eerste verdieping een dakterras ingericht, ca. 15m diep. De balustrade betreft een open inox constructie en komt tot ca. 10,70m hoogte.

Het terras wordt bevindt zich aan de linkerzijde tegenaan de verdiepingen-hoge scheidingsmuur van de linkerburen. Tav de rechter zijperceelsgrens wordt ca. 5,50m afstand bewaard. Het terras is ca. 13,50m² groot.

DERDE VERDIEPING

Ter hoogte van de derde verdieping werd in het achterste dakvlak een dakterras gerealiseerd, tegenaan de linker scheidingsmuur. Tav de rechter zijperceelsgrens wordt ca. 6m afstand bewaard. Het terras is ca. 2,60m diep vanaf de achtergevellijn. De inox werd op de kroonlijst geplaatst (ca. 40cm hoog) en bevindt zich 30cm achter de gevellijn. Het terras is ca. 10m² groot.

3/ Het regulariseren van het houten tuinhuis rechts achter

Rechts achteraan de tuin (tegenaan de gelijkvloerse aanbouw, rechter zijperceelsgrens en achterste perceelsgrens) bevindt zich een open houten tuinhuis. Het tuinhuis is ca. 17m² groot. *De materialen en hoogtes van de constructie zijn onduidelijk in de aanvraag, de gesuggereerde vorm stemt niet overeen met de beelden op GoogleMaps.*

2. HISTORIEK

Volgende vergunningshistoriek is relevant:

Stedenbouwkundige vergunningen en weigeringen

- Op 12/01/1970 werd een vergunning verleend voor het oprichten van een burelengebouw en het uitvoeren van aanpassingswerken op de benedenverdieping. (KW C-3-69)
- Op 03/05/1976 werd een vergunning verleend voor het bijbouwen van kantoorruimtes door het uitbreiden van de gelijkvloerse annexen. (KW C-3-76)
- Op 23/02/2006 werd een vergunning geweigerd voor een dakuitbouw achteraan. (2005/461)

Volgende handhavingshistoriek is relevant:

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10049/20 opgemaakt op 30 oktober 2020 voor:

- Op de eerste verdieping werd ter hoogte van de achtergevel eens dakterras (deels uitkragend) gemaakt van ca. 4,88m x 2,20m.

- Op de tweede verdieping werd ter hoogte van de achtergevel een dakterras gemaakt van ca. 4,61m x 2,54m.
- Ter hoogte van de dakverdieping werd een inpandig dakterras gemaakt van ca. 4,43m x 2,29m.
- Het volume van zadeldak van het hoofdgebouw werd gewijzigd ter hoogte van de achterzijde, om later een inpandig terras te voorzien.

Enkele van de stedenbouwkundige handelingen die werden uitgevoerd zijn strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar. De verjaring heeft alleen tot gevolg dat u als overtreder beschermd bent tegen strafvordering en de herstelvordering van de handhavende overheid. De verjaring van de herstelvordering is dus niet gelijk te stellen met een vergunning en neemt het illegale karakter van de werken niet weg. De verjaarde constructie blijft met andere woorden illegaal. *Men kan na de verjaring dan ook geen nieuwe werken aan de constructie uitvoeren. Wanneer dit wel gebeurt, zoals in dit geval, ontstaat een nieuw recht op herstelvordering.* Bijgevolg werden alle bouwmisdrijven - ook deze ouder dan 5 jaar - opgenomen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 december 2023 onder ref. 061580-004/PV/2023. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting

Gunstig, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzonder aandachtspunt: er wordt benadrukt dat de inkomzone achter de voormalige koetspoort steeds vrij van brandlast dient te blijven, want is een evacuatiweg.

3.2. De Vlaamse Waterweg

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg**. De adviesvraag is verstuurd op 18 september 2023. Op 7 december 2023 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.3. Fluvius System Operator

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 28 september 2023 onder ref. 5000046910. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting

*1/ Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden niet overschrijden.
2/ De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling*

van de noodzaak tot verplaatsing. De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

3/ Binnen het project bevinden zich ook toestellen van functionele openbare verlichting op de gevel. Deze staan in voor de conforme verlichting van de openbare weg. Ingeval deze toestellen en bekabeling er naartoe zouden hinderen tijdens geplande werken of indien de toestellen in de steigers zouden komen te staan en dus hun functioneel nut niet meer zouden hebben, dan wordt er best tijdig nagezien in samenspraak met de lichtcel van Stad Gent (openbareverlichting@stad.gent) waar er tijdelijke oplossingen kunnen voorzien worden. Hiertoe vragen wij om zowel Fluvius als de lichtcel als initiatiefnemers tijdig samen te brengen in een overleg (minstens 12 werkweken voorafgaandelijk aan de start van de gevelwerken of liefst nog vroeger).

3.4. Onroerend Erfgoed

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 18 september 2023. Op 7 december 2023 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone D voor woningen en tuinen (eerste 18m vanaf rooilijn) en zone GP voor gegroepeerde autostaanplaatsen (voorbij 18m). De straatgevel staat eveneens aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:

Artikel 2.12 zone GP voor gegroepeerde autostaanplaatsen (bestemmingsvoorschrift)

De zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen is bestemd als ruimte waar auto's gegroepeerd gestald worden. De groene inkleding en de aanplantingen vormen een belangrijk deel van deze zone.

AFWIJKING

De gevraagde regularisatie van de houten tuinberging is strijdig met de bestemmingsvoorschriften.

BEOORDELING

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op zone GP welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Bovendien blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (ontharden, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, behoud kwetsbare stedelijke functies, verweven, hoger bouwen, ...). Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau.

Huidige aanvraag bevindt zich in het gewone weefsel van de Gentse Binnenstad. In het gewone weefsel van de Binnenstad ligt de nadruk op het verweven, met aandacht voor kwetsbaar stedelijke functies. Ook verluchting en ontharding in de dens bebouwde Binnenstad (het beschermen van bestaande en het vormen van nieuwe onbebouwde ruimte) is in deze gebieden van belang. De bestemming van de tuin bij het pand als 'zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen' is in strijd met deze visie. Doch benadrukken de voorschriften ook het noodzakelijk groene karakter van de zone, deze visie moet blijvend aangehouden worden.

De tuin bij het pand (voorbij de 18m-lijn) is ca. 280m² groot, de rechtmatig tot stand gekomen kantooruimte voorziet hierin reeds een bebouwing van ca. 100m². In functie van het onderhoud van de tuin kan een beperkte tuinberging toegestaan worden. Doch verduidelijkt huidige aanvraag onvoldoende de nood aan de regularisatie van de gevraagde 17m², ook de

materialen en vormgeving van de tuinberging zijn niet duidelijk op de plannen van de aanvraag. De gesuggereerde vorm stemt bovendien niet overeen met de beelden op GoogleMaps. **Gezien de onduidelijkheid wordt de gevraagde regularisatie van de tuinberging, in afwijking op het BPA, geweigerd.**

Bijkomend dient bemerkt te worden dat in een arrest van van 12 november 2020 de Raad voor Vergunningsbetwistingen aangeeft dat de toepassing van artikel 4.4.9/1 vereist dat derden effectief kennis moeten hebben van de vraag tot een afwijking vooraleer de vergunningverlenende overheid over de afwijkingmogelijkheid beslist. De aanvrager vermeldt de noodzaak van toepassing van artikel 4.4.9/1 i.f.v. de regularisatie van de tuinberging niet.

Artikel 3.3.3.1 (inrichtingsvoorschrift)

De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt bepaald obv de referentiediepte.

Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.

Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en

verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.

Wanneer de referentiediepte 12m of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15m) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10m.

AFWIJKING

1/ Terras 1^e verdieping:

De referentiediepte en tegelijkertijd de maximale bouwdiepte, bedraagt hier 15m (cfr. de linker- en rechterbuur). Het terras heeft een bouwdiepte van ca. 17,45m en komt voorbij de maximaal toegestane bouwdiepte.

2/ Terras 2^e verdieping:

De referentiediepte betreft hier een schuine lijn van 11,80m vanaf de rechterbuur tot 15m aan de linkerbuur. De maximale bouwdiepte volgt deze lijn. Het terras heeft over de volledige breedte een bouwdiepte van 15m en overschrijdt hierdoor de toegestane bouwdiepte in de achterste rechterhoek.

BEOORDELING

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

1/ Terras 1^e verdieping

Het terras wordt gevraagd bij appartement A (ca. 300m²) dat zich uitstrekt over het gelijkvloers, tussenverdiep en de eerste verdieping. Appartement A heeft momenteel een rechtstreekse toegang tot de ruime tuin van ca. 190m², waarvan het terras van 30m² direct aansluit bij de wintertuin en keuken op het gelijkvloers. De zone van het terras conflicteert niet met de

kantoorruimte in de tuin, thv het terras bevindt zich immers enkel het sanitair van het kantoor. Er kan aldus geoordeeld worden dat het appartement A over voldoende kwalitatieve en voldoende grote buitenruimte beschikt op het gelijkvloers.

Een terras op de 1^e verdieping kan een meerwaarde betekenen in aanvulling op de tuin, doch is dit terras strijdig met de voorschriften van het BPA. Bij het beoordelen van deze strijdigheden dient steeds een juist evenwicht gezocht te worden tussen de gevraagde werken en de meerwaarde op het eigen perceel, tav de impact ervan op de ruimere omgeving en aanpalenden. Dakterrassen worden hierbij steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd omdat zij door hun hoogte kunnen fungeren als uitkijkpost over aanpalende woningen en tuinen en hierdoor de privacy in het gedrang kunnen brengen.

Het gevraagde terras bevindt zich op een bescheiden hoogte met een bouwdiepte van 17,45m (tav het maximum van 15m). De constructie houdt 15cm afstand van de linker zijperceelsgrens, het begaanbaar gedeelte 2m. De linkerbuur heeft tegenaan de perceelsgrens een bouwdiepte van ca. 15m, thv de zijperceelsgrens bevindt zich een raam. Het inpandige terras van de linkerbuur houdt ca. 1,30m afstand van de perceelsgrens en komt ca. 16,20m diep. De constructie op 15cm afstand van de linker zijperceelsgrens is niet aanvaardbaar in relatie tot de bouwdiepte van de linkerbuur en het daar aanwezige raam. Ongeacht het begaanbaar gedeelte 2m afstand houdt, creëert de constructie een te sterk ingesloten karakter en vermindert deze onnodig de lichtinval in het linkse buurpand. De bouwdiepte van het terras van ca. 17,45m is niet aanvaardbaar, ongeacht de linkerbuur tevens een uitpandig terras heeft tot deze diepte. Deze terrassen bij de burens hebben een meer ingesloten karakter. Het terras van de aanvraag is zeer open en fungeert hierdoor teveel als uitkijkpost naar de ruimere omgeving, vnl. tav de verdere burens aan de Akkerstraat. De negatieve effecten van het terras tav de omgeving, in relatie tot de beperkte meerwaarde voor appartement A binnen de aanvraag, maakt dat dit terras niet aanvaardbaar is.
De regularisatie van het terras op de 1^e verdieping wordt hierdoor geweigerd.

2/ Terras 2^e verdieping

Het terras wordt gevraagd bij appartement B (ca. 190m²) dat zich uitstrekt over de 2^e tot en met 4^e verdieping. Appartement B heeft toegang tot een terras in het dak van 10m², het terras past binnen de BPA-voorschriften (zie punt 8 OMGEVINGSTOETS). Het terras sluit aan bij een slaapkamer. Hoewel de connectie van een terras met een leefruimte een grotere gebruikswaarde biedt, kan alsnog geoordeeld worden dat appartement B met dit terras over een voldoende kwalitatieve en voldoende grote buitenruimte beschikt.

Een terras op de 2^e verdieping in aansluiting met de keuken/woonkamer kan een meerwaarde betekenen in aanvulling op de tuin, doch is dit terras strijdig met de voorschriften van het BPA. Bij het beoordelen van deze strijdigheden dient steeds een juist evenwicht gezocht te worden tussen de gevraagde werken en de meerwaarde op het eigen perceel, tav de impact ervan op de ruimere omgeving en aanpalenden. Dakterrassen worden hierbij steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd omdat zij door hun hoogte kunnen fungeren als uitkijkpost over aanpalende woningen en tuinen en hierdoor de privacy in het gedrang kunnen brengen.

Het gevraagde terras op de 2^e verdieping bevindt zich op een ruimere hoogte van ca. 9m en overschrijdt in de achterste rechterhoek de toegestane bouwdiepte. Gezien het sterk open

karakter van het terras en de hoogte, fungeert het terras teveel als uitkijkpost naar de ruimere omgeving, vnl. tav de verdere burens aan de Akkerstraat.

De negatieve effecten van het terras tav de omgeving, in relatie tot de beperkte meerwaarde voor appartement B binnen de aanvraag, maakt dat dit terras niet aanvaardbaar is.

De regularisatie van het terras op de 2^e verdieping wordt hierdoor geweigerd.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is NIET in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 1 definities, woning

Woning: een lokaal of geheel van aansluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Artikel 31 bereikbaarheid van woningen

Elke woning [...] moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woning vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woning. [...]

AFWIJKINGEN niet toegestaan

De 3 niveaus van appartement A zijn enkel met elkaar verbonden via de gemeenschappelijke traphal. Zo kan bvb. de gebruiker van de slaapkamer op het tussenverdiep enkel de badkamer bereiken via de gemeenschappelijke traphal. Appartement A is geen geheel van aansluitende lokalen, bewoners van appartement B kunnen ook de circulatie kruisen.

Appartement B heeft tevens 3 niveaus. De verbinding tussen niveau 1 en 2 kan ook enkel via de gemeenschappelijke traphal. Zo kan bvb. de gebruiker van de slaapkamer op de vierde verdieping enkel de badkamer bereiken via de gemeenschappelijke traphal. Appartement B is geen geheel van aansluitende lokalen, bewoners van appartement A kunnen ook de circulatie kruisen.

Artikel 9 gescheiden stelsel voor afval- en hemelwater

§1 Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Artikel 11 septische put

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden

AFWIJKING niet toegestaan

De gevraagde verbouwingen zijn van die omvang en van die aard dat een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater én een septische put kan voorzien worden. Het pand is integraal onderkelderd en in de kantoorruimte werd bijkomend sanitair voorzien. Deze wijzigingen aan het sanitair gebeurden daarenboven thv de plaats van de bestaande beerput en hemelwaterput.

De aanvraag voorziet echter geen gescheiden stelsel, noch een septische put.

Artikel 24 fietsenberging

Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein 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. [...] Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze bepaling toestaan: [...] bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

AFWIJKING toegestaan

De aanvraag voorziet geen fietsenberging. Het voorzien van een fietsenberging is echter niet eenvoudig. De doorrit/inkomhal fungeert immers als evacuatieweg en moet vrij blijven van brandlast. Het voorzien van de fietsenberging voorbij de inkomhal/doorrit is niet eenvoudig gezien de bestaande hoogteverschillen. Op basis van deze gronden kan een afwijking toegestaan worden.

Artikel 29 appartement

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

AFWIJKING niet toegestaan

De slaapkamer op het tussenverdiep bij appartement A heeft slechts een vrije hoogte van 2,12m. De ruimte is in vergunde toestand tevens geen slaapkamer, de ruimte omvat enkel sanitair.

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 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.

Cfr. artikel 5 is de verordening enkel van toepassing op een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten. Huidige aanvraag betreft een meergezinswoning op meer dan 2 niveaus maar met slechts 5 entiteiten. De verordening is niet van toepassing.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² 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.

De kantoorruimte heeft een NVO van ca. 110m². De toegang tot de kantoorruimte voldoet niet aan de verordening, onder meer tgv bestaande hoogteverschillen in het pand en tov de openbare weg. Er worden echter geen werken gepland aan de toegang, bijkomend is het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en zijn de nodige aanpassingen vanuit erfgoeddoogpunt niet wenselijk.

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

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 Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel grotendeels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt slechts zeer beperkt de bebouwde oppervlakte (5m² overkraging dakterras eerste verdieping, 17m² tuinhuis). Het hemelwater van het dakterras sluit aan op de hemelwaterput, het hemelwater vanaf het tuinhuis wordt opgevangen in een regenwaterbak en vloeit nadien over in de tuin (natuurlijke infiltratie). Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder maar niet ontvangen.

Er wordt geoordeeld dat het project geen betekenisvolle impact heeft. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 september 2023 tot 27 oktober 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Er wordt bezwaar ingediend tegen het terras op de 1^e verdieping.

Het terras is hoger gelegen dan het terras van de linkeraanpalende buur (1^e verdieping) en zorgt voor een ongewenste inkijk. Er wordt gevreesd dat het terras de woon- en leefomgeving zal verstoren.

Ifv het terras werd het plat dak ca. 20cm verhoogd, dit ontnemt licht en zicht vanuit het appartement van de linker aanpalende buur (1^e verdieping).

De bouwdiepte van het terras overschrijdt met 2,45m de maximale toegestane bouwdiepte van het BPA (15m).

- *Deze bouwdiepte is niet aanvaardbaar vanuit een goede ruimtelijke ordening, afwijken o.b.v. artikel 4.4.1 is hierdoor niet gerechtvaardigd.*
- *De toepassing van artikel 4.4.9/1 is niet gerechtvaardigd aangezien het betrekking heeft op erfgoedwaarden, het pand van de aanvraag is immers opgenomen op de vastgestelde inventaris Bouwkundig Erfgoed.*

Bespreking:

Het bezwaar wordt grotendeels bijgetreden, hiervoor wordt verwezen naar de toetsing in punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – PLANNEN VAN AANLEG.

Bijkomend dient vermeld te worden dat de afwijking beoordeeld werd o.b.v. artikel 4.4.1 aangezien zij louter betrekking heeft op een afmeting. De toepassing van artikel 4.4.9/1 is sowieso niet vereist.

De aanvrager geeft aan het linkse gedeelte van het uitgevoerde terras als groendak te voorzien. Dit is niet realistisch aangezien metalen daken niet geschikt zijn voor een groendak.

Bespreking:

De aanvraag is niet duidelijk over de wijze waarop het 'groendak' uitgevoerd wordt. Mogelijk kan dit ook door middel van plantenbakken waarvoor een metalen dak wel geschikt is.

Het proces-verbaal werd niet bij de aanvraag gevoegd. Het dossier had daarom onvolledig verklaard moeten worden.

Bespreking:

Het al dan niet aanwezig zijn van een proces-verbaal is irrelevant ifv onvolledigheid. De Stad Gent gaat bij elke regularisatie-aanvraag intern na of een proces-verbaal of andere handhavingshistoriek voorhanden is. Deze is bij beoordeling aldus steeds gekend.

8. OMGEVINGSTOETS

Meergezinswoning: woontypologie en woonkwaliteit

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De Stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen.

Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220m²) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- Vraag 2: Buurt: score 0

- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft een score 5 aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. Het opdelen van de eengezinswoning naar een meergezinswoning is bijgevolg principieel aanvaardbaar. Een meergezinswoning is cfr. de bestemmingsvoorschriften in het BPA (zone D voor woningen en tuinen) ook toegestaan.

De wijze waarop de verbouwing en opsplitsing gebeurt biedt echter onvoldoende woonkwaliteit.

1/ De 3 niveaus van appartement A zijn enkel met elkaar verbonden via de gemeenschappelijke traphal. Zo kan bvb. de gebruiker van de slaapkamer op het tussenverdiep enkel de badkamer bereiken via de gemeenschappelijke traphal. Appartement A is geen geheel van aansluitende lokalen, bewoners van appartement B kunnen ook de circulatie kruisen. Hetzelfde geldt voor appartement B. Appartement B heeft tevens 3 niveaus. De verbinding tussen niveau 1 en 2 kan ook enkel via de gemeenschappelijke traphal. Zo kan bvb. de gebruiker van de slaapkamer op de vierde verdieping enkel de badkamer bereiken via de gemeenschappelijke traphal. Appartement B is geen geheel van aansluitende lokalen, bewoners van appartement A kunnen ook de circulatie kruisen. Dit biedt onvoldoende woonkwaliteit en is daarenboven strijdig met artikel 1 en 31 van het algemeen bouwreglement (zie toetsing in punt 4.3 VERORDENINGEN).

Bijkomend heeft de nieuwe slaapkamer op het tussenverdiep bij appartement A slechts een vrije hoogte van 2,12m. Ook dit biedt onvoldoende woonkwaliteit en is strijdig met artikel 29 van het algemeen bouwreglement.

De verbouwing van de eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 woonentiteiten moet hierdoor geweigerd worden.

Kantoor

Het kantoorgedeelte blijft bewaard en wordt een afzonderlijk compartiment in de meergezinswoning. Er werd tevens bijkomend sanitair voorzien tav de vergunde toestand, ook de raamindeling is beperkt gewijzigd, er werd isolatie voorzien en de gevelbekleding is gewijzigd.

De werken zijn cfr. de overgangsbepaling van het BPA en hierdoor vrijgesteld van vergunning: geen stabiliteitswerken, geen wijziging fysiek bouwvolume, enkel werken aan zijgevels/achtergevels/daken.

Terrassen: gabariet en privacy

De regularisatie van het terras op de 3^e verdieping, in het achterste dakvlak, is aanvaardbaar. Het terras blijft binnen de bepalingen van het BPA en is aanvaardbaar vanuit erfgoeddoelpunt (zie verder). Het terras bevindt zich daarenboven inpandig en beperkt hierdoor de uitkijk over de omgeving. De hinder tav de ruimere omgeving is hierdoor beperkt.

De terrassen op de 1^e en 2^e verdieping zijn strijdig met de BPA-voorschriften. Er wordt geoordeeld dat deze afwijkingen ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn, hiervoor wordt verwezen

naar de toetsing in punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG. **De regularisatie van de terrassen op de 1^e en 2^e verdieping worden geweigerd.**

Tuinberging

De tuinberging is strijdig met de BPA-voorschriften. Er wordt geoordeeld dat de afwijking niet aanvaardbaar is, hiervoor wordt verwezen naar de toetsing in punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG. **De regularisatie van de tuinberging worden geweigerd.**

Inpassing binnen de erfgoedwaarden van het pand

Erfgoedevaluatie

De opname in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan) en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het pand werd opgetrokken volgens een aanvraag van 1903. Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. 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 nog aanwezige oorspronkelijk buitenschrijnwerk (poort, erker, kroonlijst).
- Het uitzicht van het dak van de hoofdbouw met het dakvolume en -afwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. 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 vloerafwerkingen, trap, paneeldeuren, schouwen met hun schouwmantel (natuursteen of hout), stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

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

De behouden vroeg 20ste-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- en vroeg 20ste-eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht en beschermde monument (Coupure en Leie).

Beoordeling

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.

Het ontwerp garandeert echter onvoldoende het behoud van de erfgoedwaarde van het pand.

De nodige aanpassingen zijn echter van die aard dat een aangepast ontwerp noodzakelijk is en

deze niet via bijzondere voorwaarden kunnen geremedieerd worden. **De aanvraag wordt vanuit erfgoeddoogpunt geweigerd.**

Volgende aanpassingen zijn vereist:

1/ Het bijzonder waardevolle interieur moet maximaal behouden blijven. Hiervoor worden volgende voorwaarden gesteld:

- Gelijkvloerse verdieping:
 - o De 3 dubbele paneeldeuren tussen de gemeenschappelijke inkomhal en appartement A moeten op hun locatie behouden blijven. De te dichten dubbele deur tussen de wintertuin en de traphal moet gecombineerd worden met een voorzetwand die de vereiste brandweerstand realiseert. De beide andere dubbele paneeldeuren (vestiaire / inkomhal en ontvangst / inkomhal) moeten gecombineerd worden met een voorzetdeur die de vereiste brandweerstand realiseert.
 - o De (reeds uitgevoerde) nieuwe wand tussen de koetspoort (inrit) en de inkom van het kantoorgedeelte moet achter de halfzuilen met florale kapitelen worden geplaatst. De positie zoals op de het plan nieuwe toestand getekend is niet aanvaardbaar. De in realiteit uitgevoerde positie is wel aanvaardbaar. De wand werd op het plan bestaande toestand ten onrechte niet getekend en op het plan nieuwe toestand op een foute positie.
- Alle stucwerkplafonds met moulures en/of (midden)ornamenten moeten integraal en zichtbaar behouden blijven. De vereiste brandcompartimentering tussen de gemeenschappelijke delen en de appartementen of tussen de appartementen onderling moeten worden gerealiseerd via de bovenzijde van de vloeren tussen de houten roosteringen. Het aanbrengen van brandwerende platen moet dus tussen de roosteringen en zo laag mogelijk tegen de bovenzijde van de plafondbepleistering gebeuren. De voorgestelde verlaagde plafonds onder deze waardevolle stucwerkplafonds op de eerste verdieping en op delen van de gelijkvloerse verdieping is niet aanvaardbaar.

2/ Verlichtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

3/ De ramen van de straatgevel werden eerder vervangen en sluiten niet meer aan bij het oorspronkelijke uitzicht van het pand. De oorspronkelijke poort met bovenlicht, de erker en de kroonlijst bleven wel behouden. Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen, erker, poort en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling, vorm en profilering identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

4/ Wanneer de bepleistering van de straatgevel en de kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een 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.

5/ De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023

inging. 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:

- Vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- Vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

CONCLUSIE

1/ De aanvraag is strijdig met de BPA-voorschriften, de gevraagde afwijkingen zijn niet aanvaardbaar.

2/ De aanvraag is strijdig met verscheidene artikels in het algemeen bouwreglement, de afwijkingen op artikel 1, 9, 11, 29 en 31 zijn niet aanvaardbaar.

3/ De aanvraag garandeert onvoldoende woonkwaliteit.

4/ De aanvraag garandeert onvoldoende het behoud van de erfgoedwaarde van het pand.

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 (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging en (3) het regulariseren van 3 dakterrassen en een houten tuinhuis. aan mevrouw Magda Scheir gelegen te Coupure 802, 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 stilziggend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

Mededeling

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

2023_CBS_12290 - OMV_2023028426 K - aanvraag omgevingsvergunning voor (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging en (3) het regulariseren van 3 dakterrassen en een houten tuinhuis - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Weigering