

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 april 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023138375

**58 2024_DEP_01650 OVberoep - Gent - Derden (Quarter) tegen Hans Boss
bvba - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 11 april 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Hans Boss BVBA, met zetel te Brugge, Abdijbekerstraat 21/201, heeft per beveiligde zending van 20 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023138375.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Oude Houtlei 115, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 995/2S;

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 21 december 2023 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 15 januari 2024 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Martijn Quarter, met als adres Oude Houtlei 123 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 12 februari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 13 maart 2024.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting op dinsdag 26 maart 2024.

De heer Hans Bosschem, namens de aanvrager, en de heer Martijn Quarter, appellant, verontschuldigen zich.

Dat verder niemand verschenen is.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
- De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) "Binnenstad – deel Sint-Michiels", zoals goedgekeurd bij MB van 3 augustus 1989.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Stedelijk Wonen", zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 juni 2017.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Oude Houtlei.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De te verbouwen woning is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving:
"Enkelhuis van twee traveeën en drie bouwlagen onder mansardedak (leien), uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. Bakstenen lijstgevel met natuurstenen plint, banden en boogstenen. Loggia met bekronend balkon. Afgelijnd door dubbele muizentand en houten goot. Twee dakkapellen met tuitgevel."
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 20 november 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

- op 24 maart 1992 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van twee autobergplaatsen in een woning. (1992/23).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de historische stadskern van Gent, langsheen de Oude Houtlei, binnen een omgeving gekenmerkt door voornamelijk gesloten residentiële bebouwing met een gabarit van 3 bouwlagen onder hellende bedaking.

Het eigendom grenst aan de straat over een breedte van 5,25m en is 18,58m diep. Het perceel is bebouwd met een woning waarvan het hoofdvolume een bouwdiepte heeft van 9,50m. Het hoofdvolume telt 3 bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak. Kroonlijsthoogte bedraagt 12m, nokhoogte 17,17m.

Aansluitend bevinden zich verschillende aanbouwen tot op een bouwdiepte van 14,55m. Deze aanbouwen zijn deels één en deels twee bouwlagen hoog onder plat dak.

De onbebouwde zone achteraan is volledig verhard met tegels en heeft een oppervlakte van 20,65m².

De woning werd opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

In de woning bevinden zich 3 gastenkamers met badkamer.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de woning. Er wordt op de eerste verdieping een uitbreiding gerealiseerd, rechts van de bestaande aanbouw. De uitbreiding is 2,87m breed en 2m

diep. De hoogte komt op 7,09m onder plat dak dat als groendak wordt aangelegd. De rechter scheidingsmuur dient hierbij te worden opgehoogd met 3,91m.

De gevel wordt afgewerkt met houten beplanking.

In de uitbreiding wordt een keuken ondergebracht voor de permanente woonentiteit.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De aanpalende eigenaar werd aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De aanpalende eigenaar heeft geen bezwaar ingediend.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

MORFOLOGIE

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw zorgt ervoor dat de keuken op de eerste verdieping groter wordt en zo ook de eethoek groter wordt. Het raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte.

De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

PROGRAMMA

Er wordt opgemerkt dat de woning dienst doet als verblijfsrecreatie, zijnde gastenkamers. De woning is kadastraal gekend als eengezinswoning en blijft ook vergund als eengezinswoning. Er kan wel akkoord worden gegaan met het voorzien van toeristische logies zolang deze opgericht worden zodat deze vrij van vergunning zijn.

Iedereen mag zonder omgevingsvergunning en onbeperkt in de tijd, in alle soorten woningen (grote huizen, te beschermen eengezinswoningen en appartementen) een nieuwe logiesvorm uitbaten in nevenfunctie, voor zover deze exploitatie voldoet aan elk van onderstaande voorwaarden:

- < 50% van de oppervlakte van de woning
- <= 100m²
- max. 3 kamers voor max. 9 personen
- niet in strijd met specifieke voorschriften van toepassing op dat pand (RUP of BPA).

Er dient dus rekening te worden gehouden met bovenstaande opmerkingen.

Er wordt verder opgemerkt dat de gelijkvloerse verdieping ingericht wordt als een gastenkamer.

Door deze hier te voorzien wordt het gebruik van de gelijkvloerse buitenruimte voor de bewoners van de woning niet mogelijk als er gasten aanwezig zijn. Elke woning dient te beschikken over een kwalitatieve buitenruimte die vlot toegankelijk is vanuit de woning. Echter wordt door het voorzien van een gastenkamer op de gelijkvloerse verdieping deze mogelijkheid wat.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de gelijkvloerse verdieping in functie van de eengezinswoning dient ingericht te worden en enige vorm van gastenverblijf zich dient op te richten op de bovenliggende verdiepingen.

ERFGOEDWAARDE

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels wordt de gevel op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontpleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van

het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- de relatie tussen oude en nieuwe architectuur*
- de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)*
- de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend),*
- de functie en de historiek van het gebouw.*

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispanen 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, 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, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.*

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

De straatgevel werd op de gelijkvloerse verdieping in 1992 verbouwd waarbij het raam werd omgevormd tot garagepoort.

Met uitzondering van de tot garagepoort omgevormde raamopening op de gelijkvloerse verdieping bleef de oorspronkelijke architectuur van de straatgevel en het dak behouden. Deze zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van deze vroeg 20ste-eeuwse straatwand.

De aangevraagde wijzigingen betreffen enkele interieuraanpassingen op de eerste verdieping en de toevoeging van een bouwvolume op de eerste verdieping aan de tuinzijde. Het toegevoegde volume heeft geen impact op de erfgoedwaarden van het pand en is bijgevolg aanvaardbaar.

De voorgestelde aanvraag wordt gunstig geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 november 2023 met kenmerk 071780-001/KH/2023).

Buitenruimte eengezinswoning

De gelijkvloerse verdieping dient in functie van de eengezinswoning ingericht te worden en voldoende contact met de buitenruimte te hebben.

Enige vorm van gastenverblijf dient zich op te richten op de bovenliggende verdiepingen.

Erfgoedwaarde

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzondering 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:

- 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.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. Wanneer het schrijnwerk van de straatgevel zou gewijzigd worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk. Het voorzien van dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Met het oog op de indeling van het pand als eengezinswoning met 3 gastenkamers worden in deze aanvraag geen aanpassingen in functie van brandcompartimentering voorgesteld. Mocht dit wel noodzakelijk zijn volgens de voorwaarden van de brandweer, stelt de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg volgende voorwaarden:

- De nog aanwezige pleisterplafonds met moulures en/of middenornamenten moeten zichtbaar behouden blijven. Het compartimenteren van vloeren kan in dat geval enkel gebeuren via de bovenzijde van de vloer en door middel van het aanbrengen van brandwerende beplating zo laag mogelijk tussen de roostering.

- De nog aanwezige oorspronkelijke binnendeuren op de locatie waar een deur met brandweerstand moet worden voorzien, moeten aan één zijde zichtbaar behouden blijven of moeten herplaatst worden op een andere locatie in de woning.

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

"...

De hoofdreden dat ik hiertegen in beroep ga is : Het is geen eengezinswoning.

Het deel dat verbouwd wordt als "eengezinswoning" staat als studio te huur op AirBnB. Ter verduidelijking, het deel dat in de aanvraag staat om te verbouwen voor eigen gebruik, staat te huur. Dit terwijl er aangegeven is in de aanvraag, dat dit deel hun eigen woonst is, waar ze zelf verblijven.

Hierbij de hoofdlink van alle studio's te huur op

AirBnB: <https://www.airbnb.be/users/show/120203973>.

(Merk op dat er ook studio's te huur staan in Brugge, daarnaast wordt Brugge aangegeven als hoofdverblijfplaats.)

De verhuurde verdieping in

kwestie: https://www.airbnb.be/rooms/44486051?source_impression_id=p3_1705344920_IaVGEgCkvjIBULfO

In deze listing, wordt aan toekomstige gasten aangegeven: "Houd er rekening mee dat u de gemeenschappelijke hal moet oversteken om naar uw eigen badkamer te gaan." In de verbouwingsaanvraag wordt aangegeven dat er een stukje wordt bijgebouwd om onmiddellijk naar deze badkamer te kunnen gaan vanuit deze verdieping, zonder in de gang te moeten komen. Het lijkt ons dus dat dit wordt bijgebouwd om de AirBnB aantrekkelijker te maken en niet om levenskwaliteit van de "eengezinswoning" te verbeteren.

Zie ook bijgevoegde screenshots, waarbij de eerste twee pagina's over deze verdieping gaan.

Daarnaast hebben wij ook last van de gasten die er verblijven en de diensten die hiermee gepaard gaan.

1) Ik woon zelf dichtbij dit pand en ondervindt overlast van de "Gasten kamers" die hier verhuurd worden. Tijdens het wachten om binnen te gaan aan de gevel kant wordt er vaak lawaai gemaakt (waaronder 's nachts). Ik word heel vaak aangesproken door de gasten om hen te helpen met de deur open krijgen die met een code toegang geeft tot het pand. Als hier een gezin woont dan zou dat niet het geval zijn, want dan zou er iemand aanwezig zijn.

2) Er komen verschillende diensten de "Gasten kamers" onderhouden. nl: linnen en handdoeken verversen. Deze worden met een vrachtwagen gebracht die verkeer doet versperren. Ook wordt het wekelijkste afval vaak verkeerd buiten gezet en dit blijft vaak weken staan. Dit zou niet gebeuren bij een woning waar er een gezin woont.

..."

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Interne dienst Erfgoed

Deze instantie bracht op 1 maart 2024 volgend advies uit:

"...

Het beroepschrift heeft geen betrekking op eventuele impact op aanwezige erfgoedwaarden. Wij geven hierover dan ook geen verder advies.

In de beslissing in eerste aanleg werd reeds aangegeven dat de voorgestelde aanvraag gunstig wordt geadviseerd op vlak van erfgoed mits voldaan wordt aan de voorwaarden die in deze beslissing werden opgelijst.

..."

1.10.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 12 februari 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 20 februari 2024 volgend gunstig advies uit:

"...

In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21/12/2023 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 niet in een overstromingsgevoelig gebied.

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 zijn niet van toepassing aangezien de bebouwde /verharde oppervlakte niet gewijzigd wordt. Het nieuwe volume wordt voorzien van een groendak. Het ontwerp voldoet hiermee aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De toegankelijkheidstoets

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid zijn niet van toepassing aangezien de uitbreiding in functie van de particuliere woning staat en niet in functie van de gastenkamers.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

a) Overeenstemming met bestemmingsvoorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven. Het aanvraagperceel is gelegen binnen deelgebied "Gent Centrum - Sint-Michiels – Oude Houtlei/Sint-Martensstraat".

Binnen dit deelgebied gelden de bepalingen van het BPA "Binnenstad – deel Sint-Michiels" zoals vastgesteld bij MB van 3 augustus 1989 onverkort.

Volgens het BPA ligt het perceel in een zone A voor woningen en tuinen. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het BPA.

b) Overeenstemming met ABR stad Gent

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

c) Gastenkamers

Appellant stelt in zijn beroepschrift dat er geen sprake is van een eengezinswoning, maar de ruimtes als gastenkamers worden verhuurd via AirB&B.

Volgens het aanvraagdossier zijn er in het pand 3 gastenkamers voorzien, één op de gelijkvloerse verdieping, één op de tweede verdieping en één op de derde verdieping.

Volgens het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000, artikel 2 §3, is er geen omgevingsvergunning vereist voor het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

1. het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;
2. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
3. de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m²;
4. de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, minder dan 15 jaar oude verkavelingsvergunningen of minder dan 15 jaar oude omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.

De gastenkamers voldoen aan voormelde voorwaarden. De totale oppervlakte van de gastenkamers met badkamers bedraagt 63,19m² hetgeen minder is dan 100m². De woonfunctie heeft een totale oppervlakte van 86,79m² (traphal en nachthal werd hierbij niet meegerekend aangezien deze voor beide functies gebruikt worden) waardoor de gastenverblijven ondergeschikt blijven aan de woonfunctie. Bovendien wordt als voorwaarde opgelegd dat de gastenkamer op de gelijkvloerse verdieping bij de woning dient te worden gevoegd (zie punt 2.6 goede ruimtelijke ordening).

Aanvrager heeft via een schrijven gemeld dat er sinds 18 februari 2024 een nieuwe huurster is gedomicilieerd in het pand, waardoor de woonfunctie ook effectief wordt uitgeoefend.

De gastenkamers zijn tenslotte niet in strijd met de voorschriften van het BPA noch het RUP waarbinnen het aanvraagperceel gelegen is.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een eengezinswoning, door het uitbreiden van de eerste verdieping achteraan het gebouw.

De woning is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed en maakt volgens het BPA deel uit van een "waardevolle straatwand". Het pand bezit aldus erfgoedwaarden.

Aangezien de aanvraag niet gepaard gaat met wijzigingen aan de voorgevel, heeft de verbouwing geen invloed op het cultuurhistorische waardevolle straatbeeld. Intern worden enkel aanpassingswerken doorgevoerd op de eerste verdieping, waarbij ook een uitbreiding wordt gerealiseerd. De werken zijn vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar. Het college van burgemeester en schepenen legt een aantal voorwaarden op met betrekking tot erfgoed, deze worden onderschreven. Ook de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen heeft in die zin geadviseerd.

De voorgestelde uitbreiding komt ruimtelijk voor vergunning in aanmerking. De uitbreiding blijft met 2m diepte beperkt en is geenszins vreemd in de omgeving. Verschillende aanpalende panden hebben gelijkaardige uitbouwen op de verdieping, met gelijkaardige bouwdiepte. Evenmin heeft de uitbreiding een negatieve impact op de nabuur, gelet op de oriëntatie van het perceel (ten noorden gelegen van het aanpalende perceel nr. 117-121). De aanpalende eigenaar heeft trouwens geen bezwaarschrift ingediend.

Terecht stelt het college van burgemeester en schepenen vast dat de gelijkvloerse verdieping als gastenkamer is ingericht, waardoor de aanwezige patio niet langer door de effectieve bewoners kan worden gebruikt. Een buitenruimte is echter essentieel om de nodige woonkwaliteit te bieden bij een eengezinswoning. De buitenruimte dient hierbij vlot toegankelijk te zijn vanuit de woning. Er kan dan ook akkoord gegaan met de bijzondere voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen dat de gelijkvloerse verdieping volledig in functie van de eengezinswoning dient ingericht te worden.

2.7 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat de woning met gastenkamers, te Oude Houtlei nr. 115 in Gent, sinds 18 februari 2024 verhuurd is, waarbij de huurder effectief belast is met het dagelijkse of feitelijke bestuur van het toeristische logies en er ook daadwerkelijk zijn hoofdverblijfplaats met domicilie heeft, dat de hoofdverblijfplaats met domicilie reeds gevalideerd werd door een wijkagent en Dienst Burgerzaken van Stad Gent.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023138375 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2, onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023138375 ingediend door Hans Boss BVBA wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV2 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder voorwaarden.

Stedenbouwkundige voorwaarden:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 november 2023 met kenmerk 071780-001/KH/2023).

Buitenruimte eengezinswoning

De gelijkvloerse verdieping dient in functie van de eengezinswoning ingericht te worden en voldoende contact met de buitenruimte te hebben.

Enige vorm van gastenverblijf dient zich op te richten op de bovenliggende verdiepingen.

Erfgoedwaarde

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzondering 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:

- 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.

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

Wanneer het schrijnwerk van de straatgevel zou gewijzigd worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk. Het voorzien van dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Met het oog op de indeling van het pand als eengezinswoning met 3 gastenkamers worden in deze aanvraag geen aanpassingen in functie van brandcompartimentering voorgesteld. Mocht dit wel noodzakelijk zijn volgens de voorwaarden van de brandweer, stelt de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg volgende voorwaarden:

- De nog aanwezige pleisterplafonds met moulures en/of middenornamenten moeten zichtbaar behouden blijven. Het compartimenteren van vloeren kan in dat geval enkel gebeuren via de bovenzijde van de vloer en door middel van het aanbrengen van brandwerende beplating zo laag mogelijk tussen de roostering.
- De nog aanwezige oorspronkelijke binnendeuren op de locatie waar een deur met brandweerstand moet worden voorzien, moeten aan één zijde zichtbaar behouden blijven of moeten herplaatst worden op een andere locatie in de woning.

aandachtspunten:

Functiewijziging

De woning is kadastraal gekend als eengezinswoning en blijft vergund als eengezinswoning. Het voorzien van gastenkamers (verblijfsrecreatie) is enkel toegestaan zolang deze voldoen aan onderstaande:

- < 50% van de oppervlakte van de woning
- <= 100m²
- max. 3 kamers voor max. 9 personen
- niet in strijd met specifieke voorschriften van toepassing op dat pand (RUP of BPA)

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.waterlink.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/08/2018 -).

De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens