

Deputatie

Besluit

Zitting van 13 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023049919

79 **2024_DEP_01651** **OVberoep - Gent - Derden (Pype) en aanvrager inzake
Fanny Dhont bvba - Vergunning weigeren**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 13 juni 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; Fanny Dhondt bvba, met als contactadres Lange Steenstraat 4, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 21 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023049919.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Lange Steenstraat 4, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie A, nrs. 506A en 510B.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van de eengezinswoning, het plaatsen van een zwembad, poolhouse en tuinberging.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 26 oktober 2023 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld:

- per beveiligde zending van 29 november 2023 door meester Wannes Thyssen, advocaat te Herzele, namens de aanvrager;
- per beveiligde zending van 29 november 2023 door volgende derde: de heer Patrick Pype, Franklin Rooseveltlaan 124 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft het beroep van de derde (de heer Patrick Pype) op 7 december 2023 als onontvankelijk verworpen, gelet op de bepalingen van art. 56 OVD.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft het beroep van mr. Wannes Thyssen namens de aanvrager op 27 december 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 8 maart 2024.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting; gehoord in zitting van 19 maart 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

Namens de aanvrager : mr. Wannes Thyssen.

Gelet op het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging, in toepassing van art. 66§2/1 Omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 20 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Patershol'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone B voor woningen met klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Op het perceel bevindt zich een pand dat is beschermd als monument en tevens is opgenomen op de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Het perceel is gelegen in het beschermd stadsgezicht 'Patershol en omgeving'.

1.3 Adviezen

1.3.1 Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht op 1 augustus 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 5 september 2023 volgend advies uit:

"Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig, deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Het monument 'Burgerhuis in barokstijl' is beschermd sinds 3 september 1981 wegens de architectuurhistorische waarde. Het pand is gelegen in het stadsgezicht 'Patershol'. Dit is beschermd wegens de historische, architectuurhistorische en volkskundige waarde.

De aanvraag omvat de renovatie en restauratie van de woning, bijgebouwen en tuin.

Gunstig advies

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming:

• Alle werken voorzien aan de recentere volumes in de tuinzone gelegen, die onderdeel uitmaken van het stadsgezicht. Naast verbouwingen aan deze gebouwen is een herinrichting van de tuinzone voorzien, met aanleg van een zwembad en vernieuwing van de tuilmuren. Deze werken hebben geen invloed op de erfgoedwaarden van het stadsgezicht, aangezien deze delen niet zichtbaar zijn van op het openbaar domein.

Gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

• Alle voorziene structurele verbouwingen aan het monument, zoals o.m.:
o de inbreng van de nieuwe trap. Dit is mogelijk omdat onderzoek uitwijst dat de bestaande trap niet origineel is.

o de realisatie van de vide op het gelijkvloers en eerste verdieping: deze vides worden gerealiseerd daar waar de originele structuur verdwenen is.

o de inbreng van daklichten of dakkapellen in het dak. Het dak heeft deels reeds een recentere dakstructuur, waar een groot daklicht wordt ingepland. De dakvlakken zijn bovendien slechts beperkt zichtbaar vanop straat, door de aanwezigheid van een topgevel.

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

• Bij de inbreng van dakvlakramen en de 2 dakkapellen moet de originele spantstructuur behouden blijven. Keperen kunnen wel onderbroken worden.

• In het dossier wordt niets vermeld over de originele binnendeuren.

Deze moeten behouden blijven op hun originele plaats, tenzij wijzigingen aan de deuropening vervat zitten in dit dossier.

• In de badkamer moet de nieuwe indeling met lichte wanden voorzien worden, zodat het origineel stucwerkplafond behouden blijft.

• Nieuwe betonnen vloerplaten, zoals voorzien op het gelijkvloers, moeten los van de bestaande originele constructie gerealiseerd worden. Ze kunnen niet ingewerkt worden in de muren van het monument.

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

• alle restauratieve werken aan exterieur en interieur van het monument, zoals:

o de restauratie van de voor- en achtergevel

o de restauratie van het dak en de dakstructuur

o de vernieuwing van het buitenschrijnwerk o de restauratie van de vloeren

o de restauratie van de binnenbepleistering, sierplafonds en hun afwerking

o de restauratie van het binnenschrijnwerk, schouwen of andere decoratieve elementen

• alle voorziene werken in functie van verbetering van de woonkwaliteit, zoals de vernieuwing van technieken, de isolatie van het dak en de vloeren,....

Dit houdt tevens in dat de toegevoegde details 1 tot 4 niet duidelijk zijn.

In het dossier ontbreken namelijk:

• een nauwkeurige beschrijving van de werken;

• een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;

• detailtekeningen voor het nieuwe schrijnwerk.

Sinds 1 juli 2023 is de stad Gent erkend als Onroerend Erfgoed Gemeente. Voor de werken, die hier ongunstig geadviseerd zijn, kan de aanvrager een toelating vragen aan de Stedelijke Dienst voor Monumentenzorg."

1.4 Historiek

Volgende vergunning is gekend op het perceel:

• op 17/10/1985 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het interieur van een woning. (1985/798).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Lange Steenstraat in de wijk Binnenstad. Het perceel bevindt zich op de hoek van de Lange Steenstraat, Geldmunt, Lievestraat en de Sint-Magrietstraat. Het perceel beschikt aan de straatzijde over een breedte van 7,31 m en beschikt over een maximale diepte van 34 m. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van 248,11 m².

De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing waarvan velen met een zekere erfgoedwaarde. Het perceel is bovendien gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Patershol en omgeving'.

Op het perceel bevindt zich een pand dat is beschermd als monument en tevens is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. In de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt het pand als volgt omschreven:

"Diephuis met twee bouwlagen, vijf traveeën, afgedekt met zadeldak (Vlaamse pannen); op gevelstenen gedateerd 1707. In 1838 gerestaureerd door de eigenaar, de bouwmeester Goetghebuer. Baksteenbouw met gebruik van zandsteen voor de penanten, waterlijsten en platte banden. Arduinen plint. Rechthoekige gekoppelde vensters onder een over de muurankers lopende druiplijst. Bakstenen spiegels op de borstweringen. De in- en uitgezwenkte geveltop is afgewerkt met platte banden, uitlopend in voluten met dekplaat, en een bekronend driehoekig fronton op een voetstuk met voluten."

MORFOLOGIE

Hoofdgebouw:

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit een hoofdgebouw van twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdgebouw beschikt over een puntgevel als voor- en achtergevelvlak en is afgewerkt met een zadeldak met nok loodrecht op deze gevelvlakken. De voorgevel beschikt over een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 11,97 m. De nokhoogte van het hellend dak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 11,58 m. Het hoofdgebouw beschikt over een maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 16,22 m.

Aanbouwwolumes:

De aanvraag beschikt over een aanbouwwolume van 2 bouwlagen afgewerkt met een plat dak, gelegen tussen het hoofdgebouw tot aan de achterperceelgrens. Bijkomend beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak.

De plannen bevatten tegenstrijdige informatie m.b.t. het aanbouwwolume van 2 bouwlagen:

- op basis van het dakenplan (BA_eengezinswoning_P_B_05_dakenplan) blijkt dat het aanbouwwolume van 2 bouwlagen afgewerkt is met een aanéengesloten plat dak met een gelijke hoogte;

- op basis van de luchtfoto, het aangereikte terreinprofiel

(BA_eengezinswoning_T_B_01_terreinprofiel) en de aangeleverde plannen van de patiogevels (BA_eengezinswoning_G_B_02_patiogevels) blijkt echter dat het aanbouwwolume van 2 bouwlagen bestaat uit 2 delen, elk met een verschillende hoogte:

o een aanbouwwolume gelegen aan de achterzijde van het perceel palend aan de linker-en achterperceelgrens;

o een aanbouwwolume gelegen langsheen de linkerperceelgrens tussen het hoofdgebouw en het aanbouwwolume aan de achterzijde van het perceel.

De plannen bevatten echter tevens tegenstrijdige informatie met betrekking tot de kroonlijsthoogte van deze twee aanbouwwolumes:

- op basis van de langse doorsnede (BA_eengezinswoning_S_B_02_langsdoorsnede BB) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume aan de achterzijde beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,69 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil;

- op basis van de plannen van de patiogevels (BA_eengezinswoning_G_B_02_patiogevels), het achtergevelaanzicht (BA_eengezinswoning_G_B_03_zijgevels achtertuin) en het aangereikte terreinprofiel (BA_eengezinswoning_T_B_01_terreinprofiel) en blijkt echter dat het aanbouwwolume aan de achterzijde beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,65 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil;

- op basis van de plannen van de patioevels (BA_eengezinswoning_G_B_02_patioevels) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,00 m t.o.v. het trottoirpeil;
- op basis van het aangereikte terreinprofiel (BA_eengezinswoning_T_B_01_terreinprofiel) blijkt echter dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 5,95 m t.o.v. het trottoirpeil.

De tweede aanbouw betreft een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,54 m. Het aanbouwwolume is daarbij gelegen langs de gelijkvloerse patioevels van het eerste aanbouwwolume. De patio wordt op het gelijkvloers bijgevolg begrensd tussen de twee gevelvlakken van het gelijkvloerse aanbouwwolume, de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens en de achtergevel van het hoofdvolume. De patio beschikt over een oppervlakte van 7,96 m² en is onverhard aangelegd.

Bijgebouwen en constructies:

Tot slot beschikt het pand over enkele bijgebouwen en constructies in de tuin:

- langsheen de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Geldmunt 60) bevindt zich een bijgebouw in gebruik genomen als een bergruimte (0,95 m²). Het bijgebouw is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 2,46 m²;
- tussen de scheidingsmuur met achteraanpalende (Geldmunt 48-48A en Zeugsteeg 24-32) en de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Geldmunt 60) bevindt zich een tuinmuur. De tuinmuur is opgebouwd in metselwerk en afgewerkt met een deksteen. Deze tuinmuur beschikt grotendeels een hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 3,24 m. Langsheen de rechterperceelsgrens reikt de tuinmuur echter tot een hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 6,34 m;
- aan de rechterzijde van deze tuinmuur en langsheen de achter- (Geldmunt 48- 48A en Zeugsteeg 24-32) en rechterperceelsgrens (Geldmunt 54) bevindt zich een bijgebouw in gebruik genomen als bergruimte (12,46 m²). Het bijgebouw is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld van) 3,30 m;
- langsheen de achtergevel van het pand Geldmunt 56-58 en de rechter perceelsgrens (Geldmunt 54) bevindt zich een bijkomende bergruimte (1,50 m²) afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,16 m;
- langsheen de rechterzijde van de tuinmuur bevindt zich tot slot een luifelconstructie met een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,30 m.

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

Voorgevel:

De voorgevel van het pand bestaat in hoofzaak uit metselwerk rijkelijk versierd met muurankers en bakstenen spiegels. De onderzijde van de voorgevel is voorzien van een arduinen plint. De voorgevel is onderverdeeld in 5 traveeën waarbij elk travee op het gelijkvloers en het eerste verdiep beschikt over grote ramen in houten buitenschrijnwerk in een blauwe kleur (en met originele profilering). Een uitzondering vormt de gelijkvloerse tweede travee (genomen van de linkerzijde) waar zich de houten toegangsdeur tot het pand bevindt.

De ramen en toegangsdeur zijn aan de bovenzijde afgewerkt met een doorlopende driuplijst in zandsteen. De puntgevel van het pand is afgewerkt met een kroonlijst gedetailleerd met verschillende voluten met een deksteen. Op de top bevindt zich een fronton op een voetstuk met eveneens afwerking met voluten. In de puntgevel bevindt zich centraal (in de derde travee) een raam in houten buitenschrijnwerk in een blauwe kleur.

Achtergevel:

De achtergevel van het hoofdgebouw is afgewerkt in een witte bepleistering en voorzien van vijf ramen (twee op het gelijkvloers, twee op het eerste verdiep en één centraal onder de nok). De ramen zijn voorzien in houten buitenschrijnwerk in een natuurlijke kleur. De achtergevel van het hoofdvolume aan de tuinzijde is voorzien in metselwerk en beschikt over twee raamvlakken op het eerste verdiep en één groot raamvlak op het gelijkvloers.

Patioevels:

De patioevels van het aanbouwwolume zijn afgewerkt in verschillende materialen. Op het gelijkvloers bevinden zich voornamelijk grote raamvlakken en palend aan de rechterperceelsgrens tevens een

in pandig ingewerkte berging. Op het eerste verdiep is andere afwerking voorzien en bevinden zich in elk gevelvlak één bijkomend raamvlak in aluminium.

Dakvlakken:

Het zadeldak is afgewerkt met dakpannen en is aan de rechterzijde centraal voorzien van een dakvlakvenster met een totale (horizontale dakoppervlakte) van 5,80 m².

INDELING

Op het gelijkvloers beschikt het pand aan de linkerzijde over een inkomhal met aansluitend een traphal en aansluitend aan de traphal een lange gang tot het aanbouwgedeelte. Aan de rechterzijde bevindt zich een voorkamer aan de straatzijde en een zitkamer aan de achterzijde (palend aan de patio).

Centraal bevindt zich een tussensas (dubbel hoog) en een bergruimte die beide kamers met elkaar verbinden. Tevens bevindt er zich centraal, met een toegang via de traphal, een afzonderlijk toilet. In het aanbouwwolume bevindt zich een keuken, palend aan de patio en een bureau en eethoek palend aan de tuin.

Het hoofdvolume is gedeeltelijk onderkelderd. De totale kelderruimte beschikt over een netto vloeroppervlakte van 26,50 m² en beschikt over een vrije hoogte van 1,79 m. Het vloerpeil van de kelderruimte ligt daarbij 1,97 m onder het trottoirpeil. Aansluitend beschikt het pand over een bijkomende kruipkelder met een netto vloeroppervlakte van 5,36 m². De kruipkelder beschikt over een vrije hoogte van 1,20 m. Het vloerpeil van deze kelderruimte ligt bijgevolg 0,59 m hoger dan het vloerpeil van het overig deel van de kelderruimte en ligt 1,38 m lager dan het trottoirpeil.

Op het eerste verdiep beschikt het pand aan de straatzijde over 2 slaapkamers en aan de achterzijde (palend aan de patio) over een ruime badkamer (met afzonderlijk toilet). In het aanbouwwolume bevindt zich een derde slaapkamer en een wasplaats. Onder het hellend dak bevindt zich een zolderruimte.

BUITENINRICHTING

In totaal beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 68,49 m² bestaande uit de patio (7,96 m²), een tuin van 51,63 m² gelegen aan de linkerzijde van de tuinmuur, een (niet overdekte) koer van 8,90 m² gelegen aan de rechterzijde van de tuinmuur. De tuin en patio zijn daarbij onverhard aangelegd waardoor het perceel beschikt over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 59,59 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

MORFOLOGIE

1/ Sloop van bepaalde gebouwdelen:

Het gelijkvloerse aanbouwwolume in de patio (inclusief in pandige berging) wordt gesloopt. Tevens worden de 2 patiogevels van het aanbouwwolume verwijderd. Tevens worden de drie bergruimtes gesloopt alsook de tuinmuur in de tuin en de naastgelegen luifel.

2/ Wijzigingen van de scheidingsmuren:

De scheidingsmuren met aanpalenden blijven ten gevolge van deze sloopwerken ongewijzigd. Enkel ten gevolge van de sloop van de tuinmuur wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Geldmunt 60) beperkt verlaagd van 6,44 m tot 6,16 m.

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

1/ Renovatie van de voorgevel:

Volgende renovatiewerken worden uitgevoerd aan de voorgevel:

- Voegherstellingswerken
- schilderwerken;
- herstellingswerken aan het fronton;
- herstellingswerken aan de Balegemse steen;
- herstellingswerken aan de cijfers;
- vervanging van het buitenschrijnwerk naar historisch model;
- vervanging van de plintafwerking;
- vervanging van de regenwaterafvoeren.

2/ Renovatie van de achtergevel:

In de achtergevel van het hoofdgebouw worden de gelijkvloerse raamopeningen doorgetrokken tot het peil van de patio. Verder worden volgende renovatiewerken uitgevoerd aan de achtergevel:

- voegherstellingswerken;
- vervanging van de buitenpleister;
- schilderwerken;
- vervanging van het buitenschrijnwerk naar historisch model;
- vervanging van de regenwaterafvoeren.

De achtergevel van het aanbouwwolume palend aan de tuin wordt op het gelijkvloers voorzien van een groot schuifraam. De ramen op het eerste verdiep worden gesupprimeerd en vervangen door een groot raamvlak.

3/ Wijzigen van de patioevels:

De nieuwe patioevels van het aanbouwwolume worden voorzien in houten gevelbekleding en van grote raamvlakken in houten buitenschrijnwerk in een natuurlijke kleur:

- in de langse gevel, palend langs de linkerperceelgrens, wordt op het gelijkvloers en op de eerste verdieping een gevelbreed vast raam voorzien;
- in de andere patioevel (tegenover de achtergevel van het hoofdgebouw) worden op het gelijkvloers twee raamvlakken voorzien en een schuifdeur.

Op het eerste verdiep wordt eveneens een schuifdeur voorzien.

Het achtergelegen aanbouwwolume behoudt zijn kroonlijsthoogte van 6,65 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Dit leidt bijgevolg niet tot het wijzigen van de scheidingsmuren met aanpalenden. De kroonlijst van het tussengelegen aanbouwwolume wordt verhoogd. De plannen geven echter tegenstrijdige informatie met betrekking tot deze ophoging:

- op basis van de plannen van de patioevels (BA_eengezinswoning_G_N_02_patioevels) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,28 m t.o.v. het trottoirpeil;
- op basis van het aangereikte terreinprofiel (BA_eengezinswoning_T_N_01_terreinprofiel) blijkt echter dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,25 m t.o.v. het trottoirpeil.

De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Lange Steenstraat 6) wordt hiertoe opgehoogd met 13 cm.

4/ Renovatie van het zadeldak:

Het zadeldak van het hoofdgebouw wordt voorzien van 2 identieke dakkapellen. Er wordt één dakkapel voorzien aan elke dakvlakzijde. De dakkapellen bevinden zich op een bouwdiepte van 15,57 m (gemeten t.o.v. de rooilijn) en beschikken over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,62 m. Elke dakkapel beschikt over een oppervlakte van 2,18 m². De dakkapellen bevinden zich vlak achter de linker- en rechterperceelsgrens. De dakkapel langsheen de rechterperceelsgrens reikt daarbij 2,07 m hoger dan het rechteraanpalend aanbouwwolume. De dakkapel langsheen de linkerperceelsgrens reikt 1,30 m hoger dan de kroonlijst van het hoofdgebouw langsheen de linkerperceelsgrens. De materialisatie van deze dakkapellen langsheen deze perceelsgrenzen wordt niet verduidelijkt. Het is onduidelijk of er zichten ontstaan vanuit de dakkapellen op aanpalende percelen. Noch in de aangereikte nota onroerend erfgoed, noch in de beschrijvende nota wordt dit verduidelijkt. De dakkapellen (en eventuele raamvlakken) worden ook niet ingetekend op het verdiepingsplan (BA_eengezinswoning_P_N_04_niveau_2).

Het zadeldak wordt aan elke zijde op een bouwdiepte van 6,20 m tot 8,84 m voorzien van 3 aanéengesloten dakvlakvensters. Aan elke zijde hebben deze dakvlakramen een horizontale dakoppervlakte van 6,88 m².

Het rechts hellend dakvlak wordt voorzien van 2 bijkomende kleinere dakvlakvensters, elk met een oppervlakte van 0,92 m².

Verder worden volgende renovatiewerken uitgevoerd aan het zadeldak:

- herstel van de dakgebinten naar historisch model;
- plaatsen van een onderdak voorzien van een nieuw keperwerk en regelstructuur en voorzien van nieuwe binnenafwerking;
- het isoleren aan de buitenzijde van de dakvlakken met terugliggende onzichtbare opstand;
- vervanging van de dakbedekking in dakpannen;

- vervanging van de dakaansluitingen, - goten en regenwaterafvoer.

INDELING

1/ Gedeeltelijk uitgraven van de kelderruimte:

De kruipkelder (5,36 m²) wordt gedeeltelijk uitgegraven en voorzien van een nieuwe funderingsplaat waarvan het vloerpeil gelijk komt te liggen met het bestaande kelderpeil. De kruipkelder wordt bijgevolg verlaagd met 0,55 m. De bovenliggende vloerplaat wordt bovendien gedeeltelijk uitgebroken in functie van het nieuwe trapvolume. Na verbouwwerken is de oorspronkelijke kruipkelder bijgevolg deel van de nieuwe traphal.

Een deel van de aanpalende kelderruimte (4,38 m²) wordt eveneens gedeeltelijk uitgegraven en voorzien van een nieuwe funderingsplaat.

De verlaging bedraagt 0,54 m waardoor het deel van de kelderruimte na verbouwwerken beschikt over een vloerpeil dat 0,54 m lager ligt dan de rest van het kelderpeil en 2,51 m lager dan het trottoirpeil. De ruimte beschikt na verbouwwerken over een vrije hoogte van 2,34 m.

2/ Inrichting van een nieuw trapvolume:

Centraal in het hoofdgebouw wordt de bestaande trap verwijderd en wordt een nieuwe open trap voorzien. De trap wordt doorgetrokken tot het kelderniveau alsook tot op het tweede verdiep (onder het hellend dak).

3/ Interne aanpassingswerken op het gelijkvloers:

Op het gelijkvloers wordt er een afzonderlijk toilet ingericht in de inkomhal.

De voorkamer aan de straatzijde wordt ingericht als proeflokaal. De voormalige scheidingsmuur tussen de centrale traphal en tussensas wordt verwijderd. In de vrijgekomen ruimte wordt de nieuwe (open) traphal ingericht. De vloerplaat van deze traphal wordt gedeeltelijk uitgebroken en voorzien van een glazen paneel met doorzicht naar de kelder. De centrale afgescheiden toilet wordt verwijderd en wordt samen met de aanpalende bergruimte heringericht tot een vergaderlokaal. De zithoek aan de achterzijde van het hoofdgebouw, palend aan de patio, blijft behouden. In het aanbouwwolume wordt de voormalige keuken, eethoek en bureau heringericht tot een open keuken een eetplaats.

4/ Interne aanpassingswerken op het eerste verdiep:

Op het eerste verdiep wordt de dragende scheidingsmuur tussen de slaapkamers aan de straatzijde verwijderd. De nieuwe ruimte wordt heringericht tot vergaderruimte. Tevens worden in functie van de nieuwe traphal bepaalde delen van de vloer uitgebroken. Het betreft immers een open traphal. De deel van de vloerplaat van de badkamer wordt uitgebroken in functie van een vide met doorzicht naar de ondergelegen vergaderruimte. Het resterende deel van de badkamer en de aanpalende toilet worden heringericht. In het aanbouwwolume worden de scheidingsmuren tussen de slaapkamer, de nachthal en de wasplaats verwijderd. De ruimte wordt heringericht als dressing met aansluitende slaapkamer. Een deel van de vloerplaat in de slaapkamer wordt uitgebroken in functie van een vide met doorzicht naar de ondergelegen keuken.

5/ Interne aanpassingswerken onder het hellend dak:

De vloerplaat aan de straatzijde wordt gedeeltelijk uitgebroken in functie van een vide met doorzicht naar de ondergelegen vergaderruimte. Verder wordt de zolderruimte aan de straatzijde heringericht met een tweede slaapkamer en een bureau. Centraal wordt de traphal voorzien (onder de nieuwe dakvlakvensters) met aansluitend een overloopruimte. Onder de dakkapel aan de linkerzijde wordt een toilet voorzien. Onder de dakkapel aan de rechterzijde wordt een douche voorzien. Tot slot wordt er aan de achterzijde een derde slaapkamer ingericht.

BUITENINRICHTING

1/ Inrichting van een luifelconstructie en terras:

Palend aan het aanbouwwolume wordt er in de tuin een luifel opgericht met een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 3,45 m. De luifel beschikt over een totale oppervlakte van 15 m². De dakbedekking wordt voorzien van een groot glaswerk. Onder de luifelconstructie en doorlopend tot tegen de achterperceelgrens wordt een houten terras voorzien met een totale oppervlakte van 27,64 m². Het terras bevindt zich 10 cm hoger dan de tuin.

2/ Inrichting van een buitensauna:

Palend langsheen de rechterscheidingsmuur (Geldmunt 54) en achterste scheidingsmuur (Geldmunt 48-48A en Zeugsteeg 24-32) wordt een sauna opgericht afgewerkt met een plat dak (6,74 m²). De

sauna beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 3,45 m. De sauna wordt onderkelderd in functie van technieken voor het zwembad. De bergruimte beschikt over een vloerpeil dat 2,70 m lager gelegen is dan het maaiveld.

3/ Aanleg van een zwembad en stapstenen:

De tuin wordt tevens voorzien van een zwembad gelegen tussen het nieuwe terras en de buitensauna. Het zwembad beschikt over een oppervlakte van 15,60 m² en bevindt zich tot tegen de steunbeer van de achterscheidingsmuur. De vloer van het zwembad bevindt zich 1,35 m lager dan het maaiveld. Tot slot worden 11 stapstenen voorzien die het terras verbinden met de toegang tot de sauna. De stapstenen beschikken in totaal over een oppervlakte van 2,63 m². Na verbouwwerken beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 78,16 m² waarvan 42,29 m² onverhard is aangelegd.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 26 juli 2023 tot 24 augustus 2023 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

1/ Niet alle burens werden aangeschreven:

Er wordt aangegeven dat niet alle burens werden aangeschreven. Hierdoor hebben niet alle burens tijdig de kans verkregen tot het indienen van bezwaren.

2/ Er werd geen archeologienota toegevoegd aan deze aanvraag:

Er wordt aangegeven dat volgens artikel 2.2.4 van het geldende BPA wordt gesteld dat alle projecten binnen het gebied voorgelegd moeten worden aan de stadsarcheologen ressorterend onder de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie. Dergelijk advies ontbreekt in voorliggende aanvraag.

3/ Het is onduidelijk wat de bestemming betreft van het pand:

Er wordt aangegeven dat de uiteindelijke bestemming van het pand onduidelijk is. Er wordt immers een commerciële functie voorzien in het pand. Er wordt immers opgemerkt dat er op het adres een vennootschap staat geadresseerd. Het is ook deze vennootschap die aanvrager is.

4/ De aanvraag is strijdig zijn met de voorschriften van het BPA:

Er wordt aangegeven dat de inrichting van een zwembad (en de daarbijhorende nutsvoorzieningen) en de luifel niet zijn toegelaten. Het BPA laat immers geen nieuwe gebouwen toe in de tuinstrook.

5/ De dakkapellen tasten de erfgoedwaarden van het pand aan en leiden tot een onnodige hinder:

Er wordt aangegeven dat de nieuwe dakkapellen een storende inkijk geven op aanpalende percelen en dat deze de erfgoedwaarde van het pand aantasten. Er wordt aangegeven dat de inrichting van deze dakkapellen niet noodzakelijk is gezien er reeds dakvlakramen voorzien worden.

6/ De interne aanpassingswerken leiden tot een mogelijks risico op schade:

Er wordt aangegeven dat volgende interne aanpassingswerken mogelijks schade leveren aan aanpalenden:

- er wordt aangegeven dat door het (gedeeltelijk) uitgraven van de kelder mogelijks schade ontstaat aan de aanpalende scheidingsmuren en panden. Er wordt tevens aangegeven dat het onduidelijk is waar er uitgravingen worden voorzien, hoeveel er wordt uitgegraven en hoe diep de bestaande keldermuren gefundeerd zijn;
- er wordt aangegeven dat de inrichting van de wasplaats op het eerste verdiep mogelijks risico geeft op wateroverlast gezien deze ruimte overbouwd op perceel van het pand Geldmunt 60;
- er wordt aangegeven dat het afbreken van muren rond de patio eventuele schade zal opleveren aan aanpalenden;
- er wordt aangegeven dat de inrichting van de keuken mogelijke schade levert aan aanpalende gezien het verluchttingsconcept van deze ruimte niet wordt verduidelijkt;
- er wordt aangegeven dat het vervangen van de spantvoeg op het eerste verdiep mogelijks tot schade leidt gezien deze steunt op een gemeenschappelijke muur.

7/ De inrichting van het zwembad geeft een mogelijks risico op schade:

Er wordt aangegeven dat de inrichting van het zwembad mogelijks een negatieve impact heeft op de stabiliteit van de naastgelegen scheidingsmuur met het pand Geldmunt 48. Deze scheidingsmuur beschikt over erfgoedwaarde en is in bestaande toestand reeds verzwakt. De inrichting van het

zwembad leidt mogelijks ook tot stabiliteitsproblemen voor de aanpalende panden ten gevolge van (tijdelijke) wijzigingen aan het grondwaterpeil.

8/ De inrichting van het zwembad en sauna leidt tot onnodige hinder:

Er wordt aangegeven dat de inrichting van het zwembad en de sauna niet inpasbaar is binnen de omgeving die wordt gekenmerkt door panden met besloten tuinen. Het zwembad en de sauna zullen leiden tot een onnodige geluidshinder. De aanvraag kan ook geurhinder teweegbrengen door het gebruik van chloor in combinatie met de plaatsing van een warmtepomp.

9/ De verhardingsgraad is te groot:

Er wordt aangegeven dat men door het inrichten van de luifelconstructie met terras, het zwembad en enkele bijgebouwen een te groot aandeel van de buitenruimte verhard wordt. Bijkomend worden volgende onduidelijkheden opgemerkt:

- het is onduidelijk of de bestaande verharding in de buitenruimte palend aan het pand Geldmunt 56-58 rechtmatig tot stand gekomen is;
- het is tevens onduidelijk of de verharding in de patio van het hoofdgebouw behouden blijft. Het is tevens onduidelijk wat de bestemming wordt van deze patio;
- het is onduidelijk of er in bestaande toestand een septische put in gebruik genomen wordt. Het is onduidelijk hoe de afwatering van één van de toiletten voorzien wordt;
- het is onduidelijk of er verharding voorzien wordt boven de nieuwe septische put en hemelwaterput.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

1/ Er wordt niet verduidelijkt welke aanpalenden niet zouden zijn aangeschreven. Het is mogelijk dat niet alle aanpalende bewoners werden aangeschreven. Artikel 23 van het Omgevingsvergunningsbesluit legt immers op dat enkel de eigenaren van de aanpalende percelen moeten aangeschreven worden tijdens het openbaar onderzoek.

In het kader van voorliggende aanvraag werden alle eigenaren van de aanpalende percelen aangeschreven. We beschikken over postbewijzen, zijnde het bewijs van aangetekende zending, aan al deze aanpalende eigenaren.

2/ Er is geen archeologieplicht conform artikel 5.4.1 van het Onroerendergoeddecreet. Dit kan ook zelf nagegaan worden door toepassing van de beslissingsboom van het Agentschap Onroerend Erfgoed. De aanvraag is immers niet gelegen in een beschermd archeologische site. De aanvraag is wel gelegen in een vastgestelde archeologische site doch is het perceel van aanvraag kleiner dan 300 m² en zijn de vergunningsplichtige bodemingrepen beperkt tot 85,85 m² waardoor er geen archeologienota vereist is.

Er dient bovendien opgemerkt te worden dat voorliggende aanvraag tijdens de procedure ter advies werd voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het integrale advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en een samenvatting werd toegevoegd aan voorliggend verslag in punt 3 (EXTERNE ADVIEZEN). De aanvraag werd tevens voorgelegd ter advies de stadsdienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Het advies werd geïntegreerd in de beoordeling van deze aanvraag en kan teruggevonden worden in punt 8 (OMGEVINGSTOETS). Bijgevolg dient geoordeeld te worden dat er voldaan werd aan het voorschrift 2.2.4. va het BPA.

3/ Op basis van de aangeleverde plannen is het duidelijk dat voorliggend pand wordt vergund als een eengezinswoning (met nevenfunctie).

De inrichting van een nevenfunctie is bovendien vrijgesteld in indien de woonfunctie blijft behouden als woonfunctie, indien de nevenfunctie niet groter is dan 100 vierkante meter en indien de nevenfunctie in overeenstemming is met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen en het bijzonder plan van aanleg. In voorliggende aanvraag voldoet de nevenfunctie hieraan waardoor het pand stedenbouwkundig erkend blijft als een eengezinswoning. Er is dus geen (vergunningsplichtige) bestemmingswijziging van het pand.

Het statuut van de aanvrager (zijde een natuurlijk persoon of een rechtspersoon) en of de identiteit van de bewoner(s) speelt geen rol in de stedenbouwkundige bestemming van een pand.

4/ Voor de toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften wordt verwezen naar punt 4 in het verslag. De nieuwe bebouwing en verhardingen in de tuin (luifel, terras, zwembad, stapstenen en sauna) zijn wel degelijk in overeenstemming met de voorschriften van het geldende BPA. Een toetsing

aan het voorschrift inzake de bebouwings- en verhardingsgraad in de tuinstrook en de binnenkern werd ter volledigheid toegevoegd aan het verslag om de conformiteit aan te tonen (zie toetsing artikel 2.2.2.)

5/ De dakkapellen bevinden zich loodrecht op de perceelsgrens met linker- en rechteraanpalende op een bouwdiepte van 15,57 m. Omwille van hun ligging vlak achter de linker- en rechterperceelsgrens manifesteren de dakkapellen zich tevens als een ophoging van de scheidingsmuur met linker- en rechteraanpalende tot een hoogte van 9,62 m op een bouwdiepte van 15,57 m. De dakkapel langsheen de rechterperceelsgrens reikt daarbij 2,07 m hoger dan het rechteraanpalend aanbouwvolume. De dakkapel langsheen de linkerperceelsgrens reikt 1,30 m hoger dan de kroonlijst van het hoofdgebouw langsheen de linkerperceelsgrens. Daardoor verkrijgen de dakkapellen een grote zichtbaarheid ten aanzien van linker- en rechteraanpalend perceel.

Desondanks de duidelijke zichtbaarheid van deze dakkapellen ten aanzien van linker- en rechteraanpalenden geven de plannen onduidelijke informatie met betrekking tot de materialisatie van de dakkapellen. Er wordt aangegeven dat de dakkapellen beglaasd zijn maar de plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot het aandeel van beglazing en de ligging van de beglazing. Er ontbreekt immers een frontaal gevelaanzicht van deze dakkapellen, alsook een snede doorheen de dakkapellen. Ook op het verdiepingsplan (BA_eengezinswoning_P_N_04_niveau_2) zijn de dakkapellen niet ingetekend. Zo is het onduidelijk of er vanuit de dakkapellen al dan niet een rechtstreeks uitzicht verleend wordt op het perceel van linker- en rechteraanpalende. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

6/ De interne aanpassingswerken kunnen enkel beoordeeld worden op basis van hun conformiteit met de wettelijke en reglementaire voorschriften en op basis van de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke beoordeling kan zich niet baseren op de hypothetische mogelijkheid van schade ten gevolge van het uitvoeren van de werken. Het is immers de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Voor de ruimtelijke beoordeling van de interne aanpassingswerken wordt verwezen naar punt 8 (OMGEVINGSTOETS) van het verslag.

Onderstaand wordt echter bijkomend verduidelijking gebracht inzake de interne aanpassingswerken:

- de aangereikte plannen geven wel degelijk voldoende informatie met betrekking waar en in welke mate de bestaande keldervloer wordt uitgebroken en verlaagd. De kruipkelder wordt over een oppervlakte van 5,36 m² verlaagd met 0,55 m. Een deel van de aanpalende kelderruimte wordt over een oppervlakte van 4,38 m²) wordt verlaagd met 0,54 m;
- de ruimte op het eerste verdiep die gedeeltelijk de rechterperceelsgrens (Geldmunt 60) overbouwd wordt niet ingericht als wasplaats, maar als dressing. De inrichting als wasplaats betreft de huidige bestemming van het lokaal;
- de verbouwingswerken aan de patio beperken zich tot de gevelvlakken van de eigen aanbouwvolumes van voorliggend pand. De bestaande scheidingsmuur met rechteraanpalende blijft ongewijzigd. Dit is duidelijk waarneembaar op de langse doorsnede (BA_eengezinswoning_S_N_02_langsdoorsnede BB);
- de plannen geven inderdaad geen verduidelijking met betrekking tot het verluchttingsconcept van de keuken. Conform het vrijstellingsbesluit is het plaatsen van dergelijke gebruikelijke constructies zoals ventilatiebuizen en airco's aan of op een woning vrijgesteld van vergunningsplicht op voorwaarde dat deze niet meer dan 3m boven de nok van de woning uitsteken. Er moet ook steeds voldaan worden aan artikel 8bis van het algemeen bouwreglement.

7/ De erfgoedwaarde van de scheidingsmuur wordt niet betwist, doch maakt deze geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag. De scheidingsmuur wordt in voorliggende aanvraag immers volledig behouden. Enkel worden er bestaande constructies opgetrokken tegen de scheidingsmuur gesloopt. Het zwembad behoudt bovendien een zekere afstand van deze scheidingsmuur.

De inrichting van het zwembad in de buitenruimte kan enkel beoordeeld worden op basis van de conformiteit hiervan met de wettelijke en reglementaire voorschriften en op basis van de principes van de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke beoordeling kan zich niet baseren op de hypothetische mogelijkheid van schade ten gevolge van het uitvoeren van de werken.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Er dient vastgesteld te worden dat de inrichting van het zwembad in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA (zie boven en zie toetsing aan het BPA in punt 3 van het verslag). De inrichting van het zwembad is bovendien in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg (zie volgend punt).

8/ Er wordt geoordeeld dat de inrichting van een zwembad in de tuin in overeenstemming is met de plaatselijke aanleg. Vooreerst dient vermeld te worden dat de aanleg van het zwembad in overeenstemming is met de voorschriften van het geldende BPA. Deze voorschriften veronderstellen de principes van een goede ruimtelijke ordening te belichamen. Evenwel dient geoordeeld te worden dat zelfs zonder de voorschriften van het geldende BPA in acht te nemen dat de aanleg van het zwembad aanvaardbaar is.

De heraanleg van de tuin met inrichting van een zwembad heeft immers geen impact op het typerende besloten en omsloten karakter van de aanpalende tuinen. De aanleg van het zwembad brengt immers geen wijzigingen mee met de bestaande hoge scheidingsmuren met aanpalenden. Omwille van deze hoge scheidingsmuren zullen er ook geen storende visuele zichten ontstaan in de tuinen van aanpalenden. De tuin beschikt na verbouwwerken bovendien over een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte waardoor een gunstige waterhuishouding op het perceel voldoende verzekerd is.

Verder wordt de mogelijke geluidshinder ten gevolge van de ingebruikname van het zwembad opgeworpen als mogelijke negatieve impact. De geluidshinder van een zwembad ligt echter in dezelfde orde als het recreatief gebruik van een tuin en/of terras zonder zwembad. Storende geluidshinder betreft bovendien een burgerrechtelijke aangelegenheid. Het gebruik van chloor en een warmtepomp vormt geen ruimtelijk argument tot uitsluiting van het zwembad. Dit betreft immers geen stedenbouwkundige handelingen en deze handelingen zijn vrijgesteld van vergunningsplicht. Er moet ten alle tijden voldaan worden aan de milieuwetgeving.

9/ Het aandeel aan verharding en nieuwe bebouwing in de tuin is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Voor de toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften wordt verwezen naar punt 4 in het verslag (in het bijzonder de toetsing aan artikel 2.2.2. van het BPA). Bovendien moet geoordeeld worden dat de aanvraag na verbouwwerken nog steeds beschikt over een voldoende grote onbebouwde en onverharde buitenruimte. Het aandeel aan verharding staat daarbij in verhouding ten opzichte van het aandeel aan onverharde buitenruimte zodat ook de waterhuishouding op het perceel (bij regenval) voldoende gegarandeerd is. Voor een verdere toetsing inzake het hemelwateraspect wordt verwezen naar punt 6 (WATERPARAGRAAF) van het verslag. Met betrekking tot de opgemerkte onduidelijkheden kan het volgende worden meegegeven:

- de rechtmatigheid van de bestaande verharding speelt geen rol gezien deze binnen voorliggende aanvraag volledig wordt uitgedaan en (gedeeltelijk) wordt vervangen door nieuwe verharding en bebouwing (saunagebouw). De ruimtelijke beoordeling dient bijgevolg louter te gebeuren met betrekking tot het nieuw voorgestelde aandeel aan verharding en bebouwing;
- de grondplannen van de woning geven duidelijk weer dat de patio behouden blijft als onverharde buitenruimte. Ook in de bestaande toestand was deze patio reeds toegankelijk en bestemd als onverharde buitenruimte. Dit blijft ook na verbouwwerken het geval doch wordt deze gedeeltelijk vergroot door sloop van het oorspronkelijke aanbouwwolume langs de patio. Het te slopen gebouwdeel is echter niet gelegen langs de perceelsgrens en brengt bijgevolg geen wijzigingen met zich mee van de scheidingsmuur;

- het bestaande rioleringsstelsel is niet volledig gekend. Dit is ook niet hoofdzakelijk gezien er een nieuw rioleringsstelsel wordt voorzien in overeenstemming met de voorschriften van het algemeen bouwreglement en de gewestelijke verordening hemelwater. Er wordt daarbij een voldoende grote nieuwe septische put voorzien waarop alle toiletten worden aangesloten;
- de hemelwaterput en septische put worden voorzien onder het nieuwe terras wat duidelijk waarneembaar is door een vergelijk van het rioleringsplan in de nieuwe toestand en een plan van het gelijkvloers.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL PATERSHOL, goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en zone B voor woningen. De bestemmings- en bebouwingsvoorschriften worden in het BPA bepaald conform het strokenprincipe (artikel 1.1.). Conform dit principe is in voorliggende aanvraag de strook voor hoofd- en bijgebouwen gelegen vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van 17,67 m. Op een bouwdiepte van 17,67 m tot 30 m bevindt zich de tuinstrook. Op een bouwdiepte van 30 m tot aan de achterperceelsgrens bevindt zich de binnenkern.

De aanvraag is in overeenstemming met de volgende voorschriften (niet-limitatief, maar ter volledigheid toegevoegd):

• ARTIKEL 2.2.2. VERHARDING EN BEBOUWING

Conform de BPA voorschriften moet minstens 25 % van de tuinstrook en binnenkern onverhard worden aangelegd. Maximum 50 % van de tuinstrook en binnenkern mogen bebouwd worden. Voorliggend perceel beschikt is voor een aandeel van 140,20 m² gelegen binnen de tuinstrook en binnenkern. Binnen dit aandeel moet een minimum aandeel van 35,05 m² (25 %) onverharde buitenruimte worden voorzien en mag een maximum aandeel van 70,10 m² (50 %) bebouwd worden.

Toetsing:

Conform: Na verbouwingswerken beschikt het pand binnen de tuinstrook en binnenkern over een aandeel van 67,05 m² aan bebouwing.

Het betreft de scheidingsmuren langsheen de perceelsgrenzen, de aanbouwwolumes van de woning, de overdekte terrasruimte en de sauna.

Na verbouwingswerken beschikt het pand binnen de tuinstrook en binnenkern over een aandeel van 42,28 m² aan onbebouwde en onverharde buitenruimte. Het betreft een deel van de patio en het onverharde deel van de tuin (naast het zwembad en tussen de stapstenen).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

• ARTIKEL 2.2.2. EN ARTIKEL 3.3.3. BESTEMMING EN HOOGTE VAN DE BIJGEBOUWEN OPPERICHT IN DE TUINSTROOK

Conform het BPA is er binnen de tuinstrook (gelegen op een bouwdiepte van 17,67 m tot de achterperceelsgrens) geen woonbestemming toegelaten. Conform de overgangsbepaling (artikel 2.2.3) mogen bestaande bestemmingen, die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften behouden blijven. Verbouwingswerken met volumewijziging van de delen die strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften kunnen enkel aanvaard worden mits deze beperkt blijven tot het oorspronkelijk perceel, mits de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang komt en mits toepassing van de bouwvoorschriften (artikel 3) van het BPA.

In deze bouwvoorschriften (artikel 3.3.3.) staat opgenomen dat de hoogte van constructies opgericht in de tuinstrook op de perceelsgrenzen maximaal 3,50 m mag bedragen. De totale hoogte mag maximaal 6 m bedragen gemeten t.o.v. het maaiveld.

Afwijking:

Het centrale aanbouwwolume gelegen binnen de tuinstrook is bestemd als wonen en wordt opgehoogd. Op basis van de aangeleverde plannen blijkt dat de scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt opgehoogd met 13 cm tot een hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld (patio)) van 6,19 m. De kroonlijst van het aanbouwwolume aan de patiozijde wordt op basis van de plannen van de patioevels opgehoogd met 0,28 m tot een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld (patio)) van

6,19 m. De plannen geven zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand echter tegenstrijdige informatie met betrekking tot de kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume:

o Op basis van de patioevels in bestaande toestand (BA_eengezinswoning_G_B_02_patioevels) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een

kroonlijsthoogte van 6 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 5,93 m t.o.v. het maaiveld

o Op basis van het aangereikte terreinprofiel in bestaande toestand

(BA_eengezinswoning_T_B_01_terreinprofiel) blijkt echter dat de kroonlijsthoogte van het

tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 5,95 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 5,88 m t.o.v. het maaiveld.

o Op basis van de plannen van de patioevels in nieuwe toestand

(BA_eengezinswoning_G_N_02_patioevels) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen

aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,28 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 6,21 m t.o.v. het maaiveld.

o Op basis van het aangereikte terreinprofiel in nieuwe toestand blijkt

(BA_eengezinswoning_T_N_01_terreinprofiel) blijkt echter dat de kroonlijsthoogte van het

tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,25 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 6,18 m t.o.v. het maaiveld.

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan: Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de tegenstrijdigheden op de aangeleverde plannen een conformiteitstoets aan bovenstaand voorschrift alsook een ruimtelijke beoordeling hiervan hypothekeren. Er wordt evenwel vastgesteld dat in alle mogelijke scenario's van de plannen een verhoging van de kroonlijsthoogte van het centrale aanbouwwolume, alsook van de scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt voorzien. Dit is in afwijking op de voorschriften van het BPA.

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:

o Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

o Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' 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 multifunctionele zone mat klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde'.

o 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.

Daarnaast 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. In voorliggende aanvraag is deze negatief.

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). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...). 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 is gelegen in het

gewone weefsel van de Binnenstad. In het gewone weefsel van de Binnenstad ligt de nadruk op het verweven, met aandacht voor kwetsbaar stedelijke functies. Ook de verluchting, het beschermen en vormen van nieuwe buitenruimte, is in deze gebieden van belang.

In de nota wordt benadrukt dat BPA's in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden hebben vastgelegd. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden. Een afwijking op zo'n plan kan niet zonder grondige motivatie. In het geval van de BPA's Binnenstad (van toepassing bij deze aanvraag) wordt aangehaald dat het strokenprincipe een sterk en goed doordacht principe is en blijvend vastgehouden wordt. De beperking van de bouwdieptes en onderverdeling in verschillende stroken zorgt immers voor nietbebouwde delen, en draagt bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Vanuit deze visie wordt een woonbestemming in de tuinstrook (hoofdbestemming 'groene ruimte') niet toegestaan. Afwijken op de bestemmingsvoorschriften kan enkel ten voordele van kwetsbaar stedelijke functies overwogen worden. Het wonen vormt geen kwetsbaar stedelijke functie binnen het gewone weefsel van de Binnenstad.

Bijgevolg kan principieel niet akkoord gegaan worden met een woonbestemming in de tuinstrook. De bijgebouwen beschikken ook niet over een erfgoedwaarde waardoor behoud ervan niet noodzakelijk is.

De woonbestemming is evenwel rechtmatig tot stand gekomen waardoor er conform de overgangsbepalingen van het BPA akkoord gegaan kan worden met het behoud ervan. Het behoud ervan impliceert wel dat er geen volume-uitbreidingen kunnen worden toegestaan die in strijd zijn met de voorschriften van het BPA. Dergelijke volume-uitbreidingen bestendigen immers een niet wenselijke situatie. In combinatie met de tegenstrijdig aangereikte plannen en de onduidelijkheid met betrekking tot de ophoging van het volume wordt de afwijking daarom ongunstig beoordeeld.

• **ARTIKEL 3.3.3. HOOGTE VAN DE BIJGEBOUWEN IN DE STROOK VOOR HOOFD- EN BIJGEBOUWEN**
In het BPA staat opgenomen dat de hoogte van de bijgebouwen opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen maximaal 3,50 m mag bedragen.

De totale hoogte mag maximaal 6 m bedragen gemeten t.o.v. het straatpeil.

Afwijking:

Het centrale aanbouwwolume gelegen binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen wordt opgehoogd. Op basis van de aangeleverde plannen blijkt dat de scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt opgehoogd met 13 cm tot een hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld (patio)) van 6,48 m. De kroonlijst van het aanbouwwolume aan de patiozijde wordt op basis van de plannen van de patiogevels opgehoogd met 0,28 m tot een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het straatpeil van 6,48 m. De plannen geven zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand echter tegenstrijdige informatie met betrekking tot de kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume:

o Op basis van de patiogevels in bestaande toestand (BA_eengezinswoning_G_B_02_patiogevels) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 6,22 m t.o.v. het straatpeil.

o Op basis van het aangereikte terreinprofiel in bestaande toestand (BA_eengezinswoning_T_B_01_terreinprofiel) blijkt echter dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 5,95 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 6,17 m t.o.v. het straatpeil.

o Op basis van de plannen van de patiogevels in nieuwe toestand (BA_eengezinswoning_G_N_02_patiogevels) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,28 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 6,40 m t.o.v. het straatpeil.

o Op basis van het aangereikte terreinprofiel in nieuwe toestand blijkt (BA_eengezinswoning_T_N_01_terreinprofiel) blijkt echter dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,25 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 16,47 m t.o.v. het straatpeil.

Afwijking:

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de tegenstrijdigheden op de aangeleverde plannen een conformiteitstoets aan bovenstaand voorschrift alsook een ruimtelijke beoordeling hiervan

hypothekeren. Er wordt evenwel vastgesteld dat in alle mogelijke scenario's van de plannen een verhoging van de kroonlijsthoogte van het centrale aanbouwwolume, alsook van de scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt voorzien. Dit is in afwijking op de voorschriften van het BPA. Het centrale aanbouwwolume loopt bovendien voort in de tuinstrook (zie boven) waardoor de ophoging ook leidt tot een ongewenste strijdigheid op de bestemmingsvoorschriften van het BPA. In combinatie met de tegenstrijdig aangereikte plannen en de onduidelijkheid met betrekking tot de ophoging van het volume wordt de afwijking daarom ongunstig beoordeeld.

• ARTIKEL 3.7. DAKVORM

De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkappen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving.

Afwijking:

De dakkappen vormen ten gevolge van hun bouwdiepte en oriëntatie ten aanzien van de aanpalende percelen afwijking binnen de omgeving.

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan: De dakkappen bevinden zich loodrecht op de perceelsgrens met linker- en rechteraanpalende op een bouwdiepte van 15,57 m. Omwille van hun ligging vlak achter de linker- en rechterperceelsgrens manifesteren de dakkappen zich tevens als een ophoging van de scheidingsmuur met linker- en rechteraanpalende tot een hoogte van 9,62 m op een bouwdiepte van 15,57 m. De dakkapel langsheen de rechterperceelsgrens reikt daarbij 2,07 m hoger dan het rechteraanpalend aanbouwwolume. De dakkapel langsheen de linkerperceelsgrens reikt 1,30 m hoger dan de kroonlijst van het hoofdgebouw langsheen de linkerperceelsgrens. Daardoor verkrijgen de dakkappen een grote zichtbaarheid ten aanzien van linker- en rechteraanpalend perceel.

Desondanks de duidelijke zichtbaarheid van deze dakkappen ten aanzien van linker- en rechteraanpalenden geven de plannen onduidelijke informatie met betrekking tot de materialisatie van de dakkappen. Er wordt aangegeven dat de dakkappen beglaasd zijn maar de plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot het aandeel van beglazing en de ligging van de beglazing. Er ontbreekt immers een frontaal gevelaanzicht van deze dakkappen, alsook een snede doorheen de dakkappen. Ook op het verdieplingsplan (BA_ eengezinswoning_P_N_04_niveau_2) zijn de dakkappen niet ingetekend. Zo is het onduidelijk of er vanuit de dakkappen al dan niet een rechtstreeks uitzicht verleend wordt op het perceel van linker- en rechteraanpalende. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

...

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, het wijkt af op volgende punten:

• ARTIKEL 30: NATUURLIJKE VERLICHTING

"In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

o uitmonden in de openlucht

o voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;

o voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;

o voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte."

Afwijking:

Slaapkamer twee onder het hellende dak wordt uitsluitend verlicht via het raamvlak in de puntgevel. De slaapkamer bevindt zich echter 2,13 m teruggetrokken van het raamvlak waarbij de teruggetrokken zone een vide betreft naar het ondergelegen bureau. Dit betreft een volledig overdekte ruimte. Het raamvlak is bovendien beperkt in breedte (1,20 m) en is centraal gelegen terwijl de slaapkamer zich bevindt aan de linkerzijde waardoor de lichtinval bijkomend beknot wordt.

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan: De slaapkamer wordt onvoldoende natuurlijk verlicht via een voldoende groot raamvlak of opening dat niet louter een dakkoepel betreft of een opening uitgevend op een overdekte ruimte.

Dit wordt ongunstig beoordeeld.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDERING

Het perceel is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud. Bovendien is het pand gelegen in het beschermd stadsgezicht 'Patershol en omgeving' en is zelf ook beschermd als monument. Tot slot is het pand opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De site werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. De erfgoedwaarden zitten in het hoofdgebouw van de woning en komen tot uiting in volgende aspecten:

- *Het uitzicht van de gevel:*

Dit omvat de indeling, de geleding en ritmering alsook de materialisatie van het parement en het authentiek buitenschrijnwerk.

- *Het uitzicht van het dak:*

Dit omvat het typerende zadeldak met een nok haaks op de voorgevel, afgewerkt met Vlaamse pannen.

- *De dragende structuur:*

Dit omvat de dragende muren, de houten dakconstructie volgens een spantenstructuur, de keldergewelven en de houten vloerroosteringen.

In verschillende zones zijn er nog originele vloerroosteringen nog volgens een systeem van moer- en kinderbalken teruggaand op de originele bouwfase.

- *De indeling:*

Dit omvat de kenmerkende plattegrond van de oorspronkelijke functie of latere aanpassingen daaraan die uit waardevolle bouwfasen dateert.

- *De ruimtelijkheid:*

Deze vloeit voort uit de dragende structuren en de indeling.

- *Authentieke interieurelementen:*

Dit omvat de verschillende sierplafonds, het binnenschrijnwerk (waaronder deurgehelen), schouwen en vloeren.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand.

Ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen worden in de omgevingstoets geïntegreerd beoordeeld op zowel hun ruimtelijke inpasbaarheid binnen de omgeving alsook hun impact op deze resterende erfgoedwaarden.

In de erfgoednota worden werkzaamheden opgesomd die onder de toelatingsplicht vallen voor beschermde monumenten. Heel wat werken die niet omgevingsvergunningplichtig zijn, zijn wel toelatingsplichtige handelingen voor beschermd erfgoed: <https://www.onroerenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>. Als deze werken vervat zitten in een omgevingsvergunningaanvraag moet de dossiersamenstelling minstens volgende informatie bevatten:

- Een nauwkeurige beschrijving van de handelingen en de noodzaak ervan
- De uitvoeringstechniek en het te gebruiken materiaal, eventueel vergezeld van een technische fiche
- De huidige staat van het goed
- De precieze plaats waar de handelingen zullen worden uitgevoerd
- Tekeningen of plannen
- Een situeringsplan
- Fotomateriaal van de bestaande toestand

De aangeleverde erfgoednota bevat niet voor alle toelatingsplichtige werken voldoende informatie met betrekking tot de uitvoeringstechniek en het te gebruiken materiaal. Hierdoor kunnen niet alle werken voldoende worden beoordeeld. In de (erfgoed)nota wordt regelmatig verwezen naar het beheerplan dat voor het beschermd monument is opgemaakt. Het beheerplan werd niet formeel goedgekeurd en is niet ontsloten via de website van het agentschap Onroerend Erfgoed. Daardoor kan hierop niet teruggevallen worden bij de beoordeling van deze aanvraag. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

MORFOLOGIE

1/ Sloop van bepaalde gebouwdelen:

Enkel het hoofdgebouw van het voorliggend pand heeft een intrinsieke erfgoedwaarde. De bouwvolumes palend aan het hoofdgebouw en de vele bijgebouwen in de buitenruimte hebben geen erfgoedwaarde. Het slopen van het gelijkvloerse aanbouwvolume palend aan de patio en het slopen van de vele bijgebouwen kan bijgevolg vanuit erfgoedstandpunt gunstig worden beoordeeld. Het slopen van de gebouwdelen heeft bovendien geen impact op de scheidingsmuren met aanpalenden. Deze blijven ten gevolge van de sloopwerken ongewijzigd op uitzondering van de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Geldmunt 60). Deze tuinmuur wordt ten gevolge van de sloop van de tuinmuur op het perceel beperkt verlaagd van 6,44 m tot 6,16 m. Het verlagen van deze muur is zeer beperkt in breedte en zal leiden tot een groter aandeel aan lichtinval. De sloopwerken kunnen bijgevolg gunstig worden beoordeeld.

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

1/ Renovatie van de voorgevel:

Alhoewel het positief is dat de voorgevel van het beschermde pand wordt gerenoveerd bevat de erfgoednota onvoldoende informatie met betrekking tot de uitvoeringstechniek en het te gebruiken materiaal van een aantal toelatingsplichtige werken. Bijgevolg kan de impact van de volgende werken op de resterende erfgoedwaarden van het pand onvoldoende worden ingeschat:

- De herstellingswerken aan het fronton
- De herstellingswerken aan de Balegemse steen
- Herstellingswerken aan de cijfers
- De voegherstellingswerken
- De schilderwerken
- De vervanging van het buitenschrijnwerk naar historisch model
- Vervanging van de plintafwerking
- Vervanging van de regenwaterafvoeren

Dit wordt ongunstig beoordeeld.

2/ Aanpassing aan de achtergevelvlakken

De verlaging van de gelijkvloerse ramen in de achtergevel van het hoofdvolume, palend aan de patio, is enkel aanvaardbaar vanuit erfgoedpunt, voor zover zij het behoud van de oorspronkelijke dragende structuren vooropstellen. Doorbrekingen moeten steeds in afmetingen beperkt blijven (zowel qua hoogte als qua breedte) zodat de oorspronkelijke planindeling en interieurafwerking op een zinvolle manier afleesbaar behouden blijven.

Alhoewel het positief is dat de achtergevel van het beschermde pand wordt gerenoveerd bevat de erfgoednota onvoldoende informatie met betrekking tot de uitvoeringstechniek en het te gebruiken materiaal van een aantal toelatingsplichtige werken.

Bijgevolg kan de impact van de volgende werken op de resterende erfgoedwaarden van het pand onvoldoende worden ingeschat:

- De voegherstellingswerken
- De vervanging van de buitenpleister

- *Het schilderwerken*
- *De vervanging van het buitenschrijnwerk naar historisch model met wijziging van de twee gelijkvloerse raamopeningen (zie boven) tot het maaiveld.*
- *De vervanging van de regenwaterafvoer.*

Dit wordt ongunstig beoordeeld.

De aanpassingswerken aan de achtergevel van het aanbouwwolumen, palend aan de tuin worden gunstig beoordeeld. Het voorzien van dergelijke grote raamvlakken vergroot de natuurlijke lichtinval en versterkt het contact met de buitenruimte.

3/ Wijziging van de patioevels

De plannen geven tegenstrijdige informatie met betrekking tot de hoogte van beide aanbouwwolumes (zowel in bestaande als in nieuwe toestand).

Op basis van de aangeleverde plannen blijkt dat de scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt opgehoogd met 13cm tot een hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld (patio)) van 6,19 m. De kroonlijst van het aanbouwwolume aan de patiozijde wordt op basis van de plannen van de patioevels opgehoogd met 0,28 m tot een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld (patio)) van 6,19 m. De plannen geven zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand echter tegenstrijdige informatie met betrekking tot de kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume:

- *Op basis van de patioevels in bestaande toestand (BA_eengezinswoning_G_B_02_patioevels) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 5,93 m t.o.v. het maaiveld.*
- *Op basis van het aangereikte terreinprofiel in bestaande toestand (BA_eengezinswoning_T_B_01_terreinprofiel) blijkt echter dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 5,95 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 5,88 m t.o.v. het maaiveld.*
- *Op basis van de plannen van de patioevels in nieuwe toestand (BA_eengezinswoning_G_N_02_patioevels) blijkt dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,28 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 6,21 m t.o.v. het maaiveld.*
- *Op basis van het aangereikte terreinprofiel in nieuwe toestand blijkt (BA_eengezinswoning_T_N_01_terreinprofiel) blijkt echter dat de kroonlijsthoogte van het tussengelegen aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,25 m t.o.v. het trottoirpeil en bijgevolg 6,18 m t.o.v. het maaiveld.*

Ook met betrekking tot de hoogte van het aanbouwwolume aan de achterzijde geven de plannen tegenstrijdige informatie (zie punt 1 BESCHRIJVING).

Er dient opgemerkt te worden dat de tegenstrijdigheden op de aangeleverde plannen een conformiteitstoets aan de geldende voorschriften alsook een algemene ruimtelijke beoordeling hypothekeren. Er wordt evenwel vastgesteld dat in alle mogelijke scenario's van de plannen een verhoging van de kroonlijsthoogte van het centrale aanbouwwolume, alsook van de scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt voorzien.

Het centrale aanbouwwolume is echter gelegen in de tuinstrook waardoor een volumeuitbreiding de woonbestemming in deze tuinstrook (strijdig met de BPA-voorschriften bestendigd. 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). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

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 is gelegen in het gewone weefsel van de Binnenstad. In het gewone weefsel van de Binnenstad ligt de nadruk op het

verweven, met aandacht voor kwetsbaar stedelijke functies. Ook de verluchting, het beschermen en vormen van nieuwe buitenruimte, is in deze gebieden van belang.

In de nota wordt benadrukt dat BPA's in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden hebben vastgelegd. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden. Een afwijking op zo'n plan kan niet zonder grondige motivatie. In het geval van de BPA's Binnenstad (van toepassing bij deze aanvraag) wordt aangehaald dat het strokenprincipe een sterk en goed doordacht principe is en blijvend vastgehouden wordt. De beperking van de bouwdieptes en onderverdeling in verschillende stroken zorgt immers voor niet-bebouwde delen, en draagt bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Vanuit deze visie wordt een woonbestemming in de tuinstrook (hoofdbestemming 'groene ruimte') niet toegestaan. Afwijken op de bestemmingsvoorschriften kan enkel ten voordele van kwetsbaar stedelijke functies overwogen worden.

Het wonen vormt geen kwetsbaar stedelijke functie binnen het gewone weefsel van de Binnenstad. Bijgevolg kan principieel niet akkoord gegaan worden met een woonbestemming in de tuinstrook. De bijgebouwen beschikken ook niet over een erfgoedwaarde waardoor behoud ervan niet noodzakelijk is (zie MORFOLOGIE). De woonbestemming is evenwel rechtmatig tot stand gekomen waardoor er conform de overgangsbepalingen van het BPA akkoord gegaan kan worden met het behoud ervan. Het behoud ervan impliceert wel dat er geen volume-uitbreidingen kunnen worden toegestaan die in strijd zijn met de voorschriften van het BPA. Dergelijke volume-uitbreidingen bestendigen immers een niet wenselijke situatie. In combinatie met de tegenstrijdig aangereikte plannen en de onduidelijkheid met betrekking tot de ophoging van het volume wordt de afwijking daarom ongunstig beoordeeld.

4/ Renovatie van het zadeldak

De dakkapellen bevinden zich loodrecht op de perceelsgrens met linker-en rechteraanpalende op een bouwdiepte van 15,57 m. Omwille van hun ligging vlak achter de linker-en rechterperceelsgrens manifesteren de dakkapellen zich tevens als een ophoging van de scheidingsmuur met linker- en rechteraanpalende tot een hoogte van 9,62 m op een bouwdiepte van 15,57 m. De dakkapel langsheen de rechterperceelsgrens reikt daarbij 2,07 m hoger dan het rechteraanpalend aanbouwvolume. De dakkapel langsheen de linkerperceelsgrens reikt 1,30 m hoger dan de kroonlijst van het hoofdgebouw langsheen de linkerperceelsgrens. Daardoor verkrijgen de dakkapellen een grote zichtbaarheid ten aanzien van linker-en rechteraanpalend perceel.

Desondanks de duidelijke zichtbaarheid van deze dakkapellen ten aanzien van linker- en rechteraanpalenden geven de plannen onduidelijke informatie met betrekking tot de materialisatie van de dakkapellen. Er wordt aangegeven dat de dakkapellen beglaasd zijn maar de plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot het aandeel van beglazing en de ligging van de beglazing. Er ontbreekt immers een frontaal gevelaanzicht van deze dakkapellen, alsook een snede doorheen de dakkapellen. Ook op het verdiepingsplan (BA_ eengezinswoning_P_N_04_niveau_2) zijn de dakkapellen niet ingetekend. Zo is het onduidelijk of er vanuit de dakkapellen al dan niet een rechtstreeks uitzicht verleend wordt op het perceel van linker- en rechteraanpalende.

Dit wordt ongunstig beoordeeld.

Ten gevolge van het vergroten en het vervangen van de grote dakvlakvensters verkrijgt men een rechtstreeks uitzicht op het perceel van rechteraanpalende (strijdig met het Burgerlijk Wetboek). Hoewel de ingreep vanuit ruimtelijk oogpunt gezien de ligging en bouwdiepte ervan aanvaardbaar is wordt gewezen op het feit dat een omgevingsvergunning een zakelijk karakter heeft. Een omgevingsvergunning kan nooit afbreuk doen aan de rechten van derden. Het voorzien van doorbrekingen in het dak is bovendien enkel voor zover zij het behoud van de oorspronkelijke dragende structuren vooropstellen. Doorbrekingen moeten steeds in afmetingen beperkt blijven (zowel qua hoogte als qua breedte) zodat de oorspronkelijke planindeling en interieurafwerking op een zinvolle manier afleesbaar behouden blijven.

Alhoewel het positief is dat het dakvolume van het beschermde pand wordt gerenoveerd bevat de erfgoednota onvoldoende informatie met betrekking tot de uitvoeringstechniek en het te gebruiken materiaal van een aantal toelatingsplichtige werken. Bijgevolg kan de impact van de volgende werken op de resterende erfgoedwaarden van het pand onvoldoende worden ingeschat:

- De vervanging van de dakaansluitingen, de goten en de regenwaterafvoer.

- De vervanging van de dakbedekking.
Dit wordt ongunstig beoordeeld.

INDELING

1/ Gedeeltelijk uitgraven van de kelderruimte

Ten gevolge van het gedeeltelijk uitgraven van de kelderruimte vergroot het aandeel aan functioneel gebruiksoppervlakte. Het gedeeltelijk uitbreken van de gelijkvloerse vloerplaat vergroot bovendien de natuurlijke lichtinval in de kelderruimte. Beide ingrepen vergroten de woonkwaliteit van het pand en worden gunstig beoordeeld.

2/ Inrichting van een nieuw trapvolume

Het verwijderen en vervangen van de trappenpartij is aanvaardbaar gezien de bestaande trap een latere aanpassing betreft die bijgevolg over weinig erfgoedwaarde beschikt. In de zone van één travee wordt een nieuwe trappartij geïnstalleerd die alle niveaus bedient. Het open karakter van de traphal vergroot de lichtinval in de woning en wordt gunstig beoordeeld.

Het toevoegen van muuropeningen palend aan de nieuwe traphal en het creëren van doorbrekingen (in muren of vloeren) ten gevolge van de nieuwe traphal zijn enkel aanvaardbaar voor zover zij het behoud van de oorspronkelijke dragende structuren vooropstellen. Doorbrekingen moeten steeds in afmetingen beperkt blijven (zowel qua hoogte als qua breedte) zodat de oorspronkelijke planindeling en interieurafwerking op een zinvolle manier afleesbaar behouden blijven.

3/ Interne aanpassingswerken op het gelijkvloers:

De erfgoednota onvoldoende informatie met betrekking tot de uitvoeringstechniek en het te gebruiken materiaal van de handelingen die zullen worden uitgevoerd aan de losliggende plankenvloer in de voorkamer. Bijgevolg kan de impact van de volgende werken op de resterende erfgoedwaarden van het pand onvoldoende worden ingeschat: Dit wordt ongunstig beoordeeld.

4/ Interne aanpassingswerken op het eerste verdiep

Ten gevolge van de herinrichting van de badkamer wordt de oorspronkelijke contour van het salon (met bewaard sierplafond en schouwlichaam) gewijzigd. Dit kan enkel aanvaard worden indien in de volledige zone waar een waardevol sierplafond aanwezig de oorspronkelijke contour van deze ruimte behouden blijft.

Het verplaatsen van de muur tussen de gang en de badkamer wordt ongunstig beoordeeld. Dit heeft een negatieve impact op het sierplafond en de ruimtelijkheid van deze ruimte, wat vanuit erfgoed oogpunt niet aanvaardbaar is

Het creëren van de vide aan de straatzijde is aanvaardbaar voor zover zij het behoud van de oorspronkelijke dragende structuren vooropstellen. Doorbrekingen moeten steeds in afmetingen beperkt blijven (zowel qua hoogte als qua breedte) zodat de oorspronkelijke planindeling en interieurafwerking op een zinvolle manier afleesbaar behouden blijven.

5/ Interne aanpassingswerken op het tweede verdiep

De kleine slaapkamer aan de straatzijde wordt uitsluitend verlicht via het raamvlak in de puntgevel.

De slaapkamer bevindt zich echter 2,13 m teruggetrokken van het raamvlak waarbij de teruggetrokken zone een vide betreft naar het ondergelegen bureau. Dit betreft een volledig overdekte ruimte. Het raamvlak is bovendien beperkt in breedte (1,20 m) en is centraal gelegen terwijl de slaapkamer zich bevindt aan de linkerkant waardoor de lichtinval bijkomend beknot wordt. De slaapkamer wordt onvoldoende natuurlijk verlicht via een voldoende groot raamvlak of opening dat niet louter een dakkoepel betreft of een opening uitgevend op een overdekte ruimte.

Dit wordt ongunstig beoordeeld.

BUITENINRICHTING

Er is geen bezwaar tegen de geplande ingrepen in de tuinzone (inclusief nieuw zwembad en sauna).

De ingrepen zijn in overeenstemming met de voorschriften van het BPA en zijn bovendien niet zichtbaar vanop het openbaar domein waardoor ze ook niet gevat worden door de regelgeving van toepassing voor het beschermd stadsgezicht 'Patershol en omgeving'.

De heraanleg van de tuin met inrichting van een zwembad heeft geen impact op het typerende besloten en omsloten karakter van de aanpalende tuinen.

De aanleg van het zwembad brengt immers geen wijzigingen mee met de bestaande hoge scheidingsmuren met aanpalenden. Omwille van deze hoge scheidingsmuren zullen er ook geen

storende visuele zichten ontstaan in de tuinen van aanpalenden. De tuin beschikt na verbouwingswerken bovendien over een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte waardoor een gunstige waterhuishouding op het perceel voldoende verzekerd is. Voorliggende aanvraag wordt omwille van de overwegend ongunstige elementen echter ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

• Tegenstrijdige plannen:

Tegenstrijdige plannen met betrekking tot de kroonlijsthoogte van de aanbouwwolumes (in zowel bestaande als nieuwe toestand) hypothekeren een conformiteitstoets met het geldende BPA en een ruimtelijke beoordeling.

• Onduidelijke plannen:

Met betrekking tot de materialisatie van de dakkappen en de eventuele impact ervan op de omgeving.

• Onverenigbaarheid met de resterende erfgoedwaarden:

De aangeleverde erfgoednota bevat niet voor alle toelatingsplichtige werken voldoende informatie met betrekking tot de uitvoeringstechniek en het te gebruiken materiaal. In de (erfgoed)nota wordt regelmatig verwezen naar het beheerplan dat voor het beschermd monument is opgemaakt. Het beheerplan werd niet formeel goedgekeurd en is niet ontsloten via de website van het agentschap Onroerend Erfgoed. Daardoor kan hierop niet teruggevallen worden bij de beoordeling van deze aanvraag.

• Onaanvaardbare afwijkingen op het BPA:

Artikel 2.2.2. Bestemming, Artikel 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen en Artikel 3.7. Dakvorm.

• Onaanvaardbare afwijking op het Algemeen Bouwreglement:

Artikel 30 (natuurlijke lichtinval).

• Onverenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg:

Ophogen van het woonaandeel in de tuinstrook, te weinig lichtinval voor de kleine slaapkamer, onduidelijkheid over de mogelijke impact van de dakkappen op aanpalenden en de onduidelijkheid over de impact van sommige handelingen op de erfgoedwaarden van het pand.”

1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

Overeenstemming met de BPA-voorschriften

De aanvraag is op vele punten wél in overeenstemming met de BPA-voorschriften. Deze voorschriften incorporeren ook de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Waar de BPA-voorschriften niet gerespecteerd kunnen worden, beroept de aanvrager zich op de artikelen 4.4.1. § 1 VCRO en eventueel 4.4.9./1 VCRO.

De afwijking op artikel 2.2.2. en artikel 3.3. zou op basis van de onduidelijke bouwplannen niet beoordeeld kunnen worden. Voor zoveel als nodig voegt de beroepsindiener verduidelijkende bouwplannen toe aan haar beroepschrift.

Het is opmerkelijk dat de vermeende onduidelijkheid een zorgvuldige beoordeling onmogelijk zou maken: het gaat om een verschil van nauwelijks een aantal centimeter.

Bovendien is er geen afwijking van de BPA-voorschriften voor wat betreft de bestemming: het gaat om een bestaande, vergunde toestand, die wordt aangepast aan de hedendaagse woon- en comfortvereisten.

De visie van het CBS snijdt geen hout: er wordt geen nieuwe functie in de tuinstrook ingebracht.

De verantwoording als zou het behoud van deze woonfunctie niet langer wenselijk zijn op basis van een beleidsvisie – die schijnbaar als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling wordt gekwalificeerd – is juridisch niet correct.

De beweerde volume-uitbreiding omvat enkel het aanbrengen van isolatiemateriaal, conform de hedendaagse woon- en comforteisen.

In het geval van zonevreemde verbouwingswerken worden dergelijke uitbreidingen niet eens beschouwd als een volume-uitbreiding.

In de mate dat er een overschrijding zou zijn van het bouwvolume of van de maximaal toegelaten bouwhoogte, dan is die hoe dan ook beperkt, zodat zij kan worden toegelaten met toepassing van artikel 4.4.1. § 1 VCRO.

Het bestreden besluit maakt schijnbaar abstractie van deze mogelijkheid, ondanks het verzoek tot toepassing ervan door de aanvrager in de verantwoordingsnota bij het aanvraagdossier.

De dakkapellen zullen nauwelijks zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

De beroepsindiener benadrukt dat deze dakkapellen een gunstig advies kregen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, wat impliceert dat er geen impact zal zijn op het openbaar domein / de beschermde omgeving waar de bouwplaats deel van uitmaakt. De materialisatie wordt verfijnd op de verduidelijkende bouwplannen (nieuwe projectinhoudversie). Zijdelingse zichten zijn niet mogelijk.

Overeenstemming met artikel 30 ABR

Het bestreden besluit poneert dat er onvoldoende natuurlijke verlichting zou zijn op slaapkamer 2. Het standpunt dat het zou gaan om een volledig overdekte ruimte wordt niet bijgetreden. Dit alleen al volstaat om de vermeende schending van het ABR op te heffen.

Mocht blijken dat dit niet volstaat, wenst de beroepsindiener deze ruimte niet langer als slaapkamer 2 te benoemen, maar wel als 'bureauruimte' (voor het geheel). In dergelijk geval is er geen bepaling in het ABR die een (minimale) natuurlijke verlichting oplegt.

De huidige inrichting van het pand en de uitwerking van de verbouwing wordt in sterke mate bepaald door de historische en beschermde context.

Bij de beoordeling van de aanvraag werd dit uit het oog verloren.

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De beroepsindiener begrijpt de ongunstige beoordeling van de erfgoedwaarden door het CBS niet. Het Agentschap Onroerend Erfgoed verleende een voorwaardelijk gunstig advies. Het klopt dat dit advies ongunstig was voor een aantal niet-vergunningsplichtige ingrepen. Dat hoeft de vergunningverlening niet in de weg te staan, zoals ook blijkt uit de rechtstreekse communicatie van de betrokken erfgoedconsulent aan de architect (stuk 3).

Frapnant is dan ook dat er voor de op dit vlak meest belangwekkende adviesverlener geen probleem is, maar dat de GOA de aanvraag op het vlak van de erfgoedwaarden wel negatief benadert. Zo is het bijvoorbeeld merkwaardig dat er voor de badkamer een negatief standpunt wordt ingenomen, terwijl dit principe – nl. het verplaatsen van een muur, zonder te raken aan het sierplafond (zie visualisatie toegevoegd aan het Omgevingsloket) – ook wordt toegepast bij het toilet in de inkomhal, waar dit wel positief wordt onthaald.

Het punt van de dakkapellen werd hoger reeds weerlegd. Er zal geen impact zijn op het straatbeeld. Ook het linker- en rechter aanpalende perceel zullen geen ongunstige invloed ondervinden van deze ingreep. Aan de linkerkant is er een zeer lange en hoge gemene muur, waardoor inkijk niet mogelijk is.

Aan de rechterkant bevindt zich een grote, bestaande en te behouden schoorsteen, zodat ook langs deze zijde geen inkijk mogelijk zal zijn.

Dit versterkt het standpunt dat er geen ongewenst effect zal zijn.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Deze instantie bracht op 15 februari 2024 volgend advies uit:

"...

1. De aanvraag betreft het verbouwen en restaureren van een eengezinswoning in de Lange Steenstraat 4 in de historische stadskern van Gent. Daarbij worden in de tuinzone ook een aantal bijgebouwen gesloopt, een zwembad aangelegd en een bijgebouw opgericht.

Het pand betreft een 18^{de} eeuwse barokke burgerwoning van het type 'diephuis' met twee bouwlagen onder zadeldak. Achter het hoofdvolume is een achterbouw met patio gesitueerd met hoofdzakelijk twee bouwlagen - plaatselijk (ter hoogte van de patio) één bouwlaag - onder plat dak.

De woning beschikt over een tuinzone die zijdelings grenst aan de achterbouw. De aanvraag voorziet in een bestemming van de woonfunctie van het pand; er worden beperkte programmatorische wijzigingen doorgevoerd met oog op het gedeeltelijk professioneel gebruik van de woning. De aanvraag voorziet in diverse interne aanpassingswerken in het hoofdvolume. Zo wordt de bestaande

trap gesloopt en vervangen door een nieuw trapgeheel op een andere, centrale positie. Tevens worden twee vides gecreëerd, namelijk naast het nieuwe trapvolume tussen resp. het gelijkvloers en de eerste verdieping, en ter hoogte van de voorgevel tussen resp. de eerste en tweede verdieping. De kelderruimte wordt gedeeltelijk uitgegraven. Een aantal meer recente, lichte wanden tussen het bestaande toilet, de bestaande berging en gang worden gesloopt. Op diverse plaatsen worden wandopeningen gemaakt in de bestaande dragende wanden (o.a. op het gelijkvloers tussen nieuw trapgeheel en nieuwe vergaderruimte, en tussen nieuwe zithoek en vergaderruimte; op de eerste verdieping tussen de twee bestaande slaapkamers, en tussen nieuwe vergaderruimte en nieuw trapgeheel). In de achtergevel worden twee bestaande raamopeningen verlaagd tot op het bestaande vloerpeil.

Er wordt nieuw maatmeubilair (met sanitaire voorziening) voorzien in de inkomzone en achterliggende ruimte langs de gemeenschappelijke muur met de linker aanpalende buur. Het bestaande deurgeheel tussen beide ruimtes wordt plaatselijk verschoven in functie van dit maatmeubilair. De aanvraag voorziet in een nieuw vloerpakket over het volledige gelijkvloerse niveau.

De aanvraag voorziet in diverse restauratieve ingrepen aan in- en exterieur van het pand, waaronder de restauratie van de voor- en achtergevel van de diepwoning en het plaatselijk herstel van de dakgebinten van het zadeldak van de diepwoning naar historisch model.

Het zadeldak van de diepwoning wordt - met behoud van de bestaande dakgebinten - in grote mate vernieuwd (nieuw onderdak, nieuw keperwerk en regelstructuur, isolatie langs buitenzijde dakvlak met terugliggende onzichtbare opstand, nieuwe dakaansluitingen en -bedekking, en nieuwe binnenafwerking). Het bestaande dakvlakraam in de westelijke dakvleugel wordt uitgebreid langs weerszijden van de nok; tevens worden er drie nieuwe dakvlakramen en twee dakkapellen (platte dak uitbouwen) toegevoegd.

De renovatie van de achterbouw behelst diverse interne aanpassingswerken en de sloop van het gelijkvloerse volume grenzend aan de patio (met het oog op een uitbreiding van de patio). Tevens worden er nieuwe patiogevels voorzien, en een nieuw schrijnwerkgeheel over twee verdiepingen in de achtergevel aan de tuinzone. De bestaande dakopbouw wordt vernieuwd.

De werken in de tuinzone betreffen de sloop van een aantal bijgebouwen en constructies: een bijgebouw (bergruimte) langsheen de scheidingsmuur met de rechter aanpalende buur (Geldmunt 60); een tuinmuur tussen de scheidingsmuur van resp. de achteraan palende buur (Geldmunt 48- 48A en Zeugsteeg 24-32) en de rechter aanpalende buur (Geldmunt 60); en een aantal bijgebouwen met luifelconstructie aan de rechterzijde van deze tuinmuur.

De overige tuilmuren worden plaatselijk hersteld naar historisch model (hervoegen en herschilderen van metselwerk). Tegen de perceelsgrens met de achteraan palende buur (Zeugsteeg 24-32) wordt een zwembad aangelegd en in de hoek met Geldmunt 54 een vrijstaand bijgebouw (sauna met afgesloten kelder voor technieken) opgericht.

Het diephuis is beschermd als monument omwille van de architectuurhistorische waarde. De site is gelegen in het stadsgezicht 'Patershol', dat beschermd is omwille van de historische, architectuurhistorische en volkskundige waarde.

2. Het agentschap Onroerend Erfgoed bracht op 5 september 2023 een gedeeltelijk 'gunstig', 'gunstig onder voorwaarden' en 'ongunstig' advies uit.

Het agentschap adviseert alle voorziene werken aan de recentere volumes in de tuinzone en de herinrichting van de tuinzone (aanleg zwembad en vernieuwing tuilmuren) gunstig. Het agentschap merkt op dat deze werken onderdeel uitmaken van het beschermd stadsgezicht, maar geen invloed hebben op de erfgoedwaarden aangezien deze delen niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. Het agentschap geeft ook een gunstig advies voor alle voorziene structurele verbouwingswerken aan het monument (o.a. de inbreng van de nieuwe trap, de realisatie van de vide op het gelijkvloers en eerste verdieping, en de inbreng van daklichten of dakkapellen in het dak). Het agentschap legt hierbij volgende voorwaarden op: bij de inbreng van de dakvlakramen en de twee dakkapellen moet de originele spantstructuur behouden blijven, de originele binnendeuren moeten behouden blijven op hun originele plaats, de nieuwe indeling met lichte wanden in de badkamer moet zo voorzien worden dat het originele stucwerkplafond behouden blijft, de nieuwe betonnen vloerplaten op het gelijkvloers moeten los van de bestaande originele constructie gerealiseerd worden en dus niet ingewerkt in de

muren van het monument. Het agentschap benadrukt dat haar advies enkel geldt als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Het agentschap geeft een ongunstig advies voor alle restauratieve werken aan exterieur en interieur van het monument en alle voorziene werken in functie van de verbetering van de woonkwaliteit. Het agentschap motiveert dat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven aangezien een nauwkeurige beschrijving van de werken en van de uitvoeringstechniek en het materiaal dat gebruikt wordt, en detailtekeningen van het nieuwe schrijnwerk in het dossier ontbreken.

3. Het college van burgemeester en schepenen besloot op 26 oktober 2023 de vergunning te weigeren. De weigeringsbeslissing stelt dat de bouwplannen een aantal tegenstrijdigheden en onduidelijkheden bevatten, die een toets aan de BPA-voorschriften en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beletten.

Het schepencollege vindt de aanvraag onverenigbaar met de resterende erfgoedwaarden en merkt in die zin op dat de aangeleverde erfgoednota niet voor alle toelatingsplichtige werken voldoende informatie bevat met betrekking tot de uitvoeringstechniek en het te gebruiken materiaal. De erfgoednota in het dossier verwijst bovendien regelmatig naar het beheersplan dat voor het beschermde monument is opgemaakt. Het schepencollege merkt op dat hier bij de beoordeling van de aanvraag evenwel niet op kan worden teruggevallen omdat dit beheersplan niet formeel werd goedgekeurd en niet ontsloten is via de website van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Het schepencollege acht de aanvraag in strijd met het geldende BPA en het algemeen bouwreglement van de stad Gent, en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omwille van het ophogen van het woonaandeel in de tuinstrook, te weinig lichtinval voor de kleine slaapkamer, onduidelijkheid over de mogelijke impact van de dakkapellen op aanpalenden en onduidelijkheid over de impact van sommige handelingen op de erfgoedwaarden van het pand.

4. De aanvrager tekende op 29 november 2023 beroep aan. De aanvrager benadrukt dat de BPAvoorschriften maximaal worden gerespecteerd en er desgevallend middels artikel 4.4.9./1 VCRO en/of artikel 4.4.1. §1 VCRO rechtsgeldig kan van afgeweken worden; bovendien wordt er niet afgeweken van de BPA-voorschriften voor wat betreft de bestemming. Hij verwijst naar een aantal verduidelijkende bouwplannen toegevoegd om de in de beslissing van het schepencollege aangehaalde onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden van de bouwplannen uit te klaren. De beroeper benadrukt dat de aanvraag ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, m.n. inpasbaar zonder negatieve impact op de aanpalende percelen, en bij uitbreiding, de onmiddellijke omgeving, en ook in overeenstemming is met het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Een tweede beroep ingediend op 29 november 2023 door een omwonende werd onontvankelijk verklaard.

5. Het beschermde pand kenmerkt zich als 18^{de} eeuwse burgerwoning - type diepwoning - met twee bouwlagen onder zadeldak, en een rijkelijk versierde barokke gevel. De bescherming als monument betreft zowel exterieur als interieur van het hoofdvolume. 1 Gelegen in de Lange Steenstraat, op de hoek met de Geldmunt, Lievestraat en Sint-Margrietstraat heeft het pand ook een sterk beeldbepalende waarde in de historische context van het beschermde stadsgezicht van het Patershol en zijn omgeving.

De aanvraag verduidelijkt dat de woning wordt gerenoveerd om de woonfunctie te kunnen behouden en verder verval tegen te gaan. De commissie vindt het positief dat er werk wordt gemaakt van een toekomstgerichte invulling voor dit pand. Gepast hergebruik met een bestendiging van de woonfunctie biedt namelijk op lange termijn de beste garantie voor behoud, mits ingezet wordt op een aanpak die de erfgoedwaarden maximaal ondersteunt.

De commissie acht interne aanpassingswerken in het hoofdvolume principieel mogelijk voor onderdelen met beperkte erfgoedwaarde. Wat betreft de interne werken aan het hoofdvolume bevat de aanvraag echter onvoldoende informatie (uitvoeringsdetail, bouwhistorische onderbouwing) om deze erfgoedimpact ten gronde te kunnen beoordelen. De bijgevoegde erfgoednota wijst uit dat meerdere ingrepen betrekking hebben op waardevolle erfgoedelementen en -kenmerken, maar brengt deze bestaande interieurelementen niet volledig in beeld noch de impact van de voorziene ingrepen erop. Het betreft onder meer het inbrengen van de nieuwe trap en vides ter hoogte van de maximaal

te behouden stucwerkplafonds; het doorbreken op diverse plaatsen van historisch dragende wanden; de afstemming van nieuw maatmeubilair en nieuwe openingen op waardevol binnenschrijnwerk en stucwerk; en het volledig nieuwe gelijkvloerse vloerpakket met opbouw van 38 cm. Als motivering verwijst de erfgoednota naar een ontwerp van beheersplan, dat evenwel geen deel uitmaakt van de aanvraag en niet beschikbaar is. Uit navraag bij het agentschap blijkt (nog) geen beheersplan goedgekeurd te zijn. De commissie kan dan ook niet inschatten wat de impact zal zijn van deze werken op de erfgoedwaarden van het monument.

De commissie erkent de urgentie van bepaalde restauratieve ingrepen aan het pand, waaronder de restauratie van de voor- en achtergevel en het dak van de diepwoning. De commissie stelt evenwel vast dat ook de nodige informatie over de eigenlijke restauratieve ingrepen (nauwkeurige beschrijvingen van de werken, uitvoeringstechnieken en materialen, uitvoeringsdetails...) in de aanvraag ontbreekt waardoor de impact ervan op de erfgoedwaarden onvoldoende ingeschat kan worden. De commissie benadrukt dat de restauratie van bestaande gebouwen te allen tijde dient uit te gaan van een maximaal behoud van de erfgoedwaarden en -elementen, van zowel interieur als exterieur.

Specifiek voor wat betreft de renovatie van het zadeldak benadrukt de commissie het belang van het behoud van de karakteristieke typologie van de diepwoning met zadeldak. De toevoeging in het zadeldak van platte dak uitbouwen is vanuit die optiek niet aanvaardbaar voor de commissie aangezien dit vreemde elementen zijn die de typische vorm en uniformiteit van het zadeldak en derhalve ook de erfgoedwaarden van de diepwoning aantasten.

De commissie kan de voorziene werken aan de achterbouw - het aanpassen en vergroten van de patio, het plaatsen van een nieuw schrijnwerkgevel aan de tuinzone enz. - ondersteunen. De commissie merkt op dat de achterbouw niet beschermd is als monument, maar wel gelegen is binnen het beschermde stadsgezicht. De commissie stelt vast dat de voorziene handelingen evenwel niet zichtbaar zullen zijn vanaf het openbaar domein en dus zonder impact op het beschermde stadsgezicht. De commissie kan om diezelfde redenen ook de voorziene werken in de tuinzone ondersteunen.

6. Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag gunstig voor wat betreft:

- *de voorziene werken aan de achterbouw;*
- *de voorziene werken in de tuinzone.*

Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag ongunstig voor wat betreft:

- *de interne aanpassingswerken in het hoofdvolume;*
- *de restauratieve ingrepen aan het hoofdvolume.*
- *De renovatie van het zadeldak van het hoofdvolume."*

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 18 januari 2024 volgend advies verleend:

"In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren.

De nieuwe PIV waar naar wordt verwezen kon niet teruggevonden of geraadpleegd worden waardoor een beoordeling ten gronde nog steeds niet mogelijk is.

Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26/10/2023 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Relevante gegevens:

- het perceel is 248,11 m² groot;
- na verbouwwerken beschikt het perceel over een onbebouwde oppervlakte van 78,16 m² waarvan 42,29 m² onverhard is aangelegd;
- er wordt 35,87 m² aandeel aan verharding voorzien bestaande uit het zwembad, de stapstenen en het niet overdekte terras;
- de bebouwing beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 166,10 m² bestaande uit het hoofdgebouw (101 m²), de aanbouwwolumes (43,36 m²), de luifel (15 m²) en het nieuwe bijgebouw voor de sauna (6,74 m²);
- er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 7.500 liter waarop een horizontaal dakoppervlakte van 145 m² wordt aangesloten;
- er wordt geen infiltratievoorziening voorzien, dit is ook niet verplicht, het perceel is kleiner dan 250 m².

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen 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 (GSVH) en aan de artikelen 12 t.e.m. 14 van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent.

Verharding

In de aanvraag wordt een vrij groot aandeel aan verharding voorzien, waardoor het aandeel aan onverharde en onbebouwde buitenruimte afneemt van 59,59 m² naar 42,29 m². Het voorzien van voldoende groene en onverharde buitenruimte is niet alleen van belang voor de woonkwaliteit van het voorliggende pand, maar speelt tevens een belangrijke rol in het behoud van de biodiversiteit in de stad en het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Des te meer speelt het voorzien van voldoende onverharde buitenruimte een belangrijke rol in de waterhuishouding op het perceel. De onverharde buitenruimte moet immers het hemelwater neerkomend op de verhardingen en de dakoppervlaktes die niet worden aangesloten de interne riolering, de hemelwaterput of de infiltratievoorziening op natuurlijke wijze laten infiltreren. Ingeval van natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen en overdekte constructies afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte.

De onverharde oppervlakte moet richtinggevend minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.

In voorliggende aanvraag bedraagt het aandeel aan verharding en dakoppervlaktes in de tuin waarvan het hemelwater ervan op natuurlijke wijze moet infiltreren 52,61 m². Dit betreft de luifel, het bijgebouw (sauna), het vernieuwde terras, het zwembad en de stapstenen. Het omliggende aandeel onverharde buitenruimte waarin deze natuurlijke infiltratie moet aangrijpen bedraagt 35,36 m², hetzij 67,2 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan bovenvermelde minimumrichtlijn van 25 %.

Idealiter (maar niet verplicht) wordt het dakoppervlak van de luifel, gelegen langs het aanbouwwolume, eveneens aangesloten op de hemelwaterput en wordt het plat dak van het nieuwe bijgebouw aangelegd als groendak. Dit reduceert de kans op wateroverlast bij hevige regenval.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte van de woning (zijnde het dakoppervlak van het hoofdgebouw en het aanbouwwolume) wordt aangesloten op een hemelwaterput van 7.500 liter. Er wordt aangegeven dat het opgevangen hemelwater hergebruikt zal worden voor de doorspoeling van alle toiletten, het wasmachine, een dienstkraan voor onderhoud en een buitendienstkraan voor het onderhoud van de tuin. De aanvrager geeft hierbij aan dat het aangetoond nuttig hergebruik voor deze

gebruikstoepassingen maandelijks 6.600 liter bedraagt. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 7.500 liter die bijgevolg in strikte zin voldoet aan deze voorschriften en het aangetoonde nuttig hergebruik.

Conclusie

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De 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/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologienota

Er is geen archeologieplicht conform artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet.

De aanvraag is immers niet gelegen in een beschermde archeologische site. De aanvraag is wel gelegen in een vastgestelde archeologische site, doch het perceel van de aanvraag is kleiner dan 300 m² en de vergunningsplichtige bodemingrepen zijn beperkt tot 85,85 m² waardoor er geen archeologienota vereist is.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS wordt volledig bijgetreden (zie rubriek 1.6), mits de bemerking bij het vijfde punt dat de dakkapellen zich op een bouwdiepte t.o.v. de voorgevel bevinden, begrepen tussen ± 11,4 m en ± 12,6 m.

2.5 De juridische toets

2.5.1 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het ABR, met uitzondering van slaapkamer 2 in de zolderverdieping (niveau +2), die strijdig is met artikel 30 ABR, dat als volgt luidt: *"Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.*

In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

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

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte. Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 meter boven het maaiveld gelegen zijn."

Slaapkamer 2 wordt uitsluitend verlicht via een raam in de voorgevel (puntgevel). De slaapkamer bevindt zich echter 2,13 m teruggetrokken van het raamvlak waarbij de teruggetrokken zone een nieuw te creëren vide betreft naar het ondergelegen bureau/vergaderruimte. Het raamvlak is

bovendien slechts 1,20 m breed en is centraal gelegen, terwijl de slaapkamer zich bevindt aan de linkerkant waardoor de lichtinval bijkomend beknop wordt.

In het beroepschrift wordt voorgesteld de functie van de slaapkamer te wijzigen naar bureau.

Dit is weinig geloofwaardig, in dat geval heeft de woning nog slechts 2 slaapkamers, tegenover 2 vergaderruimtes van resp. 7,8 m² (gelijkvloers) en 29,0 m² (1^e verdieping), alsook 2 bureaus van resp. 9,6 m² (de huidige voorgestelde slaapkamer 2) en 12,1 m² in de dakverdieping.

2.5.2 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Patershol'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone B voor woningen met klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag strijdig is met de artikelen 2.2.2 en 3.3.3, betrekking hebbend op de bestemming en hoogte van bijgebouwen in de tuinstrook, alsook de hoogte van de bijgebouwen in de strook voor hoofd- en bijgebouwen.

Evenwel wordt telkens ook verwezen naar tegenstrijdigheden op de plannen die een conformiteitstoets aan de BPA-voorschriften én een ruimtelijke beoordeling hypothekeren.

In het beroepschrift wordt gesteld dat dit zou rechtgezet worden d.m.v. het indienen van een gewijzigde projectinhoud na de ontvankelijk en volledig verklaring van het beroep, doch dit is niet gebeurd.

Het wijzigen van plannen die betrekking hebben op het verhogen van scheidsmuren in strijd met de BPA-voorschriften vereisen eventueel een nieuw openbaar onderzoek, nieuwe adviezen van de betrokken instanties,

Tenslotte stelt het CBS dat de aanvraag ook strijdig is met artikel 3.7 van de BPA-voorschriften voor wat de dakvorm betreft.

Dit artikel stelt o.a. dat de vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkappen en de dakvensters in harmonie moet zijn met de bedaking in de omgeving.

De dakkappen bevinden zich bijna loodrecht op beide zijperceelgrenzen, aanvangend op een bouwdiepte van ca. 11,4 m. Omwille van hun ligging vlak tegen de perceelgrenzen manifesteren de dakkappen zich tevens als een ophoging van de scheidsmuren en verkrijgen zij ook een grote zichtbaarheid t.a.v. de zijdelings aanpalende percelen.

De dakkappen staan aangeduid op het 'dakenplan nieuw', maar niet op het grondplan van de zolderverdieping (niveau +2 nieuw). Meting vanaf de rooilijn toont aan dat de dakkappen geplaatst worden in functie van links het wc en rechts de douchecel, horend bij slaapkamer 3 achteraan op niveau +2.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed verleende inderdaad (zoals in het beroepschrift wordt aangehaald) een gunstig advies m.b.t. de dakkappen – zij zullen niet of nauwelijks zichtbaar zijn in het straatbeeld – mits de originele spantstructuur behouden blijft (kepers kunnen wel onderbroken worden).

Anderzijds verleent het Agentschap een ongunstig advies voor o.a. 'de restauratie van het dak en de dakstructuur' van de hoofdbouw omdat een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal ontbreekt. Van de dakkappen ontbreken nochtans ook gedetailleerde plannen (een doorsnede bijvoorbeeld), de vermelding van de materialen, het soort glas,

In fase van beroep heeft de VCOE (zie rubriek 1.9.1) het plaatsen van de dakkappen ongunstig geadviseerd. De VCOE benadrukt het belang van het behoud van de karakteristieke typologie van de diepwoning met zadeldak en stelt dat de toevoeging van de rechtopstaande dakuitbouwen vanuit die optiek niet aanvaardbaar zijn, aangezien dit vreemde elementen zijn die de typische vorm en uniformiteit van het zadeldak en derhalve ook de erfgoedwaarden van de diepwoning aantasten. Nog los van de erfgoedwaarden zijn de dakkappen manifest strijdig met artikel 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (B.W.) dat als volgt luidt:

"Art. 3.132. Afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken

§ 1. De eigenaar van een gebouw mag vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens negentien decimeter van de perceelsgrens zijn aangebracht. Deze afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn op de dichtste plaats aan de buitenkant van het venster, de muuropening, het balkon, het terras of soortgelijke werken tot aan de perceelsgrens.

In of op een gemene muur kan een eigenaar geen vensters, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen.

§ 2. De naabur kan de verwijdering vorderen van de werken die in strijd met deze afstand zijn opgetrokken, behalve indien:

1° hierover een akkoord bestaat tussen de bureu;

2° zijn perceel op het ogenblik van de oprichting ervan tot het openbare domein behoorde of een onverdeeld goed was dat accessoir was aan het gebouw waarvan het betrokken werk deel uitmaakt;

3° de werken geen enkel risico voor het privéleven en het goede nabuurschap kunnen opleveren, bijvoorbeeld omdat het uitzicht niet verder reikt dan negentien decimeter vanaf deze werken;

4° het venster, de muuropening, het terras, het balkon of de soortgelijke werken zich al minstens dertig jaar op de betrokken plaats bevinden.”

De raamopeningen worden hier op hooguit enkele centimeters van de perceelgrenzen aangebracht i.p.v. op minimum 1,90 m.

Misschien is het de bedoeling om kipramen in mat glas aan te brengen – dit blijkt niet uit de plannen, maar zou wel als voorwaarde kunnen opgelegd worden – maar ook dan is het onaanvaardbaar om dakkapellen zo dichtbij de perceelgrenzen te plaatsen, o.a. omdat dit de aanbouwmogelijkheden van de aanpalenden beknot.

Er kan om bovenvermelde redenen geen afwijking op artikel 3.7 van de BPA-voorschriften verleend worden, noch in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO (dat enkel 'beperkte' afwijkingen toelaat), noch in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO, dat bij BPA's ouder dan 15 jaar afwijkingen toelaat die niet 'beperkt' zijn.

2.5.3 Bindend advies van de VCOE

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat, indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning ofwel moet worden geweigerd, ofwel in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen moeten worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Het gebouw van de aanvraag betreft een beschermd monument én bevindt zich in een beschermd stadsgezicht.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht op 5 september 2023 in eerste aanleg een deels gunstig, een deels voorwaardelijk gunstig en een deels ongunstig advies uit (zie rubriek 1.3.2).

In het beroepschrift (zie rubriek 1.8) worden middelen opgeworpen tegen het advies van dit agentschap.

Derhalve werd, in toepassing van artikel 6.4.6, 2e lid van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.3.28 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en artikel 35, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het advies ingewonnen van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE).

Deze commissie bracht in zitting van 15 februari 2024 een deels gunstig en een deels ongunstig advies uit (zie rubriek 1.9.1).

Het ongunstig advies betreft alle handelingen aan het hoofdvolume, zowel intern als extern.

De handelingen aan de achterbouw en in de tuinzone worden wel gunstig geadviseerd, maar hier dient aan toegevoegd dat voor de achterbouw nieuwe en tevens correcte plannen nodig zijn (zie hoger de toetsing aan de artikelen 2.2.2 en 3.3.3 van het BPA).

Het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed wordt bijgetreden.

Als verplicht ingewonnen (grotendeels) ongunstig advies ontleent het advies van de VCOE aan artikel 4.3.3 VCRO het gezag van een bindend advies (RvVb-A-2223-0407 van 12 januari 2023).

Daarenboven werd voormeld advies bij ministerieel besluit van 6 maart 2024 bindend verklaard.

Dit staat het verlenen van een vergunning in de weg.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

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

De aanvrager stelt onder meer dat al een lang voortraject doorlopen werd, dat op een aantal punten geen consensus kan bereikt worden met de stad, dat de dakkapellen kunnen gesupprimeerd worden, dat het erfgoedwaardige in 2 luiken gedeeld wordt, de stedenbouwkundige vergunningsplichtige handelingen, die positief geadviseerd werden, dat de toelatingsplichtige uitgesloten werden, en later kunnen besproken worden met erfgoed, dat met het beroep ingegaan wordt tegen de stad, dat de VCOE ongunstig adviseerde, evenwel geleed, dat de VCOE afwijkt op nuances van wat het agentschap wilt, dat overleg met de commissie niet evident is, dat in overleg gegaan is met het agentschap, dat een termijnverlenging gevraagd wordt, met later wijzigingsverzoek, om tot een inhoudelijke beoordeling te kunnen komen, dat eigenaardig genoeg om onduidelijke redenen het gelede advies van de VCOE bekrachtigd werd.

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.

Het op 13 mei 2024 ingediende wijzigingsverzoek kan evenmin een gewijzigd standpunt verantwoorden. Een nieuwe aanvraag dringt zich op.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023049919 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023049919 ingediend door Fanny Dhondt bvba wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

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.

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 milieuvorwaarden;
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

