

Deputatie

Besluit

Zitting van 20 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023071118

28 2024_DEP_02486 OVberoep - Gent - De Keyzer - Vergunning weigeren

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 20 juni 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

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 OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Alex De Keyzer, Heilige-Geeststraat 3 bus A te Gent, heeft per beveiligde zending van 7 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023071118.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Heilige-Geeststraat 3-3D, kadastraal gekend 3^o afdeling, sectie C, nr. 236M.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- functiewijziging zonder verbouwingwerken

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 25 januari 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 22 februari 2024 beroep ingesteld door de heer Patrick Praet, advocaat, optredend namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 18 maart 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 juni 2024.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66 §2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.
Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.
Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 11 juni 2024, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Gedeputeerde Leentje Grillaert verontschuldigde zich.
Namens de aanvrager: de heer Patrick Praet, advocaat, en mevrouw Valérie Vanhee, architecte.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Heilige-Geeststraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het pand in aanvraag is wel opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving: 'Telt zes traveeën met rechthoekige muuropeningen, op de bovenverdieping voorzien van sober stucwerk.'
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 28 november 2023 een gunstig advies uit.

1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 22 december 2023 voorwaardelijk gunstig advies uit. De kamers en studio's moeten integraal voldoen aan het politiereglement op de kamerwoningen van de stad Gent.

1.3.3 Fluvius

Deze instantie bracht op 5 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

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

Handhavingshistoriek

- Er werd op 8 november 2017 het volgende vastgesteld: het wijzigen van de horecazaak + handelsruimte met 8 kamers en 1 woonentiteit naar een horecazaak met 6 kamers, 1 woonentiteit en 3 gastenverblijfplaatsen.
- Er werd op 4 december 2017 een aanmaning verstuurd voor: het indienen van een regularisatiedossier.
- Er werd tevens op 26 februari 2019 een rappelaanmaning verstuurd.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in het historische centrum van Gent, langs de Heilige-Geeststraat, uitgevend op het Emile Braunplein. De Heilige-Geeststraat betreft een smalle straat die wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met een gabarit van 3 tot 5 bouwlagen. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van functies: wonen, handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen.

Het eigendom is bebouwd met een pand bestaande uit:

- gelijkvloerse verdieping: horecazaak en toeristisch logie
- eerste verdieping: appartement met terras en 2 toeristische logies
- tweede verdieping: 5 studentenkamers met gemeenschappelijke badkamer, keuken en terras
- derde verdieping: bijkomende ruimte horende bij de studentenkamers 4 en 5 en bereikbaar via een trap vanuit deze kamers

Het gelijkvloers is quasi volledig bebouwd, rechts achter bevindt zich een koer van 21,56 m².

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De vergunde toestand herbergt volgende functies:

- gelijkvloerse verdieping: horecazaak en handelszaak
- eerste verdieping: appartement met terras en 2 kamers met gemeenschappelijke badkamer
- tweede verdieping: 6 kamers met gemeenschappelijke badkamer en gemeenschappelijke keuken
- derde verdieping (zolderverdieping): 7 zolderkamers

Het pand werd wederrechtelijk verbouwd. Daarnaast werden wederrechtelijk werkzaamheden uitgevoerd aan de achtergevel (plaatsen brandladders, afvoerkanalen), werden zichtschermen geplaatst rond het terras op de eerste verdieping, werd de scheidingsmuur met de linkerburen ter hoogte van het dakterras opgehoogd.

Tenslotte werd op de voorgevel een verlichte publiciteitsinrichting geplaatst, dwars ingeplant, op 4,30 m boven het straatniveau. De constructie heeft een hoogte van 60 cm, is 15 cm dik en steekt 70 cm uit tov de voorgevel.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de functie van het pand. De bestaande horecazaak op het gelijkvloers blijft behouden. De toeristische logie op het gelijkvloers wordt omgevormd tot een woonstudio. De netto oppervlakte bedraagt 62,46 m². De koer hoort bij deze woonentiteit.

De entiteiten op de verdiepingen worden alle omgevormd tot studentenkamers (5 kamers en 3 studio's).

Aanvrager stelt dat de vergund geachte toestand een pand betreft met een handelszaak en een horecazaak op het gelijkvloers, 1 appartement en 15 kamers op de bovenliggende verdiepingen. Bijkomend wordt de regularisatie van de plaatsing van de publiciteitsinrichting gevraagd.

1.6 Wijzigingsverzoek van 6 mei 2024

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De gelijkvloerse studio werd herbestemd naar een handelsfunctie.

- De netto vloeroppervlaktes van de kamers 4 en 5 werden aangepast zodat de netto vloeroppervlakte van kamer 5 voldoet aan het ABR. De trap naar de zolderruimte wordt hierbij gesupprimeerd.
- De oppervlaktes van studio 1 en 2 werden aangepast zodat de studio 1 een netto oppervlakte van 30,87 m² (> 30 m²) heeft.
- In kamer 1 en 2 worden dakvlakvensters geplaatst/vervangen.
- Een deel van de koer wordt onthard, waardoor een groene buitenruimte ontstaat.
- Het rioleringsplan werd aangepast.
- Het verlaagde plafond in de berging bij de horecazaak wordt verwijderd.
- De zichtscheren op het dakterras worden verwijderd.
- De buitendeur naar de horecazaak wordt aangepast (naar binnen draaiend).

1.7 Openbaar onderzoek

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

1.8 Raadpleging aanpalende eigenaar

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

1.9 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

A/ WONEN

Artikel 1 van het algemeen bouwreglement bepaalt definities:

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

Toetsing:

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

- Tweede verdieping: alle 5 de woonentiteiten ontbreken minstens 1 voorziening waardoor zij als kamers beschouwd moeten worden.

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

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

- Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.

- Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) van de woningen en anderzijds naar een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Met betrekking tot de minimaal gemiddelde NVO wordt richtinggevend 75 m² gevraagd. Een goede variatie omvat richtinggevend volgende verdeling: min. 25 % grote (3 en meerslaapkamerappartementen, met variërende grootte), max. 25 % kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte) en de rest (circa 50 %) in 2-slaapkamerappartementen.

- Het is vaak niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix.

Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten daarom voornamelijk een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden.

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

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

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

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

Toetsing: geen beoordeling mogelijk: de aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning met 1 1-slaapkamerappartement, 3 studio's en 5 kamers waardoor een fietsenberging van 10 m² verplicht is. De aanvraag voorziet geen fietsenstalling en beroept zich op de afwijkingsmogelijkheid dat 'het rechtmatig aantal woonentiteiten niet toeneemt'. Deze afwijking is echter een gunst en geen recht.

Het uitgangspunt is dat als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen.

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

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

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

Toetsing:

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

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

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

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

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

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

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

- Uitmonden in de openlucht;

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

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

- Voor een slaapkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels.

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

Toetsing:

- Appartement 1, slaapkamer, gelijkvloers – geen beoordeling mogelijk: de aanvraag bevat geen aanzicht van de deur t.h.v. het koertje. Het is onduidelijk of deze deur een raam bevat i.f.v. daglichtinval noch hoe groot dit eventuele raam is.

- Studio 1, eerste verdieping – opmerking: de studio heeft momenteel een oppervlakte van 25,52 m² maar moet een minimale oppervlakte van 30 m² hebben. De daglichtinval beperkt zich momenteel tot 2,5 m², te weinig voor de vereiste 30 m².

- Kamer 1, tweede verdieping – ongunstig: kamer 1 is 18,78 m² groot maar heeft slechts een daglichtinval van 0,80 m² terwijl 1,87 m² vereist is. Dit kan opgelost worden door het vergroten van de dakvlakramen.

- Kamer 2, tweede verdieping – ongunstig: kamer 2 is 18,36 m² groot maar heeft slechts een daglichtinval van 1,60 m² terwijl 1,84 m² vereist is. Dit kan opgelost worden door het vergroten van de dakvlakramen.

B/ AFVOERKANALEN

Artikel 8 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, afgevoerd moeten worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Toetsing: afwijking toegestaan: om reukhinder van de frituur te voorkomen werd de afzuiginstallatie conform artikel 8 verlengd d.m.v. afzuigkanalen in opbouw op de achtergevel en dakconstructie met uitlaat tot op +/- 1,20 m boven de nok van het zadeldak. De uitlaat bevindt zich min. 2 m boven elk terras of bovenrand van deur-, venster en ventilatieopeningen van huidig gebouw. Het perceel rechts van huidig perceel is bebouwd met een hoger en recenter vergund appartementsgebouw. In de wachtgevel van dit gebouw bevinden zich geen openingen, maar in de voorgevel bevindt zich binnen de 10 m zone wel een terras met toegangsdeur.

Volgens de aanvraag was het (wind)stabiliteit-technisch niet mogelijk om de afzuigkanalen +/- 3 m hoger te maken gezien het recenter appartementsgebouw een stuk hoger is. Bovendien zou deze zichtbaar worden vanaf het openbaar domein. Volgens de aanvraag is de positie van afzuigkanalen zodanig bepaald dat de uittredende lucht zoveel als mogelijk verticaal kan worden uitgeblazen. Conform de ingebouwde afwijkingmogelijkheid binnen artikel 8 kan positief advies gegeven worden om af te wijken van het artikel. Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient voornog een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

C/ AFVALWATER EN HEMELWATER

Artikel 9 van het algemeen bouwreglement verplicht de aanleg van een privaat gescheiden afvoerstelsel bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een

openbare riool aanwezig is. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfilteerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Artikel 9bis van het algemeen bouwreglement bepaalt dat per onroerend goed maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater kan voorzien worden. De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 mm (voor gres buizen) of 160 mm (voor kunststofbuizen). Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepeil en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder. Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of -putjes toekomen. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden. In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 cm en maximaal 60 cm bedragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Functionele inpassing in de omgeving

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

In kernwinkelgebied wordt daarom het principe van een levendige commerciële plint toegepast.

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

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

In huidige aanvraag wordt een handelsruimte in de plint omgevormd tot een 1-slaapkamerappartement. De levendige commerciële functie in de plint verdwijnt hierdoor en wordt vervangen door een woonfunctie. Dit is niet in overeenstemming met bovengaande beleidsmatig gewenste ontwikkeling en kan o.b.v. artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bijgevolg niet toegestaan worden.

Inpassing binnen de erfgoedwaarde van het pand

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

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

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.

- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals trap, stucwerkplafonds, e.d.m.

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

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

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

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

- Omwille van de geïntegreerde aanpak voor inventarispannen, wordt het zichtbare behoud van de waardevolle interieurelementen zoals het moulureplafond van de berging van de horecazaak (R1) als voorwaarde gesteld. Het voorgestelde verlaagd plafond is hier niet aanvaardbaar. De vereiste brandcompartimentering moet via de bovenzijde van dit plafond worden gerealiseerd door het demonteren van de vloerafwerking en het aanbrengen van brandwerende beplating zo laag mogelijk tussen de roostering. Deze werkwijze moet beantwoorden aan de brandweervereisten en maakt het mogelijk om het moulureplafond aan de onderzijde zichtbaar te behouden.

- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- o vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

- o vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

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

- Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele, 19de-eeuwse schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

- Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, dient dit te gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

Woonkwaliteit

De voorziene woonkwaliteit na verbouwing wordt onvoldoende geacht.

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

- Er wordt niet aangetoond of de slaapkamer achteraan voldoende lichtinval heeft. De aanvraag bevat geen aanzicht van de deur t.h.v. het koertje. Het is onduidelijk of deze deur een raam bevat i.f.v. daglichtinval noch hoe groot dit eventuele raam is.

- Bij een meting tijdens een plaatsbezoek van de dienst Woontoezicht van de Stad Gent op 2 februari 2022 werd genoteerd dat de keuken en badkamer bij het appartement slechts een vrije hoogte heeft van 2,16 m. Dergelijke hoogte garandeert onvoldoende woonkwaliteit. Zowel de plannen vergunde,

bestaande als nieuwe toestand noteren op snede E echter een vrije hoogte van 3,05 m. Is dit verklaarbaar?

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

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

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

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

Dakterrassen

1/ Eerste verdieping: op de plannen vergunde toestand wordt een dakterras ingetekend van ca. 35,25 m² tot tegen de achterste perceelsgrens. De rechtmatigheid werd niet onderzocht daar stedenbouwkundig geen constructies werden voorzien. Aangezien het terras echter strijdig is met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, werd door de aanvrager op de achterste perceelsgrens een vergunningsplichtig houten zichtschermbekleding geplaatst, tot 1,50 m boven het vloerpeil van het terras. Een dakterras bij studio 2 op de eerste verdieping is geen juridische vereiste maar biedt wel meer woonkwaliteit. De wijze waarop het terras vormgegeven wordt, is echter ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het zichtschermbekleding van 1,50 m betekent een ophoging van de scheidingmuur met 90 cm, tot een hoogte van 5,90 m boven het rooilijnpeil. In de overweging dat het binnengebied zeer dicht bebouwd is en het zichtschermbekleding de lichtinval vermindert in de achterliggende panden Mageleinstraat 8 en 10, kan dit niet aanvaard worden. Een dakterras dat 1,90 m afstand bewaard van de buurgrenzen en hierdoor cfr. het Burgerlijk Wetboek geen zichtschermbekleding vereist, kan wel toegestaan worden.

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

Fietsenstalling

Bij de Stad Gent wordt sterk ingezet op het bewaren en versterken van de leefbaarheid en kwaliteit van de stad. Met deze reden wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen.

Door de ligging in het autovrijgebied zijn bij dit project andere vervoerswijzen aangeraden dan de wagen om het pand te bereiken. Om het fietsgebruik in het project aan te moedigen, wordt daarom een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd (zie ook punt 4.3, artikel 24 van het algemeen bouwreglement). Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. In het project wordt geen fietsenberging voorzien. Enerzijds is die mogelijkheid er in het project misschien wel, bv. door een gedeeltelijke inname van de ruime berging bij de horecazaak (+/- 50 m²).

Anderzijds is het pand gelegen in kernwinkelgebied 9000 (sfeergebied F) waarbij het behoud van een commerciële plint voorop staat (zie hoger). Een combinatie met een fietsenberging is dan niet altijd evident. Indien na herwerking van het dossier dit aangepast wordt én aangetoond kan worden dat

een combinatie met een fietsenstalling op het gelijkvloers hierdoor niet mogelijk is, is een afwijking hierop aanvaardbaar. Huidige aanvraag toont dit evenwel niet aan.

Openbaar domein

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

Daar deze niet aanrijdgevoelig is, kan dit toegestaan worden.

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

Conclusie

De aanvraag is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar en wordt geweigerd. In deze beslissing werd verspreid aangegeven hoe de problemen in het dossier opgelost kunnen worden. De noodzakelijke aanpassingen zijn echter van die aard dat zij niet via bijzondere voorwaarden kunnen gereduceerd worden. Een aangepast ontwerp en bijkomende omgevingsvergunningaanvraag is noodzakelijk.

CONCLUSIE

Ongunstig:

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

1.10 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

De weigeringsgronden worden door appelland als volgt weerlegd:

- Art. 23 ABR: de uitgangspositie betreft een vergunde meergezinswoning met kamers met kleine oppervlaktes, volgens het artikel kan een afwijking worden voorzien indien het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning.
- Art. 24 ABR: er zal een fietsenberging worden voorzien, de plannen zullen worden aangepast.
- Art. 27 §1 ABR: de plannen zullen worden aangepast om te voldoen.
- Art. 28 ABR: de 3 studentenstudio's zijn geen zelfstandige wooneenheden, zodat een oppervlakte van 21 m² volstaat.
- Art. 29 ABR: de keuken bij het gelijkvloers appartement heeft een vrije hoogte van slechts 2,16 m, dit is een tekort van slechts 2 % hetgeen geregulariseerd kan worden.
- Art. 30 ABR: aanvrager zal bijkomende verduidelijkingen geven. Appelland geeft wel reeds mee dat de kamers 1 en 2 bestaande, vergunde kamers betreffen waarop het ABR dus niet van toepassing is.
- Art. 9 en 9bis ABR: er worden bijkomende tekeningen aan het dossier gevoegd.
- Art. 12 ABR: appelland zal deze suggestie ter harte nemen.

Verder stelt appelland geen problemen te hebben met de met betrekking tot onroerend erfgoed voorgestelde voorwaarden, behoudens de voorwaarde met betrekking tot het verlaagd plafond in de berging van de horecazaak. Dit maakt immers geen deel uit van de aanvraag.

Aangaande de dakterrassen zal appelland aanpassingen doorvoeren.

Aangaande de buitendeur van de horecazaak tenslotte stelt appellant dat de draairichting door de brandweer werd opgelegd. Aanvrager zal dit terug aanpassen. Nogmaals wijst appellant er echter op dat de aanvraag geen betrekking heeft op de horecazaak.

1.11 Adviezen in beroepsfase

1.11.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.11.2 Dienst Erfgoed provincie Oost-Vlaanderen

De dienst Erfgoed bracht volgend advies uit: "...

Ik merk op dat er zich op het vlak van erfgoed in principe weinig problemen stellen. De argumenten voor de weigering in eerste aanleg en het beroepschrift handelen in hoofdzaak over andere elementen. Ik zal dan ook geen uitgebreid advies formuleren voor deze aanvraag. Ik geef wel graag nog volgende zaken mee:

De stad Gent beoordeelde in zijn beslissing de impact op het aanwezige erfgoed. Men stelde dat de indeling en de constructie van het gebouw ervoor zorgen dat de vooropgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Zij adviseerden de aanvraag vanuit erfgoedstandpunt gunstig mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Een van deze voorwaarden is dat de zichtbare waardevolle interieurelementen, zoals het moulureplafond van de berging van de horecazaak, behouden blijft.

In het beroepschrift reageert de aanvrager hierop als volgt: " De toetsing behandelt ook de erfgoedwaarde van het pand. Hiermee zijn geen problemen behoudens I: het verlaagd plafond in de berging van de horecazaak. Dit wordt als niet aanvaardbaar geacht. Het gaat hier hoogstwaarschijnlijk zelfs om een toestand van voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw zodat deze toestand geacht wordt vergund te zijn. Geen probleem met de overige voorwaarden (kleuren verf e.d.)"

Er zijn bij de aanvraag geen foto's toegevoegd van deze situatie. Hierdoor is het voor ons niet mogelijk om over dit punt een standpunt in te nemen.

Ik ga er echter vanuit dat iemand van de betrokken dienst Monumentenzorg van de Stad Gent deze situatie ter plaatse heeft bezocht en hierover correct geoordeeld heeft. Indien hier toch een vergissing is gebeurd dan is het aan de aanvrager om dit aan te tonen aan de hand van foto's van de betreffende ruimte.

Eindconclusie: We ondersteunen de beslissing in eerste aanleg en adviseerden de aanvraag vanuit erfgoedstandpunt gunstig. Er wordt wel verwacht de opgelegde voorwaarden na te komen."

1.11.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 18 maart 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 11 april 2024 volgend advies uit: "...

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- Artikel 23 algemeen bouwreglement (ABR).
- Artikel 24 ABR: hangende de beroepsprocedure zal een fietsenberging worden ingetekend.
- Artikel 27§1 ABR: hangende de beroepsprocedure zal eventueel een aanpassing van de vrije hoogte worden ingediend.
- Artikel 28 ABR: appellant zal suggestie eventueel ter harte nemen, er wordt opgemerkt dat 21m² volstaat aangezien het een studentenstudio betreft.
- Artikel 29
- Artikel 30 kamer 1 en 2 ABR: met betrekking tot de kamers 1 en 2 laat appellant gelden dat dit een bestaande en vergunde toestand van voor de verbouwingen betrof die derhalve niet valt onder het Algemeen Bouwreglement.
- Artikel 30 appartement ABR: de opmerking inzake het appartement op het gelijkvloers is uiteraard niet aan de orde indien deze unit opnieuw een handelszaak wordt.
- Artikel 9 + 9bis ABR: hangende de beroepsprocedure zal mits bijkomende tekeningen de nodige verduidelijking worden gegeven.

- Artikel 12 ABR: appellant zal suggestie ter harte nemen.
- Functionele inpassing in de omgeving (omvormen plint naar wonen in kernwinkelgebied): appellant zal zich hierover beraden.
- Erfgoedwaarde van het pand
- Dakterrassen: suggestie zal worden opgevolgd.
- Buitendeur: de toetsing stelt dat de buitendeur op het gelijkvloers een buitendeur heeft die opendraait naar buiten, over de rooilijn. Deze bewering is juist maar werd uitgevoerd op verzoek van de brandweer. Geen probleem om de deur weer naar binnen te laten draaien.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

• Het beroepschrift geeft aan op verschillende punten (eventueel) aanpassingen te doen en/of duidelijkheid te verschaffen door middel van aangepaste plannen. Op het moment van adviesverlening is geen nieuwe PIV voorhanden i.f.v. advisering. Welke wijzigingen er gebeuren en op welke manier is niet duidelijk.

• Artikel 28 ABR: de appellant haalt aan dat de studio een studentenstudio betreft die slechts 21m² groot moet zijn, cfr. artikel 44 van het ABR. Dit is niet correct. De toetsing van artikel 1 in de beslissing in eerste aanleg toont duidelijk aan dat het pand een 'kamerwoning' betreft, welke ressorteert onder hoofdstuk 2 'wonen' van het bouwreglement. De grootte van een studio wordt daardoor bepaald door artikel 28, de studio moet minimaal 30m² groot zijn.

Artikel 44 is enkel van toepassing als de aanvraag betrekking heeft op een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' cfr. hoofdstuk 4 van het ABR.

• Artikel 30 kamer 1 en 2: de appellant haalt aan dat beide kamers vergund en bestaand zijn waardoor het ABR niet van toepassing is. Dit is niet correct. Kamer 1 is een samenvoeging van 2 kamers en krijgt ook een eigen douche. Kamer 2 wordt tevens uitgebreid met een douche. Artikel 30 is van toepassing.

• Buitendeur: de aanvrager stelt de buitendeur terug over het eigen terrein te laten open draaien en niet over het openbaar domein. Uiteraard moet nagegaan worden of dit aanvaardbaar is voor de brandweer.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies. ..."

1.12 Adviezen na wijzigingsverzoek van 6 mei 2024

1.12.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.12.2 Hulpverleningszone Centrum

De brandweer bracht op 28 mei 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.12.3 College van burgemeester en schepenen stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 30 mei 2024 volgend ongunstig advies uit: "...

Op 6 mei 2024 werd binnen de administratieve beroepsprocedure een wijzigingsverzoek ingediend

met een 5^e projectinhoudversie. De deputatie heeft op 7 mei 2024 het wijzigingsverzoek aanvaard en hierover een advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent.

Het gewijzigde project, de 5^e projectinhoudversie, omvat in nieuwe toestand een gedeeltelijke

regularisatie van de bestaande toestand. Verder wordt het toeristisch logie op het gelijkvloers opnieuw een handelszaak. De toeristische logies op de verdiepingen worden gewijzigd naar wonen. Er wordt tevens enkele bijkomende kleine werken voorzien.

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

- Gelijkvloers:

o Horecazaak (met kelder). De naar buiten opendraaiende toegangsdeur wordt gewijzigd zodat ze naar binnen opendraait.

o Handelszaak (met buitenruimte, keuken en badkamer). De bestaande volledig verharde

buitenruimte van 21,56 m² wordt aangepast naar 10 m² waterdoorlatende klinkers, de overige

oppervlakte wordt als tuin aangelegd. De handelszaak heeft een netto vloeroppervlakte (NVO) van 62,75 m².

- Verdiep 1: 3 zelfstandige woningen (eigen badkamer met douche en toilet, en een kitchenette).

o 'studio 1' op plan: 30,87 m² NVO

o 'studio 2' op plan: 55,85 m² NVO

o 'studio 3' op plan: 35,64 m² NVO

- Verdiep 2: 5 niet-zelfstandige woonentiteiten, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet. Kamer 1 en 2 beschikken over een douche en kitchenette, maar geen toilet. De overige 3 kamers hebben geen enkele voorziening.

o 'stud. kamer 1' op plan: 18,78 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De kamer wordt voorzien van 2 grotere dakvlakvensters, beide zijn ca. 1,35 m² groot.

o 'stud. kamer 2' op plan: 18,36 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De kamer krijgt een bijkomend dakvlakvenster van ca. 1,35 m² groot.

o 'stud. kamer 3' op plan: 11,70 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m.

o 'stud. kamer 4' op plan: 12,42 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De trap en mezzanine wordt verwijderd cfr. de grondplannen.

o 'stud. kamer 5' op plan: 11,73 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. De trap en mezzanine wordt verwijderd cfr. de grondplannen.

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

2/ BRANDLADDERS: zie bestaande toestand.

3/ AFVOER HORECAZAAK: zie bestaande toestand.

4/ DAKTERRASSEN:

- Een deel van het plat dak op de eerste verdieping wordt gebruikt als dakterras. Het houten zichtscherm (deels voorzien op de perceelsgrens) wordt verwijderd. Het terras wordt tevens beperkt in oppervlakte door 1,90 m afstand te bewaren van de achterste perceelsgrens.

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

5/ PUBLICITEIT: zie bestaande toestand.

6/ AFWATERING: zie bestaande toestand.

[...]

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

...

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

A/ Wonen

Artikel 1 van het algemeen bouwreglement bepaalt definities:

- Zelfstandige woning: alle soorten woningen met uitzondering van kamers. Kamers worden als niet-zelfstandige woningen gekwalificeerd.

- Kamer: niet-zelfstandige woning, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad/douche, kookgelegenheid, én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

- Studio: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het

sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die woning.

- *Appartement*: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

- *Kamerwoning*: een woongebouw waarin één of meer kamers aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woningtypes is het gebouw aanwezig zijn.

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

- *Eerste verdiep*: alle 3 de woonentiteiten op de eerste verdieping hebben alle voorzieningen (toilet, douche en een kookgelegenheid) die allen geïntegreerd zijn in 1 ruimte, of waarbij enkel de badkamer een aparte ruimte is. De 3 woonentiteiten zijn bijgevolg studio's.

- *Tweede verdieping*: alle 5 de woonentiteiten ontbreken minstens 1 voorziening waardoor zij als kamers beschouwd moeten worden.

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

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

- Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.

- Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) van de woningen en anderzijds naar een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Met betrekking tot de minimaal gemiddelde NVO wordt richtinggevend 75 m² gevraagd. Een goede variatie omvat richtinggevend volgende verdeling: min. 25 % grote (3 en meerslaapkamerappartementen, met variërende grootte), max. 25 % kleine (studio's en 1-slaapkamer-appartementen, met variërende grootte) en de rest (circa 50 %) in 2-slaapkamerappartementen.

- Het is vaak niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix. Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten daarom voornamelijk een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden.

Toetsing:

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

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

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

voorzien en bij verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt.

Toetsing:

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

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

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

Toetsing:

Kamer 5, tweede verdieping – ongunstig:

- Afgaand op de grondplannen is het gevraagde ongunstig. Kamer 5 heeft in rechtmatige toestand een NVO van 10,42 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. Dit is lager dan het minimum cfr. huidige normering. Met de verbouwing wordt deze kamer veranderd en stijgt deze oppervlakte maar wordt nèt geen 12 m² bereikt. De kamer wordt immers 11,73 m² groot. De ondergrens van 12 m² is het absolute minimum. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

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

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

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

- Uitmonden in de openlucht;

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

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

- Voor een slaapkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

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

Toetsing:

Kamer 5, tweede verdieping – ongunstig:

- Kamer 5 heeft een oppervlakte van 11,73 m² groot (wat minstens moet toenemen tot 12 m², zie toetsing art. 27 § 1). De daglichtinval moet bijgevolg minimaal 1,2 m² bedragen.

Cfr. de grondplannen is er geen doorzicht naar het dak waardoor de daglichtinval van het dakvlakvenster niet in de kamer valt. De daglichtinval is hierdoor beperkt tot het raam in de voorgevel met 0,40m², en dus te klein. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

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

Kamer 4, tweede verdieping – kan niet beoordeeld worden:

- Kamer 4 heeft een oppervlakte van 12,42 m² groot. De daglichtinval moet bijgevolg minimaal 1,2 m² bedragen. Aangezien er een opening in het plafond voorzien wordt, kan het daglicht doorheen het dakvlakvenster in de kamer vallen. De afmetingen van het dakvlakvenster worden echter niet verduidelijkt waardoor een toetsing alsnog niet mogelijk is.

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

B/ Afvoerkanalen

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

Toetsing:

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

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

C/ Afvalwater en hemelwater

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

Artikel 9bis van het algemeen bouwreglement bepaalt dat per onroerend goed maximum één

huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater kan voorzien worden. De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 mm (voor gres buizen) of 160 mm (voor kunststofbuizen). Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepeil en de ligging van het private rioelstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder. Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of -putjes toekomen. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden. In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioelstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 cm en maximaal 60 cm bedragen.

Toetsing:

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

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

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

- Er wordt vastgesteld dat in de 4^e projectinhoudversie in vergunde, bestaande en nieuwe toestand 2 huisaansluitingen getekend werden. In de 5^e projectinhoudversie bevatten de 3 plannensets slechts 1 huisaansluiting. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt in de 5^e versie een huisaansluitpunt geëlimineerd? De aanvraag is hierin onduidelijk.

- In de 4^e versie gebeurde de aansluiting van de regenwaterpijpen in de 3 plannensets buitenshuis, in de 5^e versie is dat binnenshuis. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt dit nu aangepast?

- In de 4^e versie werden op de 3 plannensets geen vetvangput getekend. In de 5^e versie bevindt er zich wel een vetvangput. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt dit nu aangepast? De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de frituur kan immers leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

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

Toetsing:

Afwijking toegestaan: gezien op het gelijkvloers een nieuwe keuken en badkamer werd voorzien, en het pand ook grotendeels onderkelderd is, wordt er geoordeeld dat de aanvraag van die aard is dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. De aanvrager voorziet geen septische put. Een afwijking voor het plaatsen van een septische put wordt toegestaan: het perceel is nagenoeg integraal bebouwd en het plaatsen van een septische put ondergronds of in kelderruimte (met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes) is technisch niet mogelijk. Een eventuele bestaande septische put moet wel behouden blijven en geïntegreerd blijven

in het rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. Er wordt dan ook geadviseerd om geen geheel 'onbereikbaar gesloten' stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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

Toetsing:

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

[...]

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd in eerste aanleg met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd op de 4^e projectinhoudversie. Er werden geen bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

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

- De scheidingsmuur met de linkerburen t.h.v. het terras op de 2^e verdieping wordt verlaagd.

- Het zichtscherf op de perceelsgrens, t.h.v. het terras op de 1^e verdieping wordt verwijderd.

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

A/ Onderwerp aanvraag

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

B/ Functionele inpassing in de omgeving

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

In kernwinkelgebied wordt daarom het principe van een levendige commerciële plint toegepast. Deze dynamische plint mag niet onderbroken worden, het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft. Bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers moeten daarom behouden blijven, of kunnen enkel omgezet worden naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier ...) of een gemeenschapsvoorziening. Een omzetting naar wonen is niet mogelijk. Tegelijkertijd moet er de nodige aandacht besteed worden aan de functies op de verdiepingen en de wijze waarop deze (vlot) bereikbaar zijn. Een effectief gebruik van de verdiepingen staat voorop (door wonen of economische activiteiten), leegstand moet vermeden worden.

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

C/ Inpassing binnen de erfgoedwaarde van het pand

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

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

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

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

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De voorgestelde aanvraag wordt vanuit erfgoed oogpunt gunstig geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

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

- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

o vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

o vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

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

- Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele, 19de-eeuwse schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

- Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, dient dit te gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

D/ Woonkwaliteit

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

1/ KAMER 5: afgaand op de grondplannen is het gevraagde ongunstig. Kamer 5 heeft in rechtmatige toestand een NVO van 10,42 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m. Dit is lager dan het minimum cfr. huidige normering. Met de verbouwing wordt de kamer veranderd, stijgt deze oppervlakte maar wordt nét geen 12 m² bereikt. De kamer wordt immers 11,73 m² groot. De ondergrens van 12 m² is het absolute minimum. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

De daglichtinval moet minimaal 1,2 m² bedragen. Cfr. de grondplannen is er geen doorzicht naar het dak waardoor de daglichtinval van het dakvlakvenster niet in de kamer valt. De daglichtinval is hierdoor beperkt tot het raam in de voorgevel met 0,40m², en dus te klein. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

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

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

2/ KAMER 4: kamer 4 heeft een oppervlakte van 12,42 m² groot. De daglichtinval moet bijgevolg minimaal 1,2 m² bedragen. Aangezien er een opening in het plafond voorzien wordt, kan het daglicht doorheen het dakvlakvenster in de kamer vallen. De afmetingen van het dakvlakvenster worden echter niet verduidelijkt waardoor een toetsing alsnog niet mogelijk is.

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

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

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

E/ Dakterrassen

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

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

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

Een dakterras bij studio 2 op de eerste verdieping is geen juridische vereiste maar biedt wel meer woonkwaliteit. Om het terras correct te kunnen beoordelen, is het echter noodzakelijk de wijze van begrenzing te verduidelijken (via een balustrade?) en tevens aan te geven hoe de resterende

oppervlakte ontoegankelijk gemaakt wordt (door inrichting van een groendak?).

Door het ontbreken van deze informatie, wordt het terras blijvend ongunstig beoordeeld.

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

F/ Fietsenstalling

Bij de Stad Gent wordt sterk ingezet op het bewaren en versterken van de leefbaarheid en kwaliteit van de stad. Met deze reden wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen.

Door de ligging in het autovrijgebied zijn bij dit project andere vervoerswijzen aangeraden dan de wagen om het pand te bereiken. Om het fietsgebruik in het project aan te moedigen, wordt daarom een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd (zie ook punt 4.3, artikel 24 van het algemeen bouwreglement). Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. Het uitgangspunt is dat als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen.

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

G/ Openbaar domein

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

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

H/ Tegenstrijdige of onduidelijke plannen

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

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

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

vergelijk van het voorgevelaanzicht tussen de 4^e en 5^e projectinhoudversie doet dit niet uitschijnen. Wat is correct? De aanvraag is hierin onduidelijk.

- Er wordt vastgesteld dat in de 4^e projectinhoudversie in vergunde, bestaande en nieuwe toestand 2 huisaansluitingen getekend werden. In de 5^e projectinhoudversie bevatten de 3 plannensets slechts 1 huisaansluiting. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt in de 5^e versie een huisaansluitpunt geëlimineerd? De aanvraag is hierin onduidelijk.

- In de 4^e versie gebeurde de aansluiting van de regenwaterpijpen in de 3 plannensets buitenshuis, in de 5^e versie is dat binnenshuis. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt dit nu aangepast?

- In de 4^e versie werden op de 3 plannensets geen vetvangput getekend. In de 5^e versie bevindt er zich wel een vetvangput. Was dit in de 4^e versie een foute intekening? Of wordt dit nu aangepast? De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de frituur kan immers leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Verder stemmen plannen in het dossier niet overeen met plaatsbezoeken. Dit vereist verduidelijking, minstens met foto's:

- Plaatsbezoek van de dienst Monumentenzorg toont aan dat het grondplan van het gelijkvloers in bestaande toestand niet waarheidsgetrouw getekend is. Het toegankelijk gedeelte van de horecazaak (60,06 m²) en de naastgelegen berging (25,99 m²) zijn cfr. de plannen één ruimte. In realiteit bevindt zich echter een muur tussen beide.

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

Conclusie

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

- Het dossier is strijdig met het ABR op artikel 23 (mix), 14 (fietsenstalling), 27 §1 (oppervlakte kamer), 30 (daglicht) en 9 en 9bis (riolering).

- Het dossier bevat onvoldoende informatie om kamer 4 te kunnen toetsen aan artikel 30 van het ABR.

- Het dossier bevat onvoldoende woonkwaliteit.

- Het dakterras op de 1^e verdieping is onvoldoende uitgewerkt om correct te kunnen beoordelen.

- Het dakterras op de 2^e verdieping is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

- Het dossier bevat tegenstrijdige en/of onduidelijke plannen.

- De 5^e projectinhoudversie bevat gewijzigde aanpassingen aan scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Cfr. de van toepassing zijnde wetgeving diende hiervoor opnieuw via een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd te worden. Dit is niet gebeurd. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 niet in een overstromingsgevoelig gebied. Enkel de voorliggende straat is gelegen binnen een pluviaal overstromingsgevoelig gebied B – kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn niet van toepassing aangezien de bebouwde noch verharde oppervlakte worden gewijzigd.

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. Artikel 13 ABR verplicht tot het plaatsen van een hemelwaterput indien de verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast. Indien de plaatsing van een

hemelwaterput technisch niet mogelijk of moeilijk is, kan een vrijstelling tot verplicht plaatsen van een hemelwaterput worden verleend. In casu is het plaatsen van een hemelwaterput technisch niet mogelijk gelet op de bebouwingsgraad waarbij nagenoeg het volledige perceel is bebouwd/verhard. Er worden geen werken aan het afvoerstelsel uitgevoerd.

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

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 De toegankelijkheidstoets

De bestaande, vergunde horecazaak wordt niet gewijzigd, waardoor voormelde toegankelijkheidsverordening op dit deel niet van toepassing is.

Voormelde verordening is enkel van toepassing bij handelingen aan kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan twee niveaus en, na de handelingen, minstens twintig kamers bevat, hetgeen hier niet het geval is.

Met het wijzigingsverzoek van 6 mei 2024 wordt op het gelijkvloers een handelsruimte voorzien. De publiek toegankelijke oppervlakte bedraagt minder dan 150 m². Aangezien de aanvraag echter niet gepaard gaat met verbouwingswerkzaamheden, is het toegankelijkheidsbesluit niet van toepassing.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

a) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag respecteert de erfgoedwaarde van het betrokken gebouw, zodat ook voldaan is aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit).

b) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft is conform de definities te beschouwen als een kamerwoning. In het pand bevinden zich met name: 5 kamers (badkamer is gemeenschappelijk), 3 studio's (met aparte badkamer) en 1 éénslaapkamer-appartement (op het gelijkvloers, met een aparte keuken en een aparte badkamer).

Aanvrager stelt in zijn beroepschrift dat de 3 studio's wel voldoen aan het ABR wat hun oppervlakte betreft. Aanvrager verwijst hiervoor naar artikel 44 ABR. Dit artikel slaat evenwel op grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, hetgeen hier niet wordt aangevraagd. Er is immers slechts sprake van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten indien voor verbouwing of omvorming van een bestaand gebouw minstens 30 studentenunits worden gerealiseerd.

De aanvraag is in strijd met volgende bepalingen van het Algemeen Bouwreglement:

Artikel 23 ABR dat luidt als volgt:

"Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). Een afwijking is enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek:

- als het gaat om erkende assistentiewoningen;

- als het gaat om de verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, waarbij de aard en de typische karakteristieken van het gebouw de mix onredelijk maakt;

- als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt.

Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw."

In de toelichting bij dit artikel wordt o.a. het volgende vermeld:

“Met dit voorschrift wil Gent vooral een mix realiseren in de meergezinswoningen, zodat een gevarieerd woonaanbod ontstaat voor de verschillende Gentse bevolkingsgroepen. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.

Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75 m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).

Een gemiddelde minimum netto vloeroppervlakte van 75 m² zorgt ervoor dat de woningen niet te klein zijn uitgevoerd en er een gezond evenwicht ontstaat tussen kleinere en grotere woningen. Uiteraard mag de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen ook hoger zijn dan 75 m². Wat wel en niet meegerekend wordt in de netto vloeroppervlakte, vindt u terug in de definities.

In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes.

Richtlijnen:

- min. 25 % grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte).*
- max. 25 % kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte),*
- de rest (circa 50 %) in 2-slaapkamerappartementen.*

Deze mix kan ook op projectniveau gerealiseerd worden, voor zover dit bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen duidelijk gemotiveerd wordt.

Door een mix te voorzien op gebouwniveau wordt ook een mix in bewonersprofiel en huishoudengrootte verkregen. Niet alleen het aantal slaapkamers, maar ook de netto vloeroppervlakte van de appartementen bepaalt mee de mix.

Bij meergezinswoningen van beperkte schaal (tot 3 appartementen) is het dikwijls moeilijk haalbaar om een mix te voorzien in aantal slaapkamers of groottes. Het kan bijvoorbeeld gaan om een gebouw van drie bouwlagen, waarbij de oppervlakte van elke bouwlaag nagenoeg gelijk is. Een mix in types voorzien in zo'n gebouw betekent dat er dan extra interne circulatie moet voorzien worden, wat een fikse meerprijs betekent in bouwkost, wat niet de bedoeling kan zijn. Als de mix in groottes of aantal slaapkamers hier niet kan gehaald worden, dan primeert de gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimum 75 m² op de mix in groottes of types.”

De aanvraag voorziet in een onvoldoende mix van woningen. Er worden met name 1 éénslaapkamerappartement, 3 studio's en 5 kamers voorzien waardoor verre van aan een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75 m² wordt gekomen. Het betreffen alle kleine woonentiteiten, hetgeen in strijd is met de doelstelling van het ABR om deze te beperken tot max. 25 % van het totale aantal woonentiteiten. Zo is er bijvoorbeeld geen enkele woonentiteit voorzien voor gezinnen bestaande uit meer dan 2 personen. Bijkomend is de woonkwaliteit van bepaalde woonentiteiten ondermaats. De opdeling in de woonentiteiten zoals gevraagd, strookt niet met de doelstelling van het ABR. Artikel 24 ABR dat luidt als volgt:

“Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en).

Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en van op de openbare weg goed toegankelijk zijn.

De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woonentiteiten.

Zij wordt als volgt berekend:

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

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze bepaling toestaan:

- bij verbouwing van een bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoning waarbij het aantal woonentiteiten niet verhoogd wordt;*

- *wanneer aangepaste woonentiteiten worden voorzien;*
- *bij verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt;*
- *bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed."*

Volgens deze berekeningswijze dient het gebouw over een gemeenschappelijke fietsenberging te beschikken van minimum 10 m²:

* 3 studio's = 3 x 1 m² = 3 m²

* 1 éénslaapkamer appartement = 2 m²

* 5 kamers = 5 x 1 m² = 5 m²

De aanvraag voorziet geen fietsenberging. Aanvrager beroept zich op het feit dat het rechtmatig verkregen aantal woonentiteiten niet toeneemt om een afwijking op voormeld artikel te rechtvaardigen. Aangezien er echter geen sprake is van een vergunde bestaande toestand, kan moeilijk worden teruggegrepen naar deze vergunde toestand. Bovendien is het wenselijk om -gelet op de ligging van het pand in het historische centrum langs een smalle straat- te voorzien in fietsgelegenheid op eigen terrein. Dit komt de woonkwaliteit ten goede. Aanvrager dient bijgevolg te onderzoeken of het mogelijk is een fietsenberging te realiseren.

Artikel 27 §1 ABR dat luidt als volgt:

"§1 Normen waaraan elke kamer moet voldoen

Het voorzien van slechts één kamer in een woongebouw is niet toegelaten, tenzij in een hospitawoning, of bij de tijdelijke huisvesting van asielzoekers of bij de tijdelijke huisvesting in geval van onbewoonbaarverklaring. De minimum netto vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte of een badkamer) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum netto vloeroppervlakte 3 m² meer. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een kamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de kamer dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft. ..."

Voor de kamers op de tweede verdieping geldt een minimum netto vloeroppervlakte van 12 m², aangezien er geen keuken noch badkamer op de kamer aanwezig is. Kamer 5 op de tweede verdieping (kamer 6 in vergunde toestand) wordt verbouwd, door het voorzien van een trap naar de zolderverdieping waar zich de slaapruiimte bevindt. De in rekening te brengen netto vloeroppervlakte van kamer 5 is echter kleiner dan 12 m², volgens de plannen bedraagt deze 10,24 m². Het college van burgemeester en schepenen merkt terecht op dat de ruimte van de trap niet mee gerekend mag worden, waardoor de netto vloeroppervlakte minder dan 10 m² bedraagt.

Bij de toelichting wordt expliciet vermeld dat de oppervlaktenormen gelden voor alle kamerwoningen, zowel deze voor bewoning door studenten als bewoning door niet-studenten. Het argument van appelland dat de kamers voor studenten bestemd zijn, is bijgevolg irrelevant.

Artikel 28 ABR dat luidt als volgt:

"De minimum netto vloeroppervlakte van een studio bedraagt 30 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de studio mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de studio dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft."

De studio 1 op de eerste verdieping heeft een oppervlakte kleiner dan 30 m². Een minimum oppervlakte van 30 m² is nodig om een minimale woonkwaliteit te garanderen.

Artikel 29 ABR dat luidt als volgt:

"Elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergkamer."

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

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer,

moet de woonkamer 3 m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte. Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m². Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte.

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m².

De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m².

Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8 m en 2,2 m (verbouwing) of tussen 1,8 m en 2,5 m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2 m bij verbouwing of 2,5 m bij nieuwbouw. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de hoogtelijnen.

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlaktenorm wordt voldaan. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze voorgaande bepalingen met betrekking tot de oppervlaktenormen toestaan:

- bij verbouwingen van een rechtmatig tot stand gekomen eengezinswoning / schakelwoning / meergezinswoning / hospitawoning, waarbij het aantal woningen niet verhoogt. Nieuw te bouwen gebouwdelen moeten wel voldoen aan deze oppervlaktenormen.

- bij verbouwingen van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Sociale woningen moeten niet voldoen aan de bovenstaande oppervlaktenormen."

Het gelijkvloers appartement heeft volgens de bijgevoegde plannen geen afzonderlijke berging. Nergens wordt bergruimte ingetekend, noch wordt aangetoond dat aan de oppervlaktenorm voor bergruimte wordt voldaan.

Het college van burgemeester en schepenen stelt daarnaast vast dat tijdens een plaatsbezoek is gebleken dat de vrije hoogte van de keuken net geen 2,20 m bedraagt. Op de plannen staat echter een vrije hoogte van 3,05 m ingetekend. Dit dient te worden uitgeklaard.

Artikel 30 ABR dat luidt als volgt:

"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."

Voor het gelijkvloers appartement kan niet worden nagegaan of de slaapkamer voldoende daglicht ontvangt, aangezien er geen gevelaanzicht van de uitbouw ter hoogte van het koertje bij de aanvraag zit. Een slaapkamer mag namelijk niet enkel verlicht worden door een dakkoepel.

Kamers 1 en 2 op de tweede verdieping voldoen evenmin aan de minimale vereisten van daglichtinval. De bestaande ramen dienen te worden vergroot.

Artikel 8 ABR dat luidt als volgt:

"Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan."

Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van lucht of dampen die voortkomen uit het bedrijfsmatig bereiden van eetwaren.

De uitlaat van de op het gelijkvloers gelegen horecazaak bevindt zich niet op overal op min. 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m.

Het college van burgemeester en schepenen verleent hiervoor een afwijking omdat het stabiliteits-technisch niet mogelijk is om het afzuigkanaal te verhogen. De motivering van het college van burgemeester en schepenen om de afwijking toe te staan, wordt bijgetreden.

Artikel 9 ABR dat luidt als volgt:

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

§2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.

§3 Lozingspunt van het afvoerstelsel voor hemelwater Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfilteerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool."

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat -aangezien er op het gelijkvloers een nieuwe keuken en badkamer werd voorzien en het pand ook grotendeels onderkelderd is- het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast. Het gegeven dat het pand over een kelder beschikt, maakt het inderdaad mogelijk om werken uit te voeren aan het afvoerstelsel van afval- en hemelwater.

Ook het rioleringsplan voldoet niet aan artikel 9bis ARB. Onder andere worden 2 huisaansluitingen voor DWA voorzien, waar voormeld artikel slechts één huisaansluiting per onroerend goed toelaat. Het afvalwater afkomstig van de frituur moet via een genormeerde vetafscheider of gelijkwaardig worden geloosd.

Artikel 11 ABR dat luidt als volgt:

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

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze

verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. De wanden van een septische put mogen niet dienen tot het grondvesten van gebouwen. (...)."

De aanvraag voorziet niet in een septische put. Hiervoor kan echter een afwijking worden verleend, aangezien het perceel nagenoeg volledig bebouwd is waardoor er onvoldoende ruimte rest voor de plaatsing van een septische put. De plaatsing van een septische put in de kelder is technisch evenmin mogelijk.

Artikel 12 ABR dat luidt als volgt:

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de onbebouwde ruimte volledig verhard is en hierdoor niet voldaan is aan voormeld artikel ABR. De verharde koer betreft evenwel een vergunde situatie, waaraan met voorliggende aanvraag niets gewijzigd wordt. Het is wenselijk om een deel van de koer te ontharden, echter wordt geoordeeld dat -omwille van het feit dat de aanvraag geen handelingen voorziet voor de koer- de aanvraag niet in strijd is met artikel 12 ABR.

Artikel 13 ABR dat luidt als volgt:

"Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de oppervlakte groter dan 40 m² is.

Ter aanvulling van artikel 9 §1, lid 2 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen (andere dan eengezinswoningen) groter dan 40 m² en kleiner dan 100 m².

Voor toepassing van artikel 9 van de gewestelijke hemelwaterverordening gelden volgende volumes voor de hemelwaterput:

- Het volume van de hemelwaterput bedraagt bij een eengezinswoning minimum 5.000 liter.

- Het volume van de hemelwaterput bedraagt in alle andere gevallen 50 liter per m² in rekening te brengen dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd kan worden aangetoond dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn. Bij nieuwbouw en herbouw wordt de volledige dakoppervlakte in rekening gebracht. Bij verbouwingen (al dan niet met uitbreiding) wordt slechts de helft van de totale dakoppervlakte in rekening gebracht.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer bij verbouwingen vrijstellen van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput of toestaan dat een kleinere hemelwaterput wordt geplaatst, indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden."

Er kan een afwijking worden verleend op het plaatsen van een hemelwaterput, gelet op het feit dat het technisch niet mogelijk is om zonder buitenproportionele kosten een hemelwaterput te plaatsen. De voorschriften van een goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° VCRO):

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

a) een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg,

b) *een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."*

c) *het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan."*

Hieruit volgt dat dus ook de voorschriften van een gemeentelijke verordening onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen vallen.

De afwijkingen worden evenwel niet beperkt bevonden, aangezien ze strijden met de essentie van het Algemeen Bouwreglement om de woonkwaliteit te bewaken. Om voldoende woonkwaliteit te garanderen, is het van belang om over voldoende vloeroppervlakte te beschikken, voldoende natuurlijke lichtinval te creëren, voldoende hoge ruimtes te hebben,... De vastgestelde afwijkingen kunnen om die reden niet worden toegelaten. Enkel de afwijkingen op het verplicht plaatsen van een hemelwaterput en een septische put en de beperkte afwijking met betrekking tot het afvoerkanaal zijn toelaatbaar.

Aanvrager stelt in zijn beroepschrift dat hij de plannen zal wijzigen en verduidelijkingen zal aanbrengen.

Op 6 mei 2024 werd een gewijzigde projectinhoud dienaangaande op het omgevingsloket opgeladen. De plannen werden aangepast waardoor de verschillende strijdigheden met het ABR zijn verholpen. Zo wordt de onbebouwde ruimte deels onthard, worden lichte wijzigingen doorgevoerd zodat de kamers en studio's aan de oppervlakte-normen voldoen, wordt het terras op de tweede verdieping gesupprimeerd.

Desondanks dient vastgesteld dat de aanvraag nog steeds geen mix van groottes voorziet, conform artikel 23 ABR. Integendeel, doordat het éénslaapkamer appartement (oorspronkelijk voorzien in de aanvraag) op het gelijkvloers verdwijnt, verlaagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte zelfs. Er blijven immers enkel kamers en studio's over. De doelstelling om het aantal kleine woonentiteiten te beperken tot max. 25 % van het totale aantal woonentiteiten, wordt hierdoor nog minder gehaald. De opdeling in de woonentiteiten zoals gevraagd, strookt niet met de doelstelling van het ABR.

Daarnaast stelt het college van burgemeester en schepenen in haar advies van 30 mei 2024 nog verschillende strijdigheden met het ABR vast:

- Conform artikel 24 ABR is een fietsenberging verplicht. Aanvrager stelt in het bijkomend schrijven van 24 mei 2024 dat er geen fietsenberging mogelijk is aangezien er op het gelijkvloers geen ruimte voor bewoning is voorzien. Echter merkt het college van burgemeester en schepenen op dat de berging naast de horecazaak een afgescheiden ruimte betreft welke mogelijks wel al fietsenberging kan worden ingericht. Aanvrager dient dit verder te onderzoeken. Immers, indien het mogelijk is een fietsenstalling te integreren in het gebouw, moet dit ook effectief worden uitgevoerd, aangezien dit de woonkwaliteit aanzienlijk verhoogt.

- Volgens de nota van aanvrager van 24 mei 2024 hebben de studio's 4 en 5 nu een grondoppervlakte van 12,76 m² en 12 m². Op het grondplan nieuwe toestand staat voor studio 5 echter aangegeven dat de netto vloeroppervlakte van het gedeelte met plafondhoogte > 2,20 m slechts 11,73 m² bedraagt. Dit is minder dan de volgens artikel 27 §1 ABR vereiste 12 m².

Aanvrager stelt wel duidelijk in de aanvullende nota dat de mezzanines ontoegankelijk worden gemaakt door het verwijderen van de ladders. Dit is duidelijk.

- Het college van burgemeester en schepenen stelt dat de studio's 4 en 5 over onvoldoende daglicht beschikken. Echter, op het grondplan nieuwe toestand is duidelijk zichtbaar dat het dakvlakraam rechtstreeks licht binnenbrengt in de studio. Wel is er blijkbaar onduidelijkheid over de oppervlakte van deze dakvlakramen. Er is een verschil tussen projectinhoud versie 4 en projectinhoud versie 5 wat de intekening van de dakvlakramen op de grondplannen betreft. Dit dient verder te worden uitgeklaard, zodat kan worden nagegaan of de aanvraag voldoet aan artikel 30 ABR.

- In de oorspronkelijke aanvraag waren 2 huisaansluitingen DWA voorzien. Met het wijzigingsverzoek van 6 mei 2024 worden aanpassingen aan het rioleringsstelsel voorzien. Echter gebeurt de huisaansluiting nog steeds niet op een correcte manier. De inspectieputten RWA en DWA worden in de aanvraag achter elkaar voorzien, waar ze naast elkaar moeten worden aangelegd. Dit is niet conform artikel 9 en artikel 9bis ABR.

Bovendien is op het plan bestaande en vergunde toestand nu ook slechts één huisaansluiting ingetekend. Het is niet duidelijk of de rioleringsplannen van voorgaande projectinhoud versie 4

bijgevolg onjuist waren, of met de nieuwe projectinhoud aanpassingen aan het rioleringsstelsel worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor de vetvangput, welke niet ingetekend stond bij de vorige projectinhoud maar nu wel op de plannen staat.

Er zijn bijgevolg nog steeds onduidelijkheden in het dossier evenals strijdigheden met het ABR waardoor de aanvraag niet kan worden vergund.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

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

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

Gelet op bovenvermelde ontoelaatbare afwijkingen op de voorschriften van het ABR, dient de aanvraag te worden geweigerd. De afwijkingen tonen aan dat de woonentiteiten over te weinig woonkwaliteit beschikken. Zo is de netto vloeroppervlakte van studio 5 nog steeds kleiner dan de minimum vereiste 12m². Er kan niet worden nagegaan of studio 4 en 5 voldoende rechtstreeks daglicht ontvangen, hetgeen essentieel is om als kwalitatieve woonentiteit te kunnen fungeren. Ook het ontbreken van een fietsenstalling duidt op de matige woonkwaliteit van de meergezinswoning.

Het college van burgemeester en schepenen verwijst in haar beslissing bijkomend naar de 'Visienota Detailhandel en Horeca', goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 juli 2023.

Het aanvraagperceel is gelegen in het kernwinkelgebied 9000 volgens deze nota. In kernwinkelgebied moeten bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers behouden blijven, of kunnen enkel omgezet worden naar een andere zichtbare economische activiteit of gemeenschapsvoorziening. Met voorliggende aanvraag wordt een vergunde handelsruimte omgevormd naar een woonentiteit, hetgeen in strijd is met voormelde visie.

De visienota is te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO).

BGO spelen enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft. BGO maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet volstaan met te vergunnen of te weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).

Aangezien BGO geen verordenend karakter hebben, is de bevoegde overheid in beroep er niet door gebonden.

Concreet dient vastgesteld dat er in de Heilige-Geeststraat op heden weinig commerciële functies aanwezig zijn (frituur in pand in aanvraag en schuinover Knol en Kool). Evenmin zijn er andere zichtbare economische activiteiten aanwezig. Het betreft een eerder smalle, onopvallende straat. De te herbestemmen ruimte is bovendien niet goed zichtbaar vanop de straat, doordat de glaspartij achter het gevelvlak gelegen is. Er wordt geoordeeld dat het voorzien van een commerciële of

economische functie hier niet verplicht moet worden opgelegd. Desondanks heeft aanvrager met het wijzigingsverzoek van 6 mei 2024 de geplande woonentiteit op het gelijkvloers gewijzigd naar een handelsruimte. Op die manier komt aanvrager tegemoet aan de wens van het college van burgemeester en schepenen om een commerciële functie op die plaats te behouden.

Er worden twee dakterrassen voorzien, beide zijn echter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar omdat ze hinderlijk zijn naar de omliggende woningen. Het terras op de eerste verdieping is omgeven door een houten scherm van 1,50 m hoog waardoor de lichtinval bij de naburen nadelig wordt beïnvloed. Hetzelfde geldt voor het terras op de tweede verdieping: de scheidingsmuur met het aanpalende perceel Heilige-Geeststraat 1 werd verhoogd waardoor de nabuur met een verminderde lichtinval wordt geconfronteerd. Daarnaast bevindt het terras zich op een grote hoogte, waardoor het als het ware als een "uitkijktoren" fungeert.

Met het wijzigingsverzoek van 6 mei 2024 worden volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Het houten zichtscherm op de het terras op de eerste verdieping wordt verwijderd. Het dakterras wordt 'beperkt naar de vereiste afstanden tot de perceelsgrenzen'. Het is voor de naburen zeker positief dat de zichtschermen worden verwijderd. Echter wordt het college van burgemeester en schepenen gevolgd in haar beoordeling dat niet duidelijk is hoe het terras dan wordt afgebakend. Op het grondplan nieuwe toestand is een horizontale lijn te zien midden het plat dak, komt daar een balustrade? Op het gevelaanzicht is dit alleszins niet weergegeven.

- Het terras op de tweede verdieping wordt gesupprimeerd. De wederrechtelijk opgehoogde scheidingsmuur wordt hersteld naar zijn vergunde toestand.

Op heden kan geen beoordeling worden gemaakt over het terras op de eerste verdieping, aangezien de aanvraag onvolledig is op dit punt.

Tenslotte dient vastgesteld dat er verschillende tegenstrijdigheden en onduidelijkheden zijn welke de beoordeling dermate bemoeilijken, waaronder:

- De dakvlakvensters voor studio 4 en 5 zijn op de grondplannen projectinhoud versie 5 kleiner ingetekend dan op de grondplannen projectinhoud versie 4. Nochtans zijn de voorgevelaanzichten bij beide projectinhoud versies gelijk.

- Er is onduidelijkheid over de huisaansluitingen, aansluiting regenwaterpijpen en vetvangput. Deze werden in de aangepaste plannen anders ingetekend. Het is echter niet duidelijk of de plannen projectinhoud versie 4 bijgevolg niet correct waren, of dat de aanvraag effectief werkzaamheden voorziet conform de nieuwe plannen?

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

De aanvrager stelt onder meer dat het een bijzonder eenvoudig dossier is, dat nodeloos complex gemaakt is, dat het een gebouw betreft in de binnenstad, een gebouw van meer dan 100 jaar oud, dat dit gebouw 3 bouwlagen telt, dat links een horecazaak zit, dat dit nu een frituur met zitgelegenheid is, dat rechts daarvan op vandaag een studio gemaakt is, dat dit uit noodzaak is, nu de winkel al 4 jaar leeg stond, dat op de eerste verdieping 3 studio's en op de 2de verdieping 5 kamers zitten, dat dit een historische toestand is van voor 1962, dat niemand daar stukken van heeft, dat in de jaren 90 een kleine vergunning aangevraagd werd, dat de stad streeft naar het verdwijnen van kleine kamerwoningen, dat men wooneenheden van 75 m² wilt, dat dat het struikelblok is, dat 2 opeenvolgende keren regularisatie beoogd werd, dat een aantal punten opgelost werden, dat de studio terug winkel wordt, hoewel deze waarschijnlijk opnieuw niet verhuurd zal geraken, dat de koer onthard wordt, op 10 m² na, dat de oppervlakte van kamer 5 en 3 te klein zouden zijn, dat dit kleine afwijkingen zijn, en gebaseerd zijn op foute metingen, dat de recentste plannen correct zijn qua lichtinval, dat het rioleringsplan is wat het is, op basis van de feitelijke gegevens, aangeleverd door de eigenaar, dat de fietsenberging niet kan afgenomen worden van de horecazaak, dat de horecazaak verhuurd is via handelshuur, dat er een alternatief is, dat in de winkel wel een doorgang is waar een fiets kan gesteld worden, dat de deur kan aangepast worden, dat voldaan wordt aan de vereisten, dat de oppervlakte enkel gerekend wordt waar 2,2 m hoog is, dat de oppervlakte boven 1,8 m mogen meegerekend worden, dat in dat geval voldaan wordt aan de geldende normen.

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

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023071118 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023071118 ingediend door De Keyzer 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.

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.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan:
Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

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

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

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat. De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter