

Deputatie

Besluit

Zitting van 4 juli 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023154117

40 **2024_DEP_03441** **OVberoep - Gent - Castauri bv - Vergunning weigeren**

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig:

Leentje Grillaert, Gedeputeerde

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.

Castauri bv, Dorp 15 te Lievegem, heeft per beveiligde zending van 9 januari 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023154117.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Vrijdagmarkt 45, kadastraal gekend 2° afdeling, sectie B, nr. 1638B.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een handelspand tot een eengezinswoning met handelsgelijkvloers.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 21 maart 2024 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 18 april 2024 beroep ingesteld door mevrouw Isabelle Verhelle, advocaat, optredend namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 6 mei 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 10 juni 2024.
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.
Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 25 juni 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Aanvrager: mevrouw Ann Verdegem.
Mevrouw Isabelle Verhelle, advocaat, verontschuldigde zich.

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 Vrijdagmarkt.
- 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 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving:

"Burgerhuis met trapgevel

Trapgevel (5 treden + topstuk) van vier traveeën, drie bouwlagen en zadeldak (pannen); traditionele bak- en zandsteenstijl uit 17de eeuw. Voormalige kruiskozijnen afgelijnd door waterlijsten, overspannen met ontlastingsbogen, in de zwikken voorzien van muurankers. Zoldervenster met op consoles rustende bovendorpel. Recente winkelpui met behoud van de kroonlijst van een houten pui uit 19de eeuw."

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 19 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25 april 1966 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van de winkelpui. (KW V-4-66)
- Op 10 maart 1969 werd een weigering afgeleverd voor het afkappen van het pleisterwerk van de voorgevel en het bekleden van de benedenvoorgevel met leisteen. (KW V-2-69)

Omgevingsvergunningen

- Op 30 maart 2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met handelsgelijkvloers naar eengezinswoning met handelsgelijkvloers (OMV_2022124605).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in het historische centrum van Gent, aan de Vrijdagmarkt. De omgeving bestaat uit overwegend gesloten historische bebouwing van 3 bouwlagen met hellend dak. De gelijkvloerse verdiepingen zijn ingericht met handels- en horecazaken.

Het betreft een volledig bebouwd perceel, dat grenst aan de straat over een breedte van 5,08 m en max. 20,48 m diep is. Achteraan is het terrein slechts 2,75 m breed.

Het eigendom is bebouwd met een 17-eeuws pand dat op het gelijkvloers als handelspand is gebruik is. De verdieping(en) zijn heden leegstaand. Het gebouw telt 3 bouwlagen en is afgewerkt met een trapgevel.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van het pand. De gelijkvloerse verdieping blijft in functie van een handelszaak behouden, waarbij ook de kelderverdieping als handelsruimte mee wordt geïntegreerd. De keldervloer dient te worden verlaagd. Vanuit de kelder wordt via een buitentrap met afsluitbaar luik rechtstreeks toegang genomen naar het openbaar domein.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt via de gemeenschappelijke inkomdeur een aparte inkomhal voorzien als toegang naar de bovengelegen eengezinswoning. De private inkomhal herbergt tevens een fietsenberging voor 3 fietsen. De voorgevel wordt op de gelijkvloerse verdieping grondig aangepast.

De eerste verdieping herbergt de living en keuken. Hierbij wordt achteraan een dakterras van 4,17 m op 1,22 m voorzien, deels onder afdak. De gelijkvloerse uitbouw wordt van een groendak voorzien. Op de eerste verdieping komen 2 slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping onder dak wordt ingedeeld met een berging, badkamer, slaapkamer en een inpandig dakterras achteraan. Om de badkamer te realiseren, is een dakuitbouw noodzakelijk.

De achtergevel is in slechte staat en wordt volledig gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De gevelbekleding bestaat uit zink.

Aan de voorgevel is een zone voorzien voor een naambord voor de handelszaak.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

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

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – IBA; 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.

Toetsing: Vrijstelling: Gezien de aard van de aanvraag en dat het perceel (nagenoeg) volledig bebouwd is, is de plaatsing van een septische put ondergronds of in een kelderruimte met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes onmogelijk. Er kan een vrijstelling verleent worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. Deze vrijstelling is gekoppeld aan de voorliggende omgevingsaanvraag.

Artikel 4.19 Private buitenruimte: Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is. Richtinggevend wordt bij appartementen 10 % van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20.

Toetsing: Vrijstelling: gelet op de intensieve verbouwing van de woonentiteit is het voorzien van een kwalitatieve buitenruimte noodzakelijk. Daar het gelijkvloers volledig ingenomen is door de handelsplint wordt de buitenruimte (ca. 5m²) voorzien op de eerste verdieping en bijkomend een beperkt inpandig dakterras op de bovenste verdieping. De buitenruimtes passen zich in binnen de dens bebouwde omgeving zonder aanpassingen van de scheidingsmuren. Dit heeft bijgevolg geen impact op de aanpalende en zorgt voor een verhoging van de woonkwaliteit.

[...]

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

Beide statuten zijn een aanduiding van de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand, namelijk een historische, esthetische en architecturale waarde. Deze waarden komen tot uiting in verschillende aspecten, die na een bezoek ter plaatse konden vastgesteld worden:

- Het uitzicht:

o Van de gevel: een trapgevel in bak- en zandsteenstijl, afgelijnd door waterlijsten, raamopeningen met ontlastingsbogen, de aanzet van een 19de-eeuwse winkelpui en authentiek buitenschrijnwerk.

o Van het dakvolume: een zadeldak met nok haaks op de straat afgewerkt met pannen naar Vlaams model.

- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een systeem van moeren kinderbalken, de 17de-eeuwse dragende dakconstructie, het keldergewelf en de trappartij vanaf de eerste verdieping. De trap tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping is recent en heeft geen erfgoedwaarde. De bestaande vloerroostering is in verschillende zones verwijderd waardoor de erfgoedwaarde is aangetast. De achtergevel bevindt zich in een bouwfysisch en bouwconstructief zeer slechte toestand. De natuurstenen dragende elementen in de voorgevel bevinden zich ook in een slechte toestand, een gespecialiseerde aanpak om deze te behouden, herstellen of te vervangen naar identiek model is vereist.

- De indeling: een kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het pand werd opgericht. Op de gelijkvloerse verdieping is de originele indeling niet meer afleesbaar door de inrichting als handelspand. Op de verdiepingen is dit wel nog het geval, centraal op de plattegrond bevindt zich een trapkern, waarrond telkens een leefruimte is georganiseerd.

- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de combinatie van de dragende structuren en de planindeling, enkel op de gelijkvloerse verdieping is deze authentieke ruimtelijkheid aangetast.

- Authentieke interieurelementen: op de eerste verdieping bevindt zich aan de pleinzijde een bepleisterd sierplafond en bepleisterde 18de-eeuwse schouwmantel, ook in de trappenhal en in de ruimte op de eerste verdieping aan de achterzijde zijn 18de-eeuwse sierplafonds aanwezig.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

De plannen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag voorgelegd en bijgestuurd. De ingediende plannen zijn conform de afspraken die vooraf werden gemaakt.

Tegelijkertijd met het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag werd een

voorberekeningstraject opgestart voor de aanvraag van een subsidie voor de restauratie van

waardevolle niet beschermde gebouwen. Hiermee wordt rekening gehouden bij de beoordeling van de

omgevingsvergunningaanvraag, zodat beide procedures elkaar niet kunnen hypothekeren. Vanuit erfgoedpunt is het positief dat het pand gerestaureerd en gerenoveerd zal worden, het bevindt zich vandaag in een slechte staat. Een woonfunctie toekennen aan de verdiepingen is positief, een gepaste bestemming biedt de beste garantie op een toekomstgericht behoud van waardevolle gebouwen.

MORFOLOGIE EN INDELING

Afbraak en heropbouw van de achtergevel en interne renovatie

Ter plaatse kon vastgesteld worden dat de achtergevel zich in een zeer slechte bouwfysische en bouwconstructieve staat bevindt, onderzoeksrapporten werden aangeleverd die aantonen dat behoud niet haalbaar is. Daarom kan ruimtelijk en vanuit erfgoedpunt akkoord gegaan worden met het oprichten van een nieuwe achtergevel op dezelfde plaats als de huidige achtergevel.

In functie van wooncomfort kan ook akkoord gegaan worden met het plaatsen van een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen in de rechter travee van de gevel op de gelijkvloerse verdieping, het plaatsen van een akoestische scheidingswand en het toevoegen van een dakkapel in functie van de inrichting van een badkamer op de zolderverdieping. De vooropgestelde werken worden als volgt beoordeeld:

Handelspand (gelijkvloers)

De bestaande handelsruimte blijft behouden wat een vereiste is in deze omgeving, het pand bevindt zich namelijk in kernwinkelgebied. De gelijkvloerse plint wordt integraal gerenoveerd naar het 19de-eeuwse model. Hierbij kan er akkoord worden gegaan met een herstel van de erfgoedwaarde in functie van algehele beeldwaarde. Er wordt een afzonderlijke toegang tot de woonfunctie voorzien dat toegankelijk is via een centrale inkom. In functie van het wooncomfort kan akkoord gegaan worden met het plaatsen van een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen in de rechter travee van de gevel op het gelijkvloers. Dit draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit.

Echter wordt er opgemerkt dat er een foutieve intekening werd gemaakt op de plannen van de bestaande toestand. Hierbij werd de trap op het openbaar domein ingetekend als toegang tot de kelder. Deze trap is in de bestaande toestand niet aanwezig. Verder is een herstel van het 'historisch toegangsluik' tot de kelder niet aanvaardbaar. Het plaatsen van eventuele nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir wordt ongunstig geadviseerd. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein. Enkel bestaande innemingen mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten. Bijgevolg wordt **het voorzien van een nieuwe keldertrap op het openbaar domein uitgesloten uit de vergunning.**

Woonfunctie (verdiepingen)

Het ontwerp voorziet grondige interne aanpassings- en renovatiewerken van de bovenliggende verdiepingen in functie van het voorzien van een woning. Het voorzien van een kwalitatieve woonfunctie boven een gelijkvloerse handelsplint is positief naar de toekomst toe, om de aanwezige leegstand in het kernwinkelgebied aan te pakken. De vooropgestelde interne ingrepen zullen de algehele woonkwaliteit positief beïnvloeden. Het ontwerp gaat uit van de afbraak van de volledige achtergevel op de verdiepingen van het hoofdgebouw en het voorzien van een nieuwe achtergevel op dezelfde locatie. Op de eerste verdieping wordt er een beperkt dakterras voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren. Dit zorgt voor een verhoging van de woonkwaliteit en kan positief bevonden worden.

Er wordt opgemerkt dat het raam in de achtergevel van de tweede verdieping deels voorzien wordt op een afstand kleiner dan 1m90 van de perceelsgrens, waardoor deze strijdig is met het Burgerlijk Wetboek 'lichten en zichten'. Deze is ook zodanig gepositioneerd waardoor de privacy van de aanpaler niet gegarandeerd kan worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat het deel van het raam binnen een afstand van 1m90 van de perceelsgrens voorzien dient te worden van ondoorzichtig glas.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de aanpassingen aan de voor- en achtergevel en de interne verbouwingswerken mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het voorzien van een nieuwe keldertrap op het openbaar domein (definitieve inname van het openbaar domein).

..."

1.9 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

Appelland wenst een beperkt administratief beroep in te stellen, meer bepaald tegen het uitgesloten deel uit de vergunning. Aanvrager is van oordeel dat het uitgesloten deel van de keldertrap afsplitsbaar is van de rest van de omgevingsvergunning, zodat zij enkel tegen dit gedeelte in beroep komt.

Appelland stelt dat de keldertrap de restauratie betreft van de vroegere bestaande toestand. Op foto's van de bestaande toestand is de trap in de kelderverdieping nog steeds goed zichtbaar aanwezig. Aan de buitenzijde werd de trap afgebroken. Aanvrager stelt dat het herstel van de trap een meerwaarde betekent op verschillende vlakken (extra nooduitgang, extra daglicht, bevoorradings handelspand,...). Verder stelt aanvrager dat de keldertrap geen enkele hinder veroorzaakt voor de omgeving, gelet op onder meer de aanwezige horecaterrassen bij de beide aanpalende panden.

Appelland argumenteert dat het college van burgemeester en schepenen recent vergunning heeft verleend voor het herstel van het kelderluik met buitentrapp bij een naburig pand (Brico).

Appelland wijst op de mogelijkheid tot het afwijken van artikel 2.3 ABR Gent.

Subsidiar stelt aanvrager dat er geen sprake is van een inname van het openbaar domein. Er is vooreerst geen gemeentelijk rooilijnplan voorhanden, daarnaast dient vastgesteld dat de eerste decimeters voorbij de voorgevellijn van het pand (en aanpalende panden) niet bestemd zijn tot openbaar nut en dus niet tot het openbaar domein behoren. Deze strook werd bovendien in een andere betegeling uitgevoerd dan de rest van het voetpad.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Dienst Erfgoed provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 14 mei 2024 volgend gunstig advies uit: "...

Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden

*De woning is opgenomen op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundige erfgoed omwille van zijn **historische** en **architecturale erfgoedwaarde**.*

In de beslissing, eerste aanleg, wordt de erfgoedwaarde door de Stad Gent als volgt omschreven:

*"Beide statuten zijn een aanduiding van de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand, namelijk een **historische, esthetische en architecturale waarde**. Deze waarden komen tot uiting in verschillende aspecten, die na een bezoek ter plaatse konden vastgesteld worden:*

- *Het uitzicht:*

- o *Van de gevel: een trapgevel in bak- en zandsteenstijl, afgelijnd door waterlijsten, raamopeningen met ontlastingsbogen, de aanzet van een 19de-eeuwse winkelpui en authentiek buitenschrijnwerk.*
- o *Van het dakvolume: een zadeldak met nok haaks op de straat afgewerkt met pannen naar Vlaams model.*

- *De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken, de 17de-eeuwse dragende dakconstructie, het keldergewelf en de trappartij vanaf de eerste verdieping. De trap tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping is recent en heeft geen erfgoedwaarde. De bestaande vloerroostering is in verschillende zones verwijderd waardoor de erfgoedwaarde is aangetast. De achtergevel bevindt zich in een bouwfysisch en bouwconstructief zeer slechte toestand. De natuurstenen dragende elementen in de voorgevel bevinden zich ook in een slechte toestand, een gespecialiseerde aanpak om deze te behouden, herstellen of te vervangen naar identiek model is vereist.*

- *De indeling: een kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het pand werd opgericht. Op de gelijkvloerse verdieping is de originele indeling niet meer afleesbaar door de inrichting als handelspand. Op de verdiepingen is dit wel nog het geval, centraal op de plattegrond bevindt zich een trapkern, waarrond telkens een leefruimte is georganiseerd.*

- *De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de combinatie van de dragende structuren en de planindeling, enkel op de gelijkvloerse verdieping is deze authentieke ruimtelijkheid aangetast.*

- **Authentieke interieurelementen:** op de eerste verdieping bevindt zich aan de pleinzijde een bepleisterd sierplafond en bepleisterde 18de-eeuwse schouwmantel, ook in de trappenhal en in de ruimte op de eerste verdieping aan de achterzijde zijn 18de-eeuwse sierplafonds aanwezig. Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden."

Voorliggende Omgevingsvergunningsaanvraag

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag betreft het verbouwen van een bestaand handelspand met leegstaande verdiepingen tot een ééngezinswoning en handelsgelijkvloers.

Deze aanvraag omvat de volgende werken:

- De afbraak en heropbouw van de achtergevel;
- De uitbreiding van het volume op de zolderverdieping;
- Het restaureren van de voorgevel;
- Het intern renoveren van het pand naar de hedendaagse comfortvraag;
- Het aanbrengen van een terras op het plat dak van de achtergevel;
- Het herstellen van de oorspronkelijke toegangstrap naar de kelderruimte ter hoogte van de straatzijde.

Bespreking

In het aanvraag wordt duidelijk aangegeven dat de plannen voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voorgelegd en bijgestuurd werden. Volgens de beslissing zijn de ingediende plannen conform met de afspraken die voorafgaand werden gemaakt.

Vanuit erfgoedpunt ging de stad Gent met alle geplande werken akkoord, met uitzondering van het voorzien van een nieuwe keldertrap op het openbare domein. Deze werken werden uitgesloten uit de vergunning. De aanvrager heeft hiertegen beroep aangetekend.

Vanuit erfgoedpunt oordeelt onze dienst dat de reconstructie van deze trap een meerwaarde betekent voor het aanwezige erfgoed en zijn omgeving. De aanvrager verwoordt deze ingreep in de verklarende nota als volgt:

"Ook de vroeger aanwezige toegang tot de kelder via een vloerluik is voorzien om te worden hermaakt. Dit element is ook bij verschillende naburige panden nog steeds aanwezig en zelfs opnieuw geïntroduceerd. Zie nabijgelegen pand met Brico in dezelfde gevelrij. De trap is ook in de bestaande kelder, aan de binnenzijde nog steeds aanwezig. Deze rechtstreekse toegang tot de kelder biedt een grote meerwaarde in het functioneren van het handelspand en vormt ook een extra uitgang in geval van nood.

Door de geringe breedte van het pand heeft de toegang van de bovenliggende woongelegenheden een substantieel deel van de gevel ingenomen en zo de toegankelijkheid en visibiliteit van het handelspand enigszins nadelig beïnvloed. Door het toevoegen van de extra toegang via het kelderluik wordt dit enigszins gereduceerd. Op deze wijze kan de ruimte maximaal publiek worden ingezet en kunnen de historische keldergewelven door bezoekers worden bewonderd.

Ook zorgt deze toegang voor daglicht in de kelder. De toegang tot de kelder via een buitentrapp vormt ook geen hinder voor de inrichting van het openbaar domein. De zone waarin deze trap ligt wordt bij de naburige panden immers als terrassen ingericht.

Om hierboven vermelde redenen wordt een afwijking aangevraagd op Art. 2.3 van het Stedelijk Bouwreglement dat bepaalt dat ondergrondse ruimtes op openbaar domein niet worden toegelaten."

Een foto in het beroepschrift geeft duidelijk aan dat deze toegangstrap de oorspronkelijke situatie was. Op de foto is de trap in de kelder nog duidelijk zichtbaar aanwezig.

[afbeelding]

De sporen in het interieur geven aan dat in het verleden deze toegang werd gedicht aan de buitenzijde. Het opnieuw realiseren van deze historische toegang zou een meerwaarde betekenen vanuit erfgoedpunt.

De aanvrager geeft in zijn beroepschrift aan dat afwijking specifiek werd aangevraagd omwille van de historiek van het pand en de meerwaarde voor het pand. Hij heeft mee dat de mogelijkheid tot het toekennen van de buitentrap overigens uitdrukkelijk voorzien is in de Gentse Bouwverordening. "Artikel 2.3. Bouwverordening stelt dat nieuwe ondergrondse ruimtes onder het openbaar domein niet toegestaan zijn, maar laat wel een afwijking open: "Mits akkoord van de wegbeheerder en op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan."

Vanuit erfgoedpunt is het voor onze dienst Erfgoed voldoende bewezen dat de aanvraag voor de reconstructie van de buitentrap een meerwaarde betekent voor de aanwezige erfgoedwaarde van het pand en bij uitbreiding het plein.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een gunstig advies. ..."

1.10.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 6 mei 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 14 mei 2024 volgend gedeeltelijk gunstig advies uit: "... In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de recente watertoetskaarten 2023 niet in een overstromingsgevoelig gebied. De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn niet van toepassing aangezien de bebouwde noch verharde oppervlakte gewijzigd wordt.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd, waardoor het ABR geen verplichtingen oplegt.

Het bestaande platte dak wordt als groendak aangelegd.

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

Artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening stelt:

"Dit besluit is niet van toepassing op handelingen aan gebouwen, waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150m². Met uitzondering van handelingen aan gebouwen, als vermeld in artikel 4 en 5, zijn de bepalingen van artikel 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 wel van toepassing op de toegang tot die gebouwen. Die verplichting geldt niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing."

De toegangsdeur voldoet niet aan de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening. Tussen openbaar domein en de nulpas van het pand is een niveauverschil van 24 cm aanwezig, dat conform artikel 18 moet worden overbrugd met een trap in combinatie met een helling ofwel met een trap in combinatie met een lift ofwel met een helling in combinatie met een lift.

Een trap of helling kan enkel geplaatst worden op openbaar domein en is bijgevolg geen optie. Het plaatsen van een lift of het verlagen van de nulpas van de gelijkvloerse verdieping zijn werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing. Bovendien wordt de voorgevel hersteld naar het oorspronkelijk historisch model, met centrale inkom. Indien moet voldaan aan de vereisten toegankelijkheid wordt de erfgoedwaarde van het pand negatief beïnvloed.

Op basis van artikel 3 is een afwijking mogelijk.

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).

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. De plannen werden tijdens de ontwerpfase meermaals besproken met de stad. Het pand wordt gerestaureerd met aandacht voor de bestaande erfgoedwaarden. Zo wordt de gelijkvloerse plint volledig gerenoveerd naar het 19^e-eeuwse model.

De achtergevel bevindt zich in dermate slechte toestand (aangetoond dmv onderzoeksrapporten), dat de sloop ervan gerechtvaardigd is.

b) Beperkte behandeling beroep

Aanvrager komt in beroep tegen de uitsluiting van het luik naar de kelder. Het al dan niet vergunnen van het luik naar de kelder is geen decisief element in de aanvraag en vormt er geen onlosmakelijk geheel mee. Dit laat de beoordeling van de aanvraag en de woonkwaliteit ervan onverlet.

Dit gegeven rechtvaardigt de beperkte behandeling van het beroep.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving. Voorliggend beroep is enkel gericht tegen de uitsluiting van het openmaken van het kelderluik en het herstel van de keldertrap.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het herstellen van de keldertrap met kelderluik. In de directe omgeving komt een dergelijke keldertrap reeds meermaals voor (o.a. Brico). Het voetpad is ter hoogte van het pand voldoende breed en het luik bevindt zich tegen de woninggevel, waardoor een keldertrap geen hinder voor voetgangers met zich zal meebrengen.

Het luik kan enkel gebruikt worden als doorgeefluik, vrnl. voor leveringen die te vergelijken zijn met andere leveringen die op deze strook gebeuren zonder luik.

Uit het advies van dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen blijkt bovendien dat de reconstructie van deze trap een meerwaarde betekent voor het aanwezige erfgoed en zijn omgeving. Echter, aangezien het plaatsen van de keldertrap een definitieve inname van openbaar domein met zich meebrengt, is ook een gunstig advies van de wegbeheerder -in dit geval het college van burgemeester en schepenen- vereist om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Vermits uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de wegbeheerder (het college van burgemeester en schepenen) niet akkoord is met de keldertrap en logischerwijze dus ook niet met het definitief innemen van openbaar domein, komt de aanvraag om deze reden niet voor vergunning in aanmerking.

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

De aanvrager stelt onder meer dat het pand dringend aan restauratie toe is, dat terug zou gegaan worden naar de oorspronkelijke toestand met een buitentrap naar de kelder, zodat deze ook opgewaarderd wordt, dat 1 van de 2 vitrines zou omgevormd worden naar ingang naar het appartement op de eerste verdieping, dat het niet alleen esthetisch en historisch een aanpassing

betreft maar ook functioneel, dat de keldertrap op het openbaar domein zou komen te liggen, dat de POA stelt dat dit slechts kan met een gunstig advies van de wegbeheerder, dat het hier evenwel niet om een weg maar om openbaar domein gaat, dat het innemen van openbaar domein hier niet uitzonderlijk is, dat er geen rooilijnplan is, dat er terrassen zijn langs deze wand, dat er geen wettelijke bepaling is die dit tegenhoudt, dat 3 huizen verder een vergelijkbare situatie gerealiseerd werd, dat het gelijkheidsbeginsel hier geschonden wordt.

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.

Er kan niet worden ingestemd met inname van het openbaar domein in functie van een private aanvraag, wanneer de betrokken stad hier niet mee instemt.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023154117 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023154117 ingediend door Castauri bv 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