

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 september 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023154182

41 **2024_DEP_04933** **OVberoep - Gent - Decolvenaere - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, 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 OVD;
De heer Anthony Decolvenaere, met als contactadres Notaxlaan 14, 9070 Destelbergen, heeft per beveiligde zending van 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023154182.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Franklin Rooseveltlaan 351A, 351B, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 2709K8.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar wonen, het wijzigen van het aantal woontiteiten.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 18 april 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 16 mei 2024 beroep ingesteld door meester Karolien Beké en meester Karlien Vernieuwe, advocaten te Gent, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 12 juni 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 1 september 2024.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting op dinsdag 10 september 2024.

Meester Karolien Beké, advocaat, namens de aanvrager verontschuldigde zich.

Dat verder niemand verschenen is.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 29 november 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Zuid'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone D voor woningen en tuinen.

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

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 16 januari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 26 januari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- op 25/06/1991 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een appartementsgebouw met 23 wooneenheden, 2 ondergrondse parkeergarages, ka. (1990/657);
- op 13/12/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 30 wooneenheden en 22 ingebouwde autobergplaatsen na sloop van 2 woningen (1994/107);
- op 20/12/1994 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van kantoren (1994/431);
- op 25/01/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het herindelen van de winkelruimte door het plaatsen van niet-dragende scheidingswanden (1995/853);
- op 07/03/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw (wijziging bouwvergunningen 93/488 en 94/107 - regularisatie) (1995/984);
- op 29/11/2001 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van een verlicht uithangbord (2001/709).

Omgevingsvergunningen:

- op 24/10/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herbestemmen van een kantoor tot appartement (OMV_2019095237);
- op 16/12/2021 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de herbestemming van een kantoor naar 2 appartementen (OMV_2021134039);
- op 22/09/2022 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de herbestemming van een kantoor naar 2 appartementen (OMV_2022080154).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand van de aanvraag bevindt zich langs de Franklin Rooseveltlaan, in de binnenstad. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, overwegend meergezinswoningen. Het pand betreft een meergezinswoning met in de laatst vergunde toestand (volgens het CBS) 27 appartementen en 2 kantoorruimtes.

Deze kantoorruimtes bevinden zich rechts op het gelijkvloers en links op de 1^e verdieping.

Op 23 maart 2021 werd volgende bouwvoertreding vastgesteld:

"Het omvormen van het kantoor naar 2 appartementen op de 1^e verdieping waardoor het aantal woonegelegenheden en de functie van kantoor naar wonen wijzigt."

De aanvraag strekt tot het regulariseren van het omvormen van een kantoorruimte naar 2 appartementen op de 1^e verdieping.

De kantoorruimte was initieel bestemd als 2 appartementen, maar werd destijds intern verbonden tot één kantoorruimte. In de te regulariseren toestand wordt het kantoor dan ook terug voorzien als twee appartementen. Beide appartementen beschikken over 2 slaapkamers. De wooneenheden beschikken over terrasjes aan de achtergevel, bereikbaar via een slaapkamer.

Voorliggende aanvraag betreft inhoudelijk een herneming van eerder geweigerde omgevingsvergunningsaanvragen (OMV_2019095237 en OMV_2022080154). Deze aanvragen werden hoofdzakelijk geweigerd omwille van strijdigheden t.o.v. het algemeen bouwreglement en een ongunstig brandweeraadvies.

Aan de voorliggende aanvraag werd een uitgebreidere beschrijvende nota toegevoegd waarin afwijkingen t.o.v. het algemeen bouwreglement worden gemotiveerd en waarin wordt gemotiveerd, op basis van het kadastraal uittreksel, dat het hier wel degelijk 2 vergunde appartementen betreft. Zo zou de aanvraag geen betrekking hebben op het verhogen van het aantal vergunde wooneenheden, maar enkel op het verbouwen ervan.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 24 januari 2024 tot 22 februari 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 4.11 stelt dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). Het verhogen van het aantal entiteiten in een rechtmatig tot stand gekomen of vergunde meergezinswoning is enkel mogelijk als hierdoor een mix in types entiteiten gerealiseerd wordt (max. 25 % 1-slpk en min. 25 % 3-slpk) en als hierdoor de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de meergezinswoning opgetrokken wordt naar/behouden blijft op minimum 75 m².

Toetsing: De meergezinswoning voldoet in bestaande toestand niet aan de gevraagde mix maar wel aan de minimum gemiddelde vloeroppervlakte.

Het verhogen van 27 entiteiten naar 29 entiteiten resulteert in een totaal programma van 1 klein, 22 middelgrote en 6 grote entiteiten. De gemiddelde netto vloeroppervlakte daalt verwaarloosbaar van 111,42 m² naar 110,38 m². Tegenover de bestaande toestand, die ook niet aan de mix voldoet, is er een verhoging van het aandeel middelgrote entiteiten, dat al het sterkst vertegenwoordigd is.

Daarmee voldoet de meergezinswoning in zijn totaliteit niet aan de vooropgestelde mix, noch wordt deze nagestreefd.

Dit artikel stelt dat een afwijking, op gemotiveerd verzoek, o.a. kan als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan de mix en waarbij het

aantal woningen niet verhoogd wordt. Bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen wel verhoogt, moet de mix nagestreefd worden. Een toename van het aantal woningen kan dus slechts als daarmee tegelijk ook de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen verhoogd. Op basis van bovenvermelde overwegingen blijkt dat de meergezinswoning niet voldoet aan de bepalingen van dit artikel, noch dat de ingeschreven afwijkingmogelijkheid van het algemeen bouwreglement hier van toepassing is.

In de beschrijvende nota wordt enerzijds gemotiveerd dat de meergezinswoning in zijn totaliteit wel degelijk voldoet aan het verordenend voorschrift. Anderzijds wordt alsnog gemotiveerd dat een eventuele afwijking in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO vergunbaar is omdat de woonkwaliteit wel degelijk verhoogd: het herstel naar woonfunctie wordt als minder hinderlijk beschouwd dan een kantoorfunctie.

Artikel 4.12 stelt 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. Volgens de beschrijvende nota bedraagt de minimale oppervlakte hier 92 m².

Toetsing: In de tuinzone bevindt zich een gemeenschappelijk en overdekte fietsenberging met een oppervlakte van 31 m². In de beschrijvende nota wordt gesteld dat iedere eigenaar, die beschikt over een ondergrondse parkeerplaats (19), verplicht is volgens de basisakte om zijn fietsen te stallen op het einde van de parkeerplaats, waardoor er voldoende fietsenberging is.

Er wordt niet aangegeven hoeveel van de eigenaars beschikken over een ondergrondse parkeerplaats. Tevens bevindt zich in de kelderverdieping een gemeenschappelijke fietsenstalling van 8,75 m².

Er wordt een afwijking aangevraagd op de oppervlakte van de fietsenstalling omdat voorliggende aanvraag (zonder verbouwingwerken) terugkeert naar de initieel vergunde toestand en dat de vergunde meergezinswoning dateert van voor de inwerkingtreding van het algemeen bouwreglement en de parkeerrichtlijnen, omdat het omwille van de eigendomsstructuur niet haalbaar is om bijkomende fietsparkeerplaatsen te voorzien, omdat de functie kantoor ook een (fiets)parkeerbehoefte met zich meebracht en omdat het algemeen bouwreglement voorziet in een afwijkingmogelijkheid voor verbouwingen aan een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning (weliswaar als het aantal entiteiten niet verhoogd).

Artikel 4.13 stelt dat iedere meergezinswoning (vanaf 10 woonentiteiten) in of buiten het gebouw op eigen terrein moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers.

Toetsing: De meergezinswoning voldoet zowel in de bestaande als nieuwe toestand niet aan dit artikel. Wel is er in de kelder een private berging per woonentiteit aanwezig.

Artikel 4.19 stelt dat bij elk appartement hoort een kwalitatieve private buitenruimte. 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 1,20 meter.

Toetsing: Het voorstel voorziet beperkte terrassen aansluitend aan de slaapkamers. In het bijzonder heeft het rechtse appartement (nr. 351A) een terraszone een diepte van 1,10 meter en een oppervlakte van ca. 3 m².

Deze buitenruimte is minder dan 10 % van de oppervlakte van het appartement en de diepte ervan is bovendien te beperkt. Dergelijk buitenruimtes worden op vandaag niet meer als voldoende kwalitatief beschouwd.

In de beschrijvende nota wordt ook hier erkend dat de richtinggevende oppervlakte van 10 % van de oppervlakte van het appartement niet wordt gehaald, maar dat artikel 4.19 in de mogelijkheid voorziet om hierop af te wijken. Er gesteld dat een afwijking aanvaardbaar is omdat het louter het herstel naar de initieel vergunde toestand betreft, omdat beide entiteiten beschikken over een buitenruimte, omdat het creëren van bijkomende buitenruimte niet mogelijk is omwille van de eigendomsstructuur (de entiteiten nr 351A en 351B zijn eigendom van een verschillende eigenaar) en omdat het algemeen

bouwreglement uitdrukkelijk voorziet in een afwijkingsmogelijkheid indien het creëren van buitenruimte niet mogelijk is.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Een afwijking op artikels 4.12 en 4.13 van het algemeen bouwreglement zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- *Het project dateert van voor de invoering van het algemeen bouwreglement en de parkeerrichtlijnen waardoor het niet evident is om bijkomende ruimte te voorzien voor bijkomende fietsparkeerplaatsen of een gemeenschappelijk afvallokaal.*
- *Er is een fietsenberging in de tuinzone (31 m²) en in de kelder (8,75 m²) aanwezig alsook ruime parkeerplaatsen die voor de eigenaars van de parkeerplaats ook mogelijkheid bieden om fietsen te stallen op het einde van de parkeerplaats.*
- *Er werden voldoende inspanningen geleverd om fietsenstalling te voorzien voor de bewoners.*
- *Doordat elke woonentiteit beschikt over een berging in de kelder zijn er voor de bewoners voldoende mogelijkheden in de kelder om afval (tijdelijk) te stockeren zonder dat andere ruimtes binnen de woonentiteit (zoals een slaapkamer of het terras) worden gebruikt als berging.*

Een afwijking op artikels 4.11 en 4.19 van het algemeen bouwreglement zijn niet aanvaardbaar om volgende redenen:

- *Het herstel naar een woonfunctie wordt niet in vraag gesteld, wel het onvoldoende nastreven van een mix op gebouwniveau en de woonkwaliteit van de te regulariseren woonentiteiten. Dat een omvorming van kantoor naar wonen voor een verhoogde leefkwaliteit zorgt zoals in de beschrijvende nota gesteld wordt niet onderschreven.*
- *Met een aandeel van 75 % 2-slaapkamerappartementen met een oppervlakte tussen 92,72 en 113,85 m² en beperkte buitenruimte kan moeilijk gesteld worden dat de meergezinswoning bestaat uit een mix van woningen in groottes en/of aantal slaapkamers.*
- *Het algemeen bouwreglement voorziet bij heel wat artikels afwijkingsbepalingen, die moeten toelaten om rekening te houden met een historische en reglementair tot stand gekomen toestand die niet voldoet aan het huidige algemeen bouwreglement, bijvoorbeeld bij bestaande meergezinswoningen. Het maakt hierbij ook uitdrukkelijk de keuze om bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan de mix maar waarbij het aantal woningen wel verhoogt, in te zetten op het nastreven van de mix.*
- *Het standpunt dat de twee aansluitende appartementen uit voorliggende aanvraag een opportuniteit vormen om de mix na te streven en/of kwalitatieve buitenruimte te voorzien blijft aangehouden. De aanvraag overtuigt bovendien niet dat hier ten minste onderzoek naar werd gedaan, zoals in de vorige weigeringsbeslissingen werd gevraagd.*

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en inrichting

Voorliggende aanvraag voorziet het herstel van een kantoorruimte naar twee appartementen en is daarmee inhoudelijk nagenoeg identiek aan eerder geweigerde omgevingsvergunningsaanvragen. Principieel past het omvormen van het kantoor naar woonentiteiten in de doelstellingen van het BPA. Voor deze specifieke locatie beperkt het BPA de oppervlakte van kantoren tot maximaal 250 m², hetgeen in de bestaande toestand overschreden wordt. Vanuit die overwegingen kan dan ook principieel akkoord worden gegaan met de gevraagde functiewijzigingen.

Naast een toetsing aan het BPA dienen de woonentiteiten, en bij uitbreiding de meergezinswoning in zijn totaliteit, ook te beschikken over voldoende woonkwaliteit. Het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent heeft hiertoe een aantal bepalingen opgenomen (zie ook toetsing onder rubriek "TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN").

De appartementen zijn voldoende ruim en verlicht maar met een aandeel van 75 % 2-slaapkamerappartementen met een oppervlakte tussen 92,72 m² en 113,85 m² en beperkte buitenruimte kan moeilijk gesteld worden dat de meergezinswoning bestaat uit een mix van woningen in groottes en/of aantal slaapkamers, een doestelling van de Stad Gent om een gevarieerd

woonaanbod voor de Gentse bevolking te creëren. De twee aansluitende appartementen uit voorliggende aanvraag vormen een opportuniteit om de mix na te streven en/of kwalitatieve buitenruimte te voorzien.

Het feit dat de kantoorruimte in het verleden bestemd was als twee woonentiteiten vormt geen vrijgeleide om deze nu met eenzelfde indeling terug om te vormen naar twee woonentiteiten. We moeten ook in verouderde panden kwaliteitsverbeteringen kunnen doorvoeren. Nieuwe woonentiteiten, hetzij door functiewijziging, door opdeling of door nieuwbouw, moeten daarom voldoen aan de huidige regelgeving en niet aan de kwaliteitseisen van destijds. Rechtmatig tot stand gekomen woningen hoeven niet (volledig) te voldoen aan de nieuwe voorschriften, daarvoor voorziet het Algemeen Bouwreglement een aantal afwijkingsmogelijkheden.

Om tegemoet te komen aan bovenstaande opmerkingen werd in het verleden al enkele opties/denkpijsten aan de bouwheer bezorgd: 1) onderzoeken of er kwalitatievere buitenruimtes en een betere mix in woningen (groottes en/of aantal slaapkamers) kan gecreëerd worden binnen het bestaand volume en 2) gebruik maken van de SVK-formule, waardoor er meer afwijkingen ten opzichte van het Algemeen Bouwreglement mogelijk zijn.

De aanneming in de beschrijvende nota dat voorliggende aanvraag (enkel) betrekking zou hebben op het verbouwen van woonentiteiten en niet het verhogen van het aantal vergunde wooneenheden binnen een meergezinswoning, is niet consequent toegepast: op de aangeleverde plannen van de vergunde (/rechtmatig tot stand gekomen) toestand is duidelijk sprake van een kantoorfunctie en geen woonfunctie voor de betrokken entiteiten.

Mobiliteit

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 6 fietsparkeerplaatsen voor de nieuwe functie wonen. Echter, bij functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande functie, namelijk kantoor. Voor de bestaande functie kantoor worden minimum 4 fietsparkeerplaatsen gerekend, overeenkomstig de bijna 200 m² kantoorruimte. Volgens de parkeerrichtlijnen mag de bestaande parkeereis (i.e. 4 fietsparkeerplaatsen) worden afgetrokken van de nieuwe parkeereis (i.e. 6 fietsparkeerplaatsen). Dit betekent dat er in principe 2 fietsparkeerplaatsen extra bovenop het bestaande dient voorzien te worden.

Aangezien de initiële vergunning (1994) en het project dateren van voor de invoering van de parkeerrichtlijnen, is het niet altijd evident om bijkomende ruimte te voorzien voor bijkomende fietsparkeerplaatsen.

Daarom wordt het voorzien van de 2 bijkomende fietsparkeerplaatsen niet als voorwaarde gesteld. Omdat er een fietsenberging in de tuinzone (31 m²) en in de kelder (8,75 m²) aanwezig is alsook ruime parkeerplaatsen die voor de eigenaars van de parkeerplaats ook mogelijkheid bieden om fietsen te stallen op het einde van de parkeerplaats wordt er voldoende inspanningen geleverd worden om fietsenstalling te voorzien voor de bewoners. Als men binnen het project de mogelijkheid zou hebben om overdekt, afgesloten en conform de inrichtingsrichtlijnen 2 bijkomende fietsparkeerplaatsen te voorzien (bv als toevoeging bij één van de bestaande fietsenstallingen), zou dit alsnog zeker een meerwaarde betekenen.

Voorts vragen de parkeerrichtlijnen 1 à 2 autoparkeerplaatsen voor de nieuwe functie wonen. Ook hier wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande functie, namelijk kantoor. Voor de bestaande functie kantoor worden 2 tot 4 autoparkeerplaatsen gerekend, overeenkomstig de bijna 200 m² kantoorruimte. Volgens de parkeerrichtlijnen mag de bestaande parkeereis (i.e. 2 tot 4 autoparkeerplaatsen) worden afgetrokken van de nieuwe parkeereis (i.e. 1 à 2 autoparkeerplaatsen). Als de parkeereis van de bestaande functie

hoger is dan de parkeereis van de nieuwe functie, hoeft het overaanbod aan parkeerplaatsen niet te worden opgegeven. Dit betekent dat het huidige aantal autostaanplaatsen gehandhaafd kan worden. De nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met artikel 23 en 29bis van het algemeen bouwreglement) en daardoor niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg."

1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

Op 5 april 2019 werd appelland eigenaar van de kantoorruimte op het gelijkvloers en 2 appartementen op de 1^e verdieping (nrs. 351 A en 351B), alsook 2 autostaanplaatsen.

Reeds in 2019 werd door het CBS een omgevingsvergunning verleend om de gelijkvloerse kantoorruimte om te vormen tot een drieslaapkamerappartement (nr. 351).

Op 29 maart 2021 ontving appelland een aanmaning van Stad Gent m.b.t. de entiteiten nrs. 351A en 351B. Er werd vastgesteld dat een kantoorruimte op de 1^e verdieping wederrechtelijk zou omgevormd zijn tot 2 appartementen.

In de notariële akte van 5 april 2019 worden deze entiteiten nochtans uitdrukkelijk als 'appartementen' omschreven.

Na een onderzoek van de vergunningstoestand van het pand, bleek dat de omvorming van de initieel vergunde woonentiteiten naar kantoren nooit het voorwerp heeft uitgemaakt van een uitdrukkelijke vergunningsaanvraag.

De kantoorruimte was namelijk initieel bestemd als 2 appartementen, maar werd klaarblijkelijk intern verbonden tot één kantoorruimte.

Op 12 oktober 2021 werd een eerste aanvraag ingediend voor de regularisatie van de herbestemming van een kantoor naar 2 appartementen (OMV_2021134039). Er werd echter vastgesteld dat de aanvraag op enkele punten niet in overeenstemming is met het ABR Gent. Aangezien de aanvraag werd behandeld overeenkomstig de vereenvoudigde procedure, vormde dit een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Stad Gent gaf wel aan principiële akkoord te gaan met de gevraagde functiewijziging.

Op 16 juni 2022 werd een tweede regularisatiedossier ingediend (OMV_2022080154). Het CBS oordeelde dat een afwijking kon verleend worden op de toen geldende artikelen 24 en 25 ABR, maar dat onvoldoende onderzocht werd of de aanvraag een opportuniteit kon vormen om de mix na te streven en/of een kwalitatieve buitenruimte te voorzien. Er was ook een ongunstig advies van de brandweer.

Na een nieuw overleg met de dienst Woontoezicht, de dienst Stedenbouw van de stad Gent en de brandweer, werd huidige aanvraag ingediend.

De afwijkingen van het ABR worden omstandig gemotiveerd en de opgelegde voorwaarden uit het eerdere advies van de brandweer werden verwerkt.

Het CBS houdt er in de (thans) bestreden beslissing een foutieve lezing van artikel 4.11 ABR op na. In het ABR wordt namelijk een onderscheid gemaakt tussen het verordenend stedenbouwkundig voorschrift enerzijds en de (niet-verordenende) toelichting anderzijds.

In casu bestaat de meergezinswoning ingevolge het aangevraagde uit 29 entiteiten, waarvan 1 kleine, 22 middelgrote en 6 grote entiteiten.

De entiteiten hebben respectievelijk 1 (1), 2 (22) en 3 (6) slaapkamers.

In de verantwoordingsnota wordt toegelicht dat, zelfs indien geoordeeld zou worden dat er een schending zou voorliggen van artikel 4.11 ABR, deze afwijking vergunbaar is in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

De aanvraag strekt er immers toe terug te keren naar de initieel vergunde toestand van de meergezinswoning. De algemene woonkwaliteit wordt wel degelijk verhoogd, nu een woonfunctie op de 1^e verdieping (temeer daar ook de onderliggende gelijkvloerse verdieping reeds naar wonen werd

herbestemd) door de medebewoners als minder hinderlijk dan een kantoorfunctie wordt ervaren. De functiewijziging gaat niet gepaard met interne verbouwingswerken. Nu de meergezinswoning wel degelijk wordt gekenmerkt door entiteiten met een gevarieerde grootte en aantal slaapkamers en zonder verbouwingswerken wordt teruggekeerd naar de initieel vergunde toestand (die dateert van voor de invoering van het ABR), kan de afwijking en toepassing van artikel 4.4.1 VCRO in alle redelijkheid worden verantwoord.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het onmogelijk is om een samenvoeging van de woonentiteiten te realiseren, gelet op de bestaande eigendomsstructuur. Beide entiteiten werden namelijk ter goede trouw verkocht aan 2 verschillende partijen.

Appartement 351B beschikt over 2 terrassen aan de slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 4,84 m² en 4,03 m², appartement 351A beschikt over één terras van 2,98 m².

De in het ABR vermelde oppervlakte van 10 % is slechts richtinggevend.

Het creëren van bijkomende buitenruimte is gelet op de eigendomsstructuur en de bestaande vergunde toestand niet mogelijk, artikel 4.19 ABR voorziet in dergelijk geval zelf in de mogelijkheid tot afwijken.

Minstens kan nuttig toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO:

- er wordt met het aangevraagde zonder verbouwingswerken teruggekeerd naar de initieel vergunde toestand; de vergunde meergezinswoning dateert van voor de invoering van het ABR;
- beide entiteiten beschikken over een privatieve buitenruimte;
- het is, gelet op de eigendomsstructuur (noot: de entiteiten 351A en 351B zijn eigendom van verschillende eigenaars) en de bestaande vergunde toestand niet haalbaar om bijkomende privatieve buitenruimte te creëren;
- het ABR voorziet uitdrukkelijk in een afwijkingsmogelijkheid indien het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Het CBS oordeelt uitdrukkelijk dat zij principieel akkoord kan gaan met de gevraagde functiewijziging. Zij stelt bovendien vast dat de appartementen en de meergezinswoning in zijn totaliteit, over voldoende woonkwaliteit beschikken. De appartementen worden voldoende ruim en licht bevonden. Er wordt eveneens uitdrukkelijk geoordeeld dat het aangevraagde de mobiliteitstoets kan doorstaan. Het aangevraagde doorstaat dus de toets van de goede ruimtelijke ordening.

Zoals hierboven reeds werd toegelicht, werd wel degelijk onderzocht of het in casu mogelijk is om een mix van woningen te voorzien en/of er kwalitatieve buitenruimte voorzien kan worden. Uit dit onderzoek blijkt dat dit geen haalbare oplossing vormt, gelet op de eigendomsstructuur en de bestaande vergunde toestand.

De aanvraag betreft een loutere terugkeer naar de initieel vergunde toestand, waarbij het volume en de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw ongewijzigd blijft ten opzichte van de bestaande toestand. De functiewijziging van kantoren naar wonen komt de woon- en leefkwaliteit van de andere bewoners van de meergezinswoning ten goede. Wonen betreft een 'zachtere' functie dan kantoren.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Namens het CBS werd op 15 juli 2024 volgend advies verleend:

"In het beroepschrift 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 18 april 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming;
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal);

- ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de kans op overstroming middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming);
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater μ het volgende vermeld:

"De aannames in de nota stroken niet met de aangeleverde plannen van de rechtmatig tot stand gekomen toestand: daar is duidelijk sprake van een kantoorfunctie en geen woonfunctie. Uit de plannen bij de vergunning 1995/853 dd. 25/1/1996 blijkt ook duidelijk dat deze ruimten vooraf aan 1 mei 2000 – dat is de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunning plichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is – een kantoorfunctie kennen en daarom ook rechtmatig tot stand zijn gekomen."

Stad Gent gaat er hier verkeerdelijk van uit dat men vóór 1 mei 2000 zomaar zonder vergunning de bestemming van 2 appartementen mocht wijzigen in een kantoorruimte.

In het toenmalig geldend algemeen bouwreglement van de stad Gent werd bij ministerieel besluit van 13 oktober 1999 de volgende wijziging goedgekeurd:

"Artikel 36 – Gebruikswijziging: Onverminderd de bepalingen van art. 42, § 1, 7° van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, mag niemand zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van de bevoegde overheid, het gebruik wijzigen waardoor het gebouw geheel of gedeeltelijk gebruikt zal worden als meergezinswoning".

Sinds bovenvermelde op 13 oktober 1999 goedgekeurde bepaling is er op Gents grondgebied dus vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, zelfs indien dit niet gepaard zou zijn gegaan met enige verbouwings- of inrichtingswerkzaamheden.

Voorheen was er geen vergunningsplicht indien de wijziging van het aantal woonegelegenheden enkel gepaard ging met onderhoudswerken, maar was er wél vergunningsplicht indien de wijziging van het aantal woonegelegenheden gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken, waaronder ook bijvoorbeeld de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchttingsinstallaties, alsook alle inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen (conform artikel 2 van het toenmalig geldend besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, en latere wijzigingen).

Onder 'onderhoudswerken' worden werken verstaan die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen. Daarbij gaat het over het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Het doel van onderhoudswerken is de constructie (woning) in dezelfde staat te kunnen behouden, zonder verbeteringen aan te brengen, bv. vervangen van dakpannen, het plaatsen van nieuwe ramen in dezelfde raamopeningen,

Alle andere werken zijn 'verbouwingswerken' en waren dus vergunningsplichtig. Voorbeelden zijn het plaatsen van een douche of toilet en het plaatsen van gyproc-muurtjes; dit zijn verbouwingswerken, want zij voegen kwaliteit toe aan het pand en doen dus meer dan het pand enkel te onderhouden. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van meerdere afzonderlijke tellers/installaties voor elektriciteit of andere nutsvoorzieningen met het oog op de opdeling, het plaatsen van een keuken op elke verdieping, het plaatsen van een dakvlakvenster of dakkapel om de zolder als studio in te richten, ... (de meeste van deze verbouwingswerken werden vanaf 1 augustus 1996 op zich vrijgesteld als klein werk, maar bleven vergunningsplichtig wanneer daarmee een wijziging van het aantal woonegelegenheden gepaard ging).

Het is niet mogelijk dat 2 afzonderlijke appartementen tot één kantoorruimte samengevoegd werden zonder het uitvoeren van minstens inrichtingswerkzaamheden, zoals het maken van deuropeningen tussen de 2 oorspronkelijke appartementen.

Op de plannen 'vergunde toestand 1^e verdieping' staan geen 2 appartementen aangeduid, maar wel één kantoorruimte. Er werden 2 binnendeuren geplaatst in de scheidsmuur tussen de 2 oorspronkelijke appartementen, in het linker appartement werden de keuken en alle sanitair verwijderd,

In het beroepschrift wordt aanvaard dat de vergunde toestand een kantoorruimte bevat (zoals dus ook getekend op de 'vergunde toestand') en dat er een wijziging is van het aantal woonentiteiten; Het dossier wordt dus verder op die manier behandeld, maar onder voorbehoud dat een uitgebreid én correct onderzoek van de vergunde toestand dit kan tegenspreken.

2.1.1 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Zuid'

De bouwplaats situeert zich volgens het bestemmingsplan van het BPA in een zone D voor woningen en tuinen.

In deze zone vormt wonen de hoofdbestemming (toegelaten tot 100 %, zowel een- als meergezinswoningen), terwijl kantoren slechts als nevenbestemming (max. 50 % bruto vloeroppervlakte) toegelaten zijn, met tevens een maximum van 250 m² bruto vloeroppervlakte. Het wijzigen van de kantoorruimte naar 2 appartementen is dus in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

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

De aanvraag is volgens het CBS strijdig met volgende 4 voorschriften:

Artikel 4.11: Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen

"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."

Artikel 4.12: Fietsenberging

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

Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en 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."

Artikel 4.13: Afvalverzameling

"Iedere meergezinswoning vanaf 10 woningen moet in of buiten het gebouw op eigen perceel beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers. Dit afvallokaal moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte, voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten naar de openbare weg.

...

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

→ bij verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt;

→ als gebruik gemaakt kan worden van een al dan niet ondergronds collectief afvalverzamelingsstelsel in beheer van IVAGO.

Zowel bij nieuwbouw van een meergezinswoning, al dan niet na slopen, als bij verbouwing van of tot een meergezinswoning, is het verboden stortkokers te voorzien."

Artikel 4.19: Private buitenruimte

"Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw."

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

Op de artikelen 4.12 ABR (niet voldoende fietsenberging aanwezig, artikel 4.12 vereist 92 m² fietsenberging) en 4.13 ABR (geen gemeenschappelijk afvallokaal in het gebouw aanwezig) heeft het CBS in toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO een afwijking toegestaan op basis van volgende motivering:

- het project dateert van voor de invoering van het algemeen bouwreglement en de parkeerrichtlijnen waardoor het niet evident is om bijkomende ruimte te voorzien voor bijkomende fietsparkeerplaatsen of een gemeenschappelijk afvallokaal;
- er is een fietsenberging in de tuinzone (31 m²) en in de kelder (8,75 m²) aanwezig alsook ruime parkeerplaatsen die voor de eigenaars van de parkeerplaats ook mogelijkheid bieden om fietsen te stallen op het einde van de parkeerplaats;
- er werden voldoende inspanningen geleverd worden om fietsenstalling te voorzien voor de bewoners;
- doordat elke woonentiteit beschikt over een berging in de kelder zijn er voor de bewoners voldoende mogelijkheden in de kelder om afval (tijdelijk) te stockeren zonder dat andere ruimtes binnen de woonentiteit (zoals een slaapkamer of het terras) worden gebruikt als berging.

Deze argumentatie kan bijgetreden worden.

Voor wat de fietsenberging betreft kan hier bovendien aan toegevoegd worden dat het verschil beperkt is tussen enerzijds de fietsenberging die nodig is i.f.v. de 2 te regulariseren appartementen en anderzijds de fietsenberging die 'vrijkomt' door het suppresseren van de kantooruimte.

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening – op basis van de Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad – komt het CBS aan een verschil van 2 fietsstelpplaatsen:

"Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 6 fietsparkeerplaatsen voor de nieuwe functie wonen. Echter, bij functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande functie, namelijk kantoor. Voor de bestaande functie kantoor worden minimum 4 fietsparkeerplaatsen gerekend, overeenkomstig de bijna 200 m² kantooruimte. Volgens de parkeerrichtlijnen mag de bestaande parkeereis (i.e. 4 fietsparkeerplaatsen) worden afgetrokken van de nieuwe parkeereis (i.e. 6 fietsparkeerplaatsen). Dit betekent dat er in principe 2 fietsparkeerplaatsen extra bovenop het bestaande dient voorzien te worden."

De betwisting betreft dus enkel de artikelen 4.11 en 4.19 ABR.

Toetsing aan artikel 4.11 ABR

In de 'vergunde toestand' zijn er 27 appartementen, waarvan 1 éénslaapkamerappartement (het linker appartement op de bovenste verdieping), 21 tweeslaapkamerappartementen en 5 drieslaapkamerappartementen.

In de nieuwe toestand komen er 2 tweeslaapkamerappartementen bij.

In de bestreden beslissing wordt verkeerdelijk vermeld dat er 6 tweeslaapkamerappartementen zijn, het zijn er 5 volgens voorliggende plannen:

- het appartement links op het gelijkvloers;
- het centrale en het rechts gelegen appartement op de 2^e verdieping;
- het centrale en het rechts gelegen appartement op de 6^e verdieping.

In het verordenend gedeelte van artikel 4.11 ABR (zie hoger) wordt enkel een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers) gevraagd, er is geen exacte verdeling vastgelegd.

Dit gebeurt pas in de toelichting bij het artikel, dat als volgt luidt:

"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.

...

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.

...

Het is niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix of de gemiddelde netto totale

vloeroppervlakte van 75 m². Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten 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.

Bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen wel verhoogt, moet de mix nagestreefd worden. Een toename van het aantal woningen kan dus slechts als daarmee tegelijk ook de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen verhoogt. ..."

Om aan de 'richtlijn' in de 'toelichting' te voldoen m.b.t. de verdeling tussen appartementen met 1, 2 en 3 (of meer) slaapkamers moeten beide appartementen ten minste 3 slaapkamers hebben: minstens 25 % van 29 appartementen = minstens 7,25 appartementen.

Op heden zijn er slechts 5 appartementen met 3 slaapkamers, waarvan wel één op het gelijkvloers met een vloeroppervlakte van ± 155 m² die gerealiseerd werd door de aanvrager, conform de op datum van 24/10/2019 verleende omgevingsvergunning OMV_2019095237 voor het herbestemmen van een kantoor tot appartement.

Zoals uiteengezet in het beroepschrift werden de te regulariseren appartementen te goeder trouw aangekocht door de aanvrager en nadien weer doorverkocht aan 2 verschillende eigenaars.

De verdeling in 2 appartementen respecteert de oorspronkelijke indeling, zoals o.a. blijkt uit de ligging van de dikste (dubbele) dragende muren.

Het linker appartement heeft 2 slaapkamers van resp. 14 m² en 11 m², het rechter appartement heeft 2 slaapkamers van resp. 12,9 m² en 12 m².

Deze slaapkamers kunnen niet verdeeld worden in 3 slaapkamers die voldoen aan de bepalingen van artikel 4.18 ABR inzake minimum oppervlakte (1 slaapkamer per appartement moet minimum 11 m² groot zijn, de overige moeten minimum 7 m² groot zijn), rekening houdend met het feit dat oppervlakte verloren gaat door bijkomende binnenmuren en gangen.

Het kan niet de bedoeling zijn dat er sanitaire ruimtes of keukens dienen verplaatst te worden om een derde slaapkamer te realiseren.

Een derde slaapkamer moet bovendien ook een voldoende grote raamopening in de voor- of achtergevel hebben om te voldoen aan artikel 4.20 ABR inzake natuurlijke verlichting.

Het overdragen van een slaapkamer van het ene appartement naar het andere appartement – zodat er een appartement met 1 slaapkamer en een appartement met 3 slaapkamers komt – zou het ontwerp dichter bij de hierboven gewenste 'mix' brengen, al wordt dan nog steeds de minimum 25 % 'grote appartementen' niet bereikt.

Dergelijke ingreep is omwille van de huidige eigendomstoestand niet realiseerbaar, het is bovendien ook onmogelijk om die derde slaapkamer toegankelijk te maken zonder aanzienlijke bijkomende circulatieruimte te voorzien (wat ten koste van kwalitatieve woonruimte gaat), zonder de dubbele binnenmuur tussen de appartementen te doorbreken (die o.a. zorgt dat geluidshinder tussen appartementen beperkt wordt),

Het appartement dat een slaapkamer verliest lijdt bovendien ook een zeer groot verlies aan woonkwaliteit, terwijl de 'winst' van het andere appartement beperkt is (sowieso dient de grootste slaapkamer ervan ernstig verkleind te worden om circulatieruimte te voorzien naar de nieuwe slaapkamer), nog afgezien van de kosten die dergelijke ingreep vereist.

Het nut van dergelijke ingreep is onbestaand, geen enkele eigenaar en/of bewoner in het gebouw is hier vragende partij voor, integendeel.

Uit de toelichting bij artikel 4.11 ABR blijkt dat groot belang wordt gehecht aan de te realiseren gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) in het gebouw: deze moet minimum 75 m² bedragen.

De bestreden beslissing erkent dat aan deze norm voldaan wordt: "*De gemiddelde netto vloeroppervlakte daalt verwaarloosbaar van 111,42 m² naar 110,38 m².*"

Beide 'nieuwe' appartementen hebben grafisch gemeten een NVO van resp. ± 97 m² (linker appartement) en ± 103 m² (rechter appartement), zodat zij ook afzonderlijk de vooropgestelde norm van 75 m² ruimschoots overschrijden.

Zoals hoger vermeld is er discussie mogelijk of de aanvraag wel überhaupt strijdig is met het verordenend gedeelte van artikel 4.11 ABR, nu de meergezinswoning wel degelijk bestaat uit een mix

van woonentiteiten met een gevarieerde grootte en aantal slaapkamers.

Voor zover nodig kan een afwijking op artikel 4.11 ABR verleend worden op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO om de redenen zoals hierboven vermeld.

Toetsing aan artikel 4.19 ABR

De toelichting bij dit artikel (zie hoger) vermeldt het volgende:

"Een private buitenruimte is een grote meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woning. Een buitenruimte kan een tuin zijn, maar ook een koer, of een terras op de verdiepingen. 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 1,20 m.

...

Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk. (...)."

Het linker appartement (met NVO ± 97 m²) heeft achteraan 2 dakterrassen van resp. 4,84 m² en 4,03 m² groot, tezamen 8,87 m².

Beide dakterrassen – elk bij een slaapkamer horend – zijn breder dan 1,20 m en zijn zuidwestwest gericht.

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat dit appartement niet strijdig is met artikel 4.19 ABR. De 'richtinggevende' oppervlakte van minimum 10 % of dus minimum 9,7 m² aan dakterras(sen) wordt zeer dicht benaderd, beide dakterrassen hebben comfortabele afmetingen.

Het rechter appartement (met NVO ± 103 m²) heeft één dakterras van 2,71 m bij 1,10 m = 2,98 m² groot, toegankelijk vanuit één slaapkamer.

Dit appartement voldoet niet aan de 'richtinggevende' oppervlakte van minimum 10 % of dus minimum 10,3 m² aan dakterras(sen), het appartement is strijdig met artikel 4.19 ABR.

Dit artikel voorziet zelf in een afwijkingsmogelijkheid:

Verordenend: *"Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is".*

Toelichting: *"Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk."*

Vooreerst dient dus opgemerkt dat het artikel nog steeds appartementen zonder buitenruimte toelaat indien een dakterras niet mogelijk is, terwijl er hier toch een buitenruimte/dakterras aanwezig is, maar met te geringe oppervlakte.

Het gebouw dateert van omstreeks 1994, d.i. lang voor artikel 29bis ABR (thans artikel 4.19 ABR) in het ABR werd opgenomen.

Kenmerkend voor het gebouw is dat elke bovenverdieping (behoudens de bovenste teruggetrokken verdieping, zijnde de 8^e verdieping) 3 of 4 appartementen heeft, steeds met aan de voorzijde van het gebouw de living, welke een prachtig uitzicht heeft op het voorliggende Zuidpark, doch geen dakterras en/of balkon aan de voorzijde. De slaapkamers bevinden zich steeds achteraan.

De gevelindeling is identiek aan de achterzijde van de 1^e t.e.m. de 7^e verdieping. Elk van deze verdiepingen heeft achteraan dezelfde dakterrassen qua grootte en ligging: naar de zijkanten gericht 2 dakterrassen van elk 4,03 m², centraal 2 tegen elkaar palende dakterrassen van elk 2,98 m².

Bij bouwlagen die 4 appartementen bevatten heeft elk appartement achteraan aldus één klein dakterras van 2,98 m² of 4,03 m².

Bij bouwlagen met 3 appartementen (= enkel de 2^e en 6^e verdieping) is het middelste appartement een drieslaapkamerappartement dat via 2 slaapkamers toegang heeft tot het centrale dakterras van 2 x 2,98 m² = 5,96 m² groot.

Het appartement links op de 1^e verdieping (= een appartement dat voorwerp van voorliggende aanvraag uitmaakt) is het enige appartement dat hierop een uitzondering maakt door achteraan een extra dakterras te hebben, nl. het terras van 4,84 m², gelegen tegen de linkerzijperceelgrens bovenop de gelijkvloerse aanbouw.

Geen enkele andere van de 26 appartementen op de 1^e t.e.m. de 7^e verdieping voldoet dus een de bepalingen van artikel 4.19 ABR, zij hebben allen een te klein dakterras van 2,98 m², 4,03 m² of 5,96 m².

Het gelijkvloers appartement werd op 24/10/2019 door het CBS vergund zonder buitenruimte, er werd

hiervoor in toepassing van het toenmalig artikel 29bis ABR expliciet een afwijking verleend. Op de bovenverdiepingen zijn er aldus in totaal 10 qua oppervlakte en indeling identieke appartementen (deze centraal gelegen op de 5 bouwlagen met 4 appartementen) die enkel een dakterras hebben van 2,98 m².

Deze dakterrassen reiken tot een bouwdiepte van ± 19 m.

Deze bouwdiepte mag volgens de voorschriften van het BPA maximum 15 m bedragen (artikel 3.3.3.1 van de voorschriften), er is dus voldaan aan de voorwaarde zoals vermeld in artikel 4.19 ABR zelf om een afwijking te krijgen:

"Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk."

Het inpandig uitbreiden van het dakterras zou niet enkel ten koste van belangrijke leefruimte gaan, maar zou ook de stabiliteit van het gebouw wijzigen én visueel het zeer homogene uitzicht van de achtergevel doorbreken. Om dergelijke handelingen uit te voeren is op zijn minst het uitdrukkelijk akkoord van tal van andere eigenaars van een appartement in het gebouw nodig, een akkoord dat zo goed als zeker niet te bekomen valt. Dergelijke constructieve én financieel zware ingreep is trouwens ook niet de bedoeling van artikel 4.19 ABR.

Er kan aldus een afwijking op de bepalingen van artikel 4.19 ABR toegestaan worden, en dit op basis van de afwijkingmogelijkheid die in artikel 4.19 ABR zelf voorzien is.

2.2 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."*

Het BPA bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de bouwdiepte en -hoogte, de toegelaten hoofd- en nevenbestemmingen,

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het BPA moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

Zoals uiteengezet in rubriek 2.4.2 is de functie wonen – zonder beperking qua aantal woonentiteiten – als hoofdbestemming toegelaten in het gebouw.

De functie kantoren is slechts als nevenbestemming toegelaten, met sowieso een beperking tot maximum 250 m² bruto vloeroppervlakte.

De te regulariseren appartementen op de 1^e verdieping bevinden zich in de linker helft van het gebouw, boven een drieslaapkamerappartement dat door CBS op 24/10/2019 vergund werd als 'het herbestemmen van een kantoor tot appartement' (OMV_2019095237).

Op het gelijkvloers bestaat de rechter helft nog steeds uit ± 185 m² kantoorruimte (zie grondplan gelijkvloers, bestaande toestand).

Door op de 1^e verdieping ca. 200 m² kantoorruimte van functie te wijzigen naar 2 appartementen wordt een toestand die strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA – meer dan 250 m² kantoorruimte aanwezig – dus opgeheven en gewijzigd naar een toestand die volledig in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Het zou ook niet logisch zijn om in de linker helft van het gebouw toe te staan dat de gelijkvloerse kantoorruimte mag omgevormd worden naar een functie wonen, maar dit op de 1^e verdieping erboven niet toe te staan.

Op het gelijkvloers kan men de kantoorruimte rechtstreeks vanaf de straat of vanuit de centrale inkom toegankelijk maken, maar op de 1^e verdieping kan de toegang enkel via de traphal en de lift verlopen, hetgeen voor de bewoners van de hogere verdiepingen als hinderlijk kan ervaren worden, zeker als het om een kantoor gaat dat veel bezoekers aantrekt.

Het wijzigen van de kantoorruimte op de 1^e verdieping komt dan ook de woonkwaliteit binnen het gebouw ten goede en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Dit laatste wordt door het CBS niet betwist, het college kan principieel met de bestemmingswijziging van kantoor naar wonen akkoord gaan.

De weigeringsmotieven van het CBS hebben enkel betrekking op de strijdigheid (of vermeende strijdigheid) met de artikelen 4.11 ABR, betreffende de gewenste mix van woonentiteiten, en 4.19 ABR, betreffende het hebben van een private kwalitatieve buitenruimte bij elk appartement.

Het ontwerp gaat uit van de oorspronkelijk vergunde toestand met 2 appartementen van resp. ± 97 m² en 103 m² NVO, allebei met 2 voldoende ruime slaapkamers aan de achterzijde en een living en keuken aan de voorzijde met zicht op het Zuidpark.

In rubriek 2.4.3 werd uitvoerig geargumenteed waarom op beide artikelen een afwijking kan worden toegestaan.

Zo wordt bijvoorbeeld aangetoond dat het te regulariseren linker appartement de grootste buitenruimte heeft van alle appartementen in het 9 bouwlagen hoge gebouw, met uitzondering van de 2 appartementen die zich op de bovenste verdieping bevinden en die teruggetrokken zijn t.o.v. zowel de voor- als achtergevel, waardoor zij uiteraard zeer grote dakterrassen hebben.

Het rechter appartement heeft slechts een dakterras van 2,98 m² groot.

Er zijn in het gebouw in totaal 10 appartementen met identiek dezelfde grootte (telkens de 2 appartementen die zich centraal bevinden op de 1^e, 3^e, 4^e, 5^e en 7^e verdieping) en die eenzelfde dakterras van 2,98 m² hebben. De aanvraag is op dit punt dus niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Het bestaande terras kan niet in de diepte uitgebreid worden om reden dat dit manifest strijdig zou zijn met de voorschriften van het BPA. Gelijk welke uitbreiding (bijvoorbeeld ook door inpandig uit te breiden ten koste van een deel van een slaapkamer) zou bovendien de architecturale eenheid van het gebouw en de aanwezige dakterrassen ernstig schaden. Een eigenaar kan bovendien in een appartementsgebouw ook niet eenzijdig handelingen uitvoeren die betrekking hebben op de gemene delen, en al zeker niet handelingen die de stabiliteit van het gebouw en het uitzicht ervan kunnen schaden.

Voor wat de 'mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers)' betreft werd in rubriek 2.4.3 aangetoond dat het niet mogelijk is om in één of beide appartementen 3 slaapkamers te voorzien.

Omwille van de huidige eigendomstoestand is het niet mogelijk een slaapkamer van het ene appartement naar het andere over te brengen, maar los hiervan is dit ook vanuit de structuur van de appartementen niet wenselijk.

Ook het samenvoegen van de 2 appartementen tot één appartement met minstens 4 slaapkamers is (1) niet mogelijk vanuit de huidige eigendomstoestand, maar is (2) ook niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Dergelijk appartement zou bijvoorbeeld een overdreven grote living hebben die middenin gescheiden is door een dubbele dragende wand.

In de huidige te regulariseren toestand liggen 2 kwalitatieve appartementen voor. Gelet op de hedendaagse wens naar meer ruimtelijk rendement, het streven naar een zuiniger en efficiënter ruimtegebruik, het tekort aan woningen in Gent, ..., zou het onverantwoord zijn de eigenaars van de betrokken appartementen te verplichten hun appartement samen te voegen tot één (te groot) appartement, en dit louter en alleen omdat dit beter zou aansluiten op de in de toelichting bij artikel 4.11 ABR vermelde richtlijn betreffende de gewenste verdeling tussen appartementen met 1, 2 of 3 (of meer) slaapkamers.

Inzake mobiliteit, meer bepaald het aantal fietsstelplaatsen en autoparkeerplaatsen, wordt het standpunt bijgetreden van het CBS (zie rubriek 1.8).

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.3 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023154182 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV1 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023154182 ingediend door de heer Anthony Decolvenaere wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV1 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

- het advies dd. 16 januari 2024 van Fluvius System Operator is na te leven;
- het advies dd. 26 januari 2024 van Brandweerzone Centrum is na te leven.

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

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

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

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

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

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

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

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte

gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

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