



2024_CBS_09645 OMV_2024078789 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelshuis naar eengezinswoning met B&B - zonder openbaar onderzoek - Prinses Clementinalaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Guan-Min Chen met als contactadres Prinses Clementinalaan 136, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024078789) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelshuis naar eengezinswoning met B&B
- Adres: Prinses Clementinalaan 136, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 698H4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Het pand in kwestie ligt in de Prinses Clementinalaan in de wijk Stationsbuurt Noord. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als rijwoningen. Het pand in kwestie, bestaande uit vier bouwlagen en een dak, betreft een ééngezinswoning met een horecazaak op het gelijkvloers.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

ERFGOED

Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht '*Prinses Clementinalaan*'. Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Stadsgezicht Prinses Clementinalaan*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 136102).

PROGRAMMA

De aanvraag betreft het omvormen van een ééngezinswoning met een restaurant op het gelijkvloers naar een ééngezinswoning met een Bed & Breakfast (B&B). Op het gelijkvloers bevindt zich de ontbijtruimte voor de gasten (aan de straatzijde) met daarachter de woonentiteit van de uitbaters die tevens voorzien is van een buitenruimte.

In plaats van een restaurant wenst de aanvrager een toeristisch logies in het gebouw te integreren. Op de verdiepingen en onder het dak zijn telkens twee gastenkamers gepositioneerd, één ter hoogte van de voorgevel en één ter hoogte van de achtergevel. De in totaal 7 gastenkamers beschikken telkens over een private badkamer. In totaal worden 20 slaappleaatsen voorzien. Op het gelijkvloers is de gemeenschappelijke ontbijtruimte voorzien, net als een toilet en toegang tot de trap en lift.

Er is geen aparte toegang naar de bovenliggende verdiepingen. Wel worden er constructieve werken uitgevoerd in functie van toegankelijkheid van de bovenliggende verdiepingen. Het betreft het supprimeren van de bestaande trap en het voorzien van een nieuwe trap en lift. Verder worden de bestaande tussenvloeren in houten roostering vervangen door betonnen tussenvloeren.

De kelderverdieping wordt gebruikt als opslagruimte.

VOLUME

In functie van de herpositionering van de eengezinswoning binnen het pand, wordt de bestaande perceelsbrede achterbouw tot aan de achterste perceelsgrens gesupprimeerd. Er wordt een nieuwe gelijkvloerse aanbouw onder een plat dak ingericht. De aanbouw wordt voorzien in de vorm van een L waarbij een patio ontstaat ter hoogte van de linker perceelsgrens. De patio wordt aangelegd als binnentuin met een verhard terras.

De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 23,12m. De nieuwe dakrand van de gelijkvloerse aanbouw ligt op een hoogte van 3,35m (gemeten ten opzichte van het straatpeil). De scheidingsmuren worden niet opgehoogd.

VOOR- EN ACHTERGEVEL

De voorgevel wordt grotendeels behouden. De bestaande zaakgebonden publiciteit van de horecazaak zal worden verwijderd en er worden geen nieuwe publiciteitsinrichtingen aangevraagd. De raamopeningen van de gelijkvloerse verdieping zullen worden gewijzigd naar hun originele configuratie en de onderste laag van de gevel (nu volledig gecementeerd) zal worden hersteld naar het originele voorbeeld bestaande uit rood baksteenmetselwerk met horizontale stroken in simili bepleistering. Het dakvolume (inclusief de bakgoten) zal worden gerestaureerd naar hun originele uitzicht.

De achtergevel van het hoofdvolume en de gevels van de nieuwe aanbouw worden bekleed met een laag isolatie en afgewerkt met gevelpleister in gebroken wit. Het buitenschrijnwerk zal worden vervangen door buitenschrijnwerk in PVC met een grijs-bruine kleur.

VOORTUIN

De voortuin zal worden onthard. Er wordt een hellend vlak aangelegd van het openbaar domein naar de voordeur om het gebouw toegankelijk te maken. Het overige gedeelte van de voortuin zal worden aangelegd met een mengeling van waterdoorlatende verhardingen en groenzones. De afbakening van de private voortuin zal gebeuren met een smeedijzeren hekkenwerk naar het voorbeeld van de originele bouwaanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/07/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een open caféterras tot een gesloten terras. (KW P-17-72)
- Op 19/05/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel ter hoogte van de benedenverdieping. (1988/623)
- Op 04/08/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een restaurant. (1988/572)
- Op 25/01/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een voorbouw van een handelspand. (2000/717)
- Op 13/06/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van de voorbouw van een horecazaak en de uitbreiding van het restaurant. (2001/714)

Bouwvovertredingen

Het pand Prinses Clementinalaan 136, is rechtmatig tot stand gekomen wat betreft op het gelijkvloers een restaurant en op de bovenliggende verdiepingen een eengezinswoning.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 10 september 2024 onder ref.

4.002/44021/32.20:

Voor de gevraagde handelingen is ons advies ongunstig. (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Het pand op de Prinses Clementinalaan 136 is gelegen binnen het stadsgezicht 'Sint-Pietersstation en woningen met omgeving', beschermd bij ministerieel besluit van 10 november 1995 omwille van de artistieke, historische en in casu architectuurhistorische waarden. De Prinses Clementinalaan vormde een belangrijke verbindingstraat in de nieuwe aangelegde stationswijk, waarbij het straatbeeld tot op vandaag gekenmerkt wordt door burgerhuizen in diverse architectuurstijlen uit de eerste helft van de 20ste eeuw, ontworpen door vooraanstaande architecten.

De voorliggende aanvraag beoogt de verbouwing van een horecazaak met ééngezinswoning tot een B&B met zeven gastenkamers. Daartoe worden het hoofdvolume en de achterbouw grondig verbouwd. Het interieur van het burgerhuis ondergaat ingrijpende verbouwingswerken, waaronder het vervangen van de draagvloeren en het inbrengen van een inpandige lift. De gevelindeling en -afwerking van de voorgevel op de begane grond wordt opnieuw hersteld en voorzien van nieuw schrijnwerk. Het hekwerk van de voortuin reconstrueert de aanvrager naar historisch model.

Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat de handelingen afbreuk doen aan de bescherming en dat het dossier onvolledig is om een weloverwogen advies te geven.

De volgende handelingen doen afbreuk aan de bescherming:

*- Het plaatsen van nieuwe draagvloeren die in conflict komen met de ramen in de voorgevel
Vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed spreken we ons niet uit over de functiewijziging an sich, maar over de impact die de nieuwe invulling heeft op de erfgoedwaarde. De nieuwe vloeropbouw komt gedeeltelijk voor de bestaande gevelopeningen in de voorgevel. Dit doet afbreuk aan de erfgoedwaarde van de beschermde gevel.*

Ook nieuw schrijnwerk in kunststof doet afbreuk aan de architectuurhistorische erfgoedwaarde van het stadsgezicht. PVC is een weinig passend materiaal in beschermde context. Nieuw schrijnwerk moet uitgevoerd worden in hout.

Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met het passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);

Voor volgende handelingen is het dossier onvolledig:

- werken aan de voorgevel

- heraanleg van de voortuin, met inbegrip van het hekwerk

Het is positief dat de aanvraag een opwaardering van de voorgevel beoogt door de oorspronkelijke gevelindeling te herstellen en opnieuw te voorzien van horizontale banden in simili. De voortuin wordt deels onthard en opnieuw voorzien van een hekwerk naar historisch model van 1924. De uitvoeringswijze en het materiaalgebruik van de werken zijn echter onvoldoende of niet toegelicht.

In het dossier ontbreken namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving van de werken en van de noodzaak ervan. Meer concreet ontbreekt een onderbouwde diagnose- en verantwoordingsnota voor de uit te voeren werken, zoals het herstel van de gevelindeling en -afwerking met simillpleister en plint op de begane grond;*
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt, met inbegrip van detailtekeningen. Concreet gaat het om de volgende werken:*

- het herstel van het gevelparement en terugbrengen van een plint en simili;
- de reconstructie van de gevelelementen in blauwe hardsteen;
- detailtekeningen van het nieuwe schrijnwerk in de voorgevel;
- heraanleg van de voortuin;
- de afwerking van het te reconstrueren hekwerk.
- informatie over de staat van het goed: de aanvraag vermeldt geen werken aan het dak en het houtwerk, terwijl het beheersplan aangeeft dat herstellings- en onderhoudswerken zich opdringen. De aanvraag vermeldt evenmin iets over de bestaande en eventueel te vernieuwen publiciteitsinrichting. De huidige publiciteitsinrichting is storend in het stadsgezicht.

Voor restauratieve werken aan de voorgevel en het dak, die het behoud of de opwaardering van erfgoedelementen of -kenmerken inhouden, kan de eigenaar een erfgoedpremie aanvragen bij het agentschap Onroerend Erfgoed. Een reconstructie van het schrijnwerk naar historisch model (met dezelfde profilering, dimensionering, detaillering en afwerking of kleurstelling) komt ook in aanmerking voor premie. Het goedgekeurd beheersplan kan hier als leidraad dienen. De aanvrager neemt best contact op met de erfgoedconsulent en de stedelijke dienst monumentenzorg om de aanvraag voor te bereiden.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 6 september 2024 onder ref. 036718-005adviesOMG/DA/2024:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Voorwaardelijk gunstig advies van Toerisme Vlaanderen, Logies afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. 404895:

Het logiesdecreet garandeert sinds enkele jaren de veiligheid en basiskwaliteit van de logiesuitbatingen die tegen betaling worden aan toeristen worden verhuurd. Elk toeristisch logies dat in Vlaanderen tegen betaling publiek wordt aangeboden, moet voldoen aan basisnormen en een aantal algemene openings- en uitbatingvoorwaarden in verband met de uitrusting, de inrichting en specifieke veiligheidsaspecten van het logies.

Promoot de uitbater zijn logies met één of meer van de zgn. ‘beschermde benamingen’ (hotel, B&B, vakantiewoning, hostel, jeugdverblijf, camping, vakantiepark of camperterrein – of een afgeleide van deze benamingen), dan moet het logies bovenop deze basis- en algemene voorwaarden voldoen aan bijkomende uitbatingvoorwaarden die horen bij deze beschermde benaming. Deze bijkomende voorwaarden moeten het verwachtingspatroon inlossen dat een toerist heeft van een logies dat met die benaming wordt gepromoot.

Meer informatie over deze basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingvoorwaarden kan u terugvinden

via <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/basisnormen>

Zodra het logies voldoet aan deze verplichte basisvoorwaarden en uitbatingnormen, mag het worden uitgebaat. De uitbating moet wel eerst aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Dit kan elektronisch via ons uitbatersportaal: <http://uitbatersportaal.toerismevlaanderen.be>

Naast de verplichte aanmelding kan de uitbater voor zijn logies ook vrijwillig een erkenning en een comfortclassificatie krijgen. Een erkenning is mogelijk per beschermde benaming maar kan ook gewoon als ‘logies’ (wanneer er geen beschermde benaming wordt gebruikt voor de logiesuitbating). Een erkenning zonder comfortclassificatie is eveneens mogelijk.

Na een analyse van de voorliggende adviesvraag, gaat Toerisme Vlaanderen akkoord onder de volgende voorwaarden:

- *het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden> voor meer info hierover).*

- *het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet.*

We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen (zie

<http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>).

In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.

Voor begeleiding bij de opstart van het logies of voor meer informatie over het logiesdecreet, kan de aanvrager steeds terecht bij een van onze logiesadviseurs via logies@toerismevlaanderen.be

Heeft u nog vragen hierover? Neem dan gerust contact op met je bovenstaande contactpersoon. Vermeld wel steeds het dossiernummer 404895 in alle communicatie met ons.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn 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 project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

De verhardingen die aangelegd worden in de voortuin zullen aangelegd worden als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding. Opdat natuurlijke infiltratie zou kunnen optreden dient de hellingsgraad minder dan 2% te bedragen.

Waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Indien de verharding niet waterdoorlatend aangelegd wordt, dan dient het hemelwater te infiltreren in een naastgelegen groenzone. Deze groenzone dient minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de oppervlakte van de groenzone.

Hemelwaterput

De aanvraag betreft een verbouwing waarbij gewerkt wordt aan het afwateringsstelsel. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 10.000l. Aangezien het dak tussen de 120m² en 200m² volstaat een hemelwaterput van 10.000l conform de GSV.

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het ANG wordt door de bouwheer berekend op 444l/dag.

Groendak

Het betreft een woongebouw aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik. Hierdoor is het project conform het ABR vrijgesteld voor de aanleg van een groendak.

Infiltratievoorziening

De bouwheer toont via de rekentool die verstrekt wordt door het CIW aan dat met een hergebruik van 444l per dag de volledige dakoppervlakte in vermindering kan gebracht worden bij de dimensionering van de infiltratievoorziening. Dit kan toegestaan worden waardoor de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen vervalt.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Erfgoed en cultuurhistorische aspecten

Erfgoedwaarde

De groepering van monumenten en onroerende goederen gelegen aan de 'Prinses Clementinalaan' zijn beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- artistieke waarde, historische waarde in casu architectuurhistorische waarde als belangrijke verbindingsstraat in de nieuwe stationswijk, aangelegd circa 1905 en bebouwd met burgerhuizen met voortuintjes afgesloten door fraaie ijzeren hekken en uitgevoerd in verschillende stijlen, met mooie art nouveau-, neoclassicistische en neorococo voorbeelden en enkele interbellumrealisaties in art decostijl of nieuwe zakelijkheid, daterend uit de eerste helft van deze eeuw.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld van dit beschermd stadsgezicht.

De woning kon worden bezocht door de dienst stadsarcheologie en monumentenzorg op 19/11/2023. Hierbij kon het gelijkvloers, de eerste verdieping en de hoogste verdieping bezocht worden. Het plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Verder werd bouwhistorisch onderzoek verricht. De bouwplannen (SAG G12_1924_A_43) geven weer dat de bestaande trapconstructie in de interne structuur vrijwel intact bewaard bleef.

De opname in het CHE-gebied en in het wettelijk beschermd stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van het pand. Besluitend komt die tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen. De plattegrond en de trap stemmen overeen met de bouwaanvraag plannen uit 1924;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een 20ste-eeuwse burgerwoning. Enkel op het gelijkvloers is de plattegrond verstoord;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Al deze elementen bepalen mede de architectuurhistorische en artistieke waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

Afweging

Het voorstel gaat uit van een verregaande interne sloop: de draagvloeren, bestaande trappartij, dakstructuur en enkele binnenmuren worden gesloopt en vervangen door een nieuw structuur met nieuw trappenhuis en lift. Het enige wat behouden blijft is de fundering, gemene muren en twee centrale muren. Aan de straatzijde wordt de indeling van de voorgevel hersteld naar oorspronkelijke indeling en ingevuld met hedendaags schrijnwerk in PVC. Ook de voortuin wordt heraangelegd.

Volgende meldingsplichtige ingrepen hebben impact op het beschermd stadsgezicht:

- Het ontharden en hierna aanleggen van de voortuin;
- Het voorzien van een smeedijzeren hekwerk;
- Het plaatsen van nieuw schrijnwerk in witte PVC;
- Het wijzigen van de gevelafwerking: het toevoegen van een plint, gevelparement en simili;
- Het herstel van de ritmiek van de gevel;
- Het inbrengen van nieuwe draagvloeren die in het interieur deels voor de bestaande, originele raamopeningen komen te liggen.

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bijlage 2 Addenda B30-E12 is het noodzakelijk om addendum "B33 – informatie onroerend erfgoed", toe te voegen aan de aanvraag. De elementen vermeld in artikel 6.3.2, tweede lid, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, moeten worden toegevoegd als de aanvraag betrekking heeft op handelingen aan of in een beschermd goed, waarvoor de procedure van art. 6.3.12 geldt, zoals vermeld in artikel 6.2.5, § 2, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Uit deze nota moet blijken welke materialen, onderdelen, kleuren en afwerking van de gevels en bedaking wijzigen. Voor alle te wijzigen materialen en onderdelen moet voldoende informatie (detailtekeningen, technische fiches en dergelijke) worden toegevoegd om de nieuwe toestand tot in detail te kunnen vergelijken met de bestaande toestand van het pand. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht bewaard blijven. Deze informatie werd niet toegevoegd aan de nota. Minstens volgende werken moesten hierbij worden verduidelijkt:

- Met welke bakstenen, voegmortel en simili worden de wijzigingen van de gevel gelijkvloerse verdieping uitgevoerd?
- Waaruit bestaat de groenaanleg? Welke klinkers worden toegepast in de tuin?
- In welke kleur en met welke verf wordt het hekwerk geschilderd?
- Welke detaillering krijgt het nieuwe schrijnwerk?

Bij gebrek aan deze informatie kan de afweging of de erfgoedwaarde al dan niet wordt aangetast, niet ten gronde gebeuren. Bijgevolg is het niet duidelijk is of deze werken verenigbaar zijn met het behoud of het herstel van de erfgoedwaarden van het pand en het uitzicht van het beschermde stadsgezicht. Het **plaatsen van PVC-schrijnwerk** in een beschermd stadsgezicht betekent geen herstel van de erfgoedwaarden en wordt **negatief geadviseerd**. Binnen dit beschermde stadsgezicht is houten schrijnwerk naar historisch model vereist. Het plaatsen van een **nieuwe vloer achter de bestaande historische gevelopeningen** tast de erfgoedwaarden aan en wordt **negatief geadviseerd**.

Volgende constructieve ingrepen hebben een **negatieve impact op de erfgoedwaarden van het gebouw**:

- Het integraal slopen van originele houten vloerconstructies en het vervangen door beton. De nieuwe betonnen vloer is zichtbaar binnen de historische raamopeningen;
- Het integraal slopen van de originele trapconstructie;
- Het slopen van het merendeel van de dragende binnenmuren;
- Het wijzigen van het oorspronkelijke indeling door het toevoegen van een nieuwe circulatiekern op een andere plaats - met lift.

Deze maatregelen grijpen meer specifiek in op de historische en esthetische waarde vervat in de ruimtelijkheid, indeling, geveluitzicht en dragende structuur van het pand.

Samenvattend

De beoogde herbestemming dient zich af te stemmen aan de waarden van het beschermde erfgoed. Behoud van de dragende vloeren, muren en trapconstructie is hierbij het uitgangspunt. Daarenboven tasten een aantal maatregelen de beeldwaarde binnen het stadsgezicht aan. Sommige maatregelen kunnen dan weer niet ten gronde beoordeeld worden. Om bovenstaande redenen én de redenen die het Agentschap Onroerend Erfgoed aanhaalt, wordt deze aanvraag **ongunstig geadviseerd**. Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt bijgetreden.

Programma

In functie van een herwerking van deze aanvraag kan vanuit stedenbouwkundig standpunt wel aangegeven worden dat de betreffende locatie, op een steenworp van het station Gent-Sint-Pieters, een goede locatie is voor een toeristisch logies. Gelet op de grootte van het pand en de locatie ervan is de omvorming tot Bed & Breakfast met woning voor de uitbaters principieel mogelijk. Hierbij wordt geoordeeld dat het positief is dat er een interne verbinding is tussen de gastenruimten (zoals de ontbijtruimte) en de private woning van de uitbaters.

Echter, bij een eventuele nieuwe aanvraag dient de herbestemming van het pand rekening te houden met de erfgoedwaarde van het pand en zijn omgeving. Dit is in de huidige aanvraag niet het geval.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met behoud van de erfgoedwaarde van het pand en het beschermde stadsgezicht.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelshuis naar eengezinswoning met B&B aan de heer Guan-Min Chen gelegen te Prinses Clementinalaan 136, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de

omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

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 omgevingsvergunning. 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.

2024_CBS_09645 - OMV_2024078789 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelshuis naar een gezinswoning met B&B - zonder openbaar onderzoek - Prinses Clementinalaan, 9000 Gent - Weigering