

## Deputatie

Besluit

Zitting van 10 oktober 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2023028426**

---

**47**      **2024\_DEP\_02801**      **OVberoep - Gent - Scheir - 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 OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

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

Mevrouw Magda Scheir, Coupure 802 te Gent, heeft per beveiligde zending van 28 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend in Gent.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie 2023028426.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Coupure 802, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 2580V.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie van dakoversteek van het plat dak van eerste verdieping, regularisatie en aanpassing dakterras op de 2e verdieping, regularisatie dakterras op de 3e verdieping, slopen tuinberging en regularisatie tuinhuis en wijzigingen aan het kantoorvolume (PIV5).

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl (PIV5):

- Woning met kantoor en tuinhuis: verbouwen zonder functiewijziging en zonder wijzigen van aantal wooneenheden.
- Tuinberging in betonplaten: slopen

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 21 december 2023 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd op donderdag 18 januari 2024 beroep ingesteld door de heer Michiel Deweydt, advocaat, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 14 februari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 25 juli 2024 werd een gewijzigde projectinhoud aanvaard (PIV5). Conform art. 66 §2 1° wordt de beslissingstermijn van rechtswege eenmalig met zestig dagen verlengd gezien met toepassing van artikel 64 een openbaar onderzoek georganiseerd wordt.

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

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 september 2024.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 1 oktober 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Filip Van Laecke, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: de heer Geert Van Autreve en mevrouw Magda Scheir, bijgestaan door mr. Michiel Deweydt;

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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 terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'; maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003.

De bouwplaats ligt in zone D voor woningen en tuinen (eerste 18 m vanaf rooilijn) en zone GP voor gegroepeerde autostaanplaatsen (voorbij 18 m). De straatgevel staat eveneens aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

· Het algemeen bouwreglement, 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 21 november 2022.

· Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

· Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

- Het terrein ligt aan de Coupure, een bevaarbare waterloop in beheer van de Vlaamse Waterweg, Afdeling regio West.

- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

## 1.3 Adviezen

### 1.3.1 Fluvius

Deze instantie bracht op 28 september 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

### 1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 22 september 2023 en op 8 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

### 1.3.3 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.

### 1.3.4 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

### Stedenbouwkundige vergunningen en weigeringen

- Op 12/01/1970 werd een vergunning verleend voor het oprichten van een burelengebouw en het uitvoeren van aanpassingswerken op de benedenverdieping. (KW C-3-69)
- Op 03/05/1976 werd een vergunning verleend voor het bijbouwen van kantoorruimtes door het uitbreiden van de gelijkvloerse annexen. (KW C-3-76)
- Op 23/02/2006 werd een vergunning geweigerd voor een dakuitbouw achteraan. (2005/461)

### Handhaving

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10049/20 opgemaakt op 30 oktober 2020 voor:

- Op de eerste verdieping werd ter hoogte van de achtergevel eens dakterras (deels uitkragend) gemaakt van ca. 4,88 m x 2,20 m.
- Op de tweede verdieping werd ter hoogte van de achtergevel een dakterras gemaakt van ca. 4,61 m x 2,54 m.
- Ter hoogte van de dakverdieping werd een inpandig dakterras gemaakt van ca. 4,43 m x 2,29 m.
- Het volume van zadeldak van het hoofdgebouw werd gewijzigd ter hoogte van de achterzijde, om later een inpandig terras te voorzien.

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag (PIV4 en PIV5)

Voor de beschrijving van de omgeving en de aanvraag wordt verwezen naar de omstandige omschrijving in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent:

*"Hieronder worden alle beschreven elementen uit de collegebeslissing in eerste aanleg herhaald (PIV 4). Waar wijzigingen zijn in huidige voorliggende PIV 5 wordt dit in vet vermeld.*

### *A/ Omgeving en plaats*

#### Omgeving

*Het pand van de aanvraag is gelegen langsheen Coupure-Rechts, in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels.*

*De Coupure-Rechts betreft thv de aanvraag een kasseibaan met 2 rijvakken, in elke richting wordt deze gecombineerd met tramsporen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een hoogstammige bomenrij en de Coupure (waterloop).*

*De bebouwde straatzijde omvat een rijbebouwing met zowel één- als meergezinswoningen. Het gabariet varieert van 2 bouwlagen met een plat dak (historische bebouwing) tot 8 bouwlagen met plat dak (veelal uit de jaren 1960). Zo heeft het rechtse buurpand van de aanvraag 2 bouwlagen plus een mansardedak. Het linkse buurpand heeft 6 volle bouwlagen, een teruggetrokken 7e en een plat dak. Het pand van de aanvraag is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132994) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:*

*"Enkelhuis van drie traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (pannen); bepleisterde lijstgevel uit*

begin 20ste eeuw. Horizontaal belijnd door imitatiebanden. Links risaliet met breder venster en arduinen erker met bekronend balkonhek. Geriemde vensteromlijstingen met oren. Beletagevenster met ijzeren leuning en kroonlijst op consoles. Rechts rechthoekige poort."

Het pand grenst tevens aan het beschermde stadsgezicht "Coupure en omgeving"

(beschermingsbesluit van 30/07/1981) en als monument beschermde "Coupure en Leie"

(beschermingsbesluit van 05/11/2013). Het stadsgezicht is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde (in casu de architectuurhistorische waarde en de historisch-stedenbouwkundige waarde) en de artistieke waarde (in casu de stadsbeeldbepalende waarde en de beeldbepalende waarde). Het monument is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, industrieelarcheologische waarde en artistieke waarde.

#### Plaats in vergunde toestand

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning, met op het gelijkvloers (achteraan rechts) een kantooruimte met 4 burelen.

Het hoofdvolume heeft 3 volle bovengrondse bouwlagen plus een hellend dak, het kelderniveau is half verzonken. De kroonlijst is 14,58m hoog (gemeten tov het rooilijnpeil), de nokhoogte bedraagt 19,05m. Het hoofdvolume is ca. 12,10m diep.

Op de eerste verdieping bevindt zich een perceelsbrede aanbouw tot op een diepte van ca. 15m. Deze aanbouw heeft een plat dak van 8,64m hoog (gemeten vanaf het maaiveld van de tuin, 16cm boven het rooilijnpeil). Op het gelijkvloers bevinden zich tevens 2 aanbouwen met plat dak, welke samen de volledige breedte bedekken. Aan de linkerzijde is de aanbouw ca. 16,50m diep en 5,71m hoog, aan de rechterzijde is deze ca. 33,80m diep en varieert de hoogte tussen 3,88m (tegenaan het hoofdvolume) en 2,97m (in de tuin).

**In huidige voorliggende PIV 5 wordt op de plannen 'vergunde toestand' tevens een tuinberging ingetekend, tegenaan de linker en achterste perceelsgrens. De berging is ca. 24m<sup>2</sup> groot, het hoogteprofiel is ongekend. De contour is ingetekend cfr. kadastrale informatie uit 1905. Aangezien dit tuinhuis in realiteit niet meer aanwezig is, wordt dit als vergund beschouwd. De vergunde onbebouwde tuinruimte bedraagt hierdoor nog steeds ca. 190m<sup>2</sup> waarvan ca. 30m<sup>2</sup> verhard als terras, cfr. de omschrijving in eerste aanleg. In PIV 5 wordt volgende fouten vastgesteld op de plannen vergunde toestand: op het inplantingsplan vergunde toestand PIV 5 wordt de bouwdiepte tegenaan de linker zijperceelsgrens foutief ingetekend. De vergunde bouwdiepte bedraagt ca. 16,50m. De ingetekende overkraging tot ca. 17,45m is niet vergund, zie ook verder.**

#### Plaats in bestaande toestand, niet rechtmatig

In 2019 werd door de dienst Toezicht van de Stad vastgesteld dat de woning werd opgedeeld in 3 woonentiteiten: één op het gelijkvloers, één op de tweede verdieping, één op de dakverdieping. Op de eerste verdieping bevond zich een kantoor met een oppervlakte > 100m<sup>2</sup>.

Deze indeling is op de plannen bestaande toestand niet af te lezen, noch op de plannen uit PIV 4 (collegebeslissing eerste aanleg) noch op de voorliggende plannen PIV 5. Of het pand vandaag gebruikt wordt als ééngezinswoning of meergezinswoning is bijgevolg niet duidelijk.

Volgende terrassen werden zonder vergunning gerealiseerd, zoals neergeschreven in het proces verbaal van 2020 (zie punt 2 HISTORIEK) en zichtbaar op de plannen bestaande toestand:

- Ter hoogte van de eerste verdieping werd op het plat dak van de linkse gelijkvloerse aanbouw een dakterras ingericht. Deze constructie bevat ook een overkapping.
  - Ter hoogte van de tweede verdieping werd op het plat van de aanbouw op de eerste verdieping een dakterras ingericht, tegenaan de linker zijperceelsgrens.
  - Ter hoogte van de derde verdieping werd in het achterste dakvlak een dakterras gerealiseerd.
- Verder is op basis van de plannen in de aanvraag duidelijk dat ook volgende zaken niet vergund zijn:
- Rechts achteraan de tuin (tegenaan de gelijkvloerse aanbouw, rechter zijperceelsgrens en achterste perceelsgrens) bevindt zich een open houten tuinhuis.
  - Links achteraan de tuin (tegenaan de linker zijperceelsgrens en achterste perceelsgrens) bevindt zich een tuinberging.
  - Het kantoorvolume werd voorzien van een gewijzigde raamindeling, isolatie en gevelbekleding.

B/ Project

De aanvraag in eerste aanleg (PIV 4) omvatte volgende delen:

- Het verbouwen van de eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor
- Het regulariseren van de 3 dakterrassen
- Het regulariseren van het houten tuinhuis rechts achter
- Het regulariseren van de aanpassingen aan het kantoorvolume.

De niet-vergunde tuinberging links achter wordt gesloopt.

**De aanvraag wordt in huidige PIV aangepast als volgt:**

1. Het regulariseren van de dakoversteek op het gelijkvloers
2. Het regulariseren van het dakterras op de 2e verdieping, na aanpassing
3. Het regulariseren van het dakterras op de 3e verdieping
4. Het regulariseren van het houten tuinhuis rechts achter, na aanpassing
5. Het regulariseren van de aanpassingen aan het kantoorvolume.

De niet-vergunde tuinberging links achter wordt gesloopt.

**T.a.v. de aanvraag in eerste aanleg (PIV 4) zijn er volgende wijzigingen:**

- **Er wordt geen regularisatie van het dakterras op de 1e verdieping meer gevraagd. Er wordt wel nog steeds een regularisatie van de dakoversteek op het gelijkvloers gevraagd.**
- **Er wordt nog steeds een regularisatie van het dakterras op de 2e verdieping gevraagd, zij het na aanpassing.**
- **Er wordt nog steeds een regularisatie van het houten tuinhuis rechts achter gevraagd, zij het na aanpassing.**

1/ Het regulariseren van de dakoversteek op het gelijkvloers

Ter hoogte van de eerste verdieping werd op het plat dak van de linkse gelijkvloerse aanbouw een dakterras ingericht. Het dakterras komt evenwel ca. 95cm dieper dan de aanbouw, m.n. tot een diepte van ca. 17,45m. De balustrade is ca. 6,80m hoog (gemeten tov het maaiveld, 16cm boven het rooilijnpeil), ze bestaat uit inox met doorzichtige panelen. Het terras houdt in bestaande toestand ca. 15cm afstand van de linker zijperceelsgrens. Tav de rechter zijperceelsgrens wordt ca. 5,50m afstand bewaard. Het terras is ca. 7m<sup>2</sup> groot.

**Met huidige aanvraag wordt het terras en de balustrade verwijderd. Het plat dak wordt voorzien van een groendak met bufferend vermogen van 35 l/m<sup>2</sup>. Er wordt gevraagd de dakoversteek te regulariseren. Deze oversteek is 5,87m hoog.**

2/ Het regulariseren van de dakterras op de 2e verdieping, na aanpassing

Ter hoogte van de tweede verdieping werd op het plat van de aanbouw op de eerste verdieping een dakterras ingericht, ca. 15m diep. De balustrade betreft een open inox constructie en komt tot ca. 10,70m hoogte. Het terras bevindt zich aan de linkerzijde tegenaan de verdiepingen-hoge scheidingsmuur van de linkerburen. Tav de rechter zijperceelsgrens wordt ca. 5,50m afstand bewaard. Het terras is ca. 13,50m<sup>2</sup> groot.

Met huidige aanvraag wordt het terras beperkt in oppervlakte. Aan de linkerzijde is het terras 15m diep, aan de rechterzijde ca. 13,40m. De balustrade wordt in een schuine lijn tussen deze dieptes voorzien. Het terras behoudt hierdoor een oppervlakte van ca. 10m<sup>2</sup>.

3/ Het regulariseren van de dakterras op de 3e verdieping

Ter hoogte van de derde verdieping werd in het achterste dakvlak een dakterras gerealiseerd, tegenaan de linker scheidingsmuur. Tav de rechter zijperceelsgrens wordt ca. 6m afstand bewaard. Het terras is ca. 2,60m diep vanaf de achtergevellijn. De inox werd op de kroonlijst geplaatst (ca. 40cm hoog) en bevindt zich 30cm achter de gevellijn. Het terras is ca. 10m<sup>2</sup> groot.

4/ Het regulariseren van het houten tuinhuis rechts achter, na aanpassing

Rechts achteraan de tuin (tegenaan de gelijkvloerse aanbouw, rechter zijperceelsgrens en achterste perceelsgrens) bevindt zich een open houten tuinhuis. **Het tuinhuis is ca. 19m<sup>2</sup> groot. Ongeveer 11m<sup>2</sup> van het tuinhuis heeft een plat dak van 2,96m hoog (gemeten boven het maaiveld). De binnenste 8m<sup>2</sup> van het dak helt af naar 1,83m, en is bedekt met dakpannen.**

**Met huidige aanvraag worden de materialen en hoogtes van het tuinhuis verduidelijkt. Het plat dak in nieuwe toestand tevens voorzien worden van een groendak."**

## 1.6 Openbaar onderzoek PIV4

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 september 2023 tot 27 oktober 2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen eerste aanleg

"...

### **OMGEVINGSTOETS**

#### **Meergezinswoning: woontypologie en woonkwaliteit**

*De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.*

*Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.*

*De Stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen.*

*Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220m<sup>2</sup>) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen.*

*Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m<sup>2</sup>, niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.*

*Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:*

- *Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2*
- *Vraag 2: Buurt: score 0*
- *Vraag 3: Burens: score 0*
- *Vraag 4: Parkeren: score 1*
- *Vraag 5: Bouwlagen: score 1*
- *Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1*

*De woningtypetoets geeft een score 5 aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. Het opdelen van de eengezinswoning naar een meergezinswoning is bijgevolg principieel aanvaardbaar. Een meergezinswoning is cfr. de bestemmingsvoorschriften in het BPA (zone D voor woningen en tuinen) ook toegestaan.*

*De wijze waarop de verbouwing en opsplitsing gebeurt biedt echter onvoldoende woonkwaliteit.*

*1/ De 3 niveaus van appartement A zijn enkel met elkaar verbonden via de gemeenschappelijke traphal. Zo kan bvb. de gebruiker van de slaapkamer op het tussenverdiep enkel de badkamer bereiken via de gemeenschappelijke traphal. Appartement A is geen geheel van aansluitende lokalen, bewoners van appartement B kunnen ook de circulatie kruisen.*

*Hetzelfde geldt voor appartement B. Appartement B heeft tevens 3 niveaus. De verbinding tussen niveau 1 en 2 kan ook enkel via de gemeenschappelijke traphal. Zo kan bvb. de gebruiker van de slaapkamer op de vierde verdieping enkel de badkamer bereiken via de gemeenschappelijke traphal. Appartement B is geen geheel van aansluitende lokalen, bewoners van appartement A kunnen ook de circulatie kruisen.*

*Dit biedt onvoldoende woonkwaliteit en is daarenboven strijdig met artikel 1 en 31 van het algemeen bouwreglement (zie toetsing in punt 4.3 VERORDENINGEN).*

*Bijkomend heeft de nieuwe slaapkamer op het tussenverdiep bij appartement A slechts een vrije hoogte van 2,12m. Ook dit biedt onvoldoende woonkwaliteit en is strijdig met artikel 29 van het algemeen bouwreglement.*

***De verbouwing van de eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 woonentiteiten moet hierdoor geweigerd worden.***

#### ***Kantoor***

*Het kantoorgedeelte blijft bewaard en wordt een afzonderlijk compartiment in de meergezinswoning. Er werd tevens bijkomend sanitair voorzien tav de vergunde toestand, ook de raamindeling is beperkt gewijzigd, er werd isolatie voorzien en de gevelbekleding is gewijzigd. De werken zijn cfr. de overgangsbepaling van het BPA en hierdoor vrijgesteld van vergunning: geen stabiliteitswerken, geen wijziging fysiek bouwvolume, enkel werken aan zijgevels/achtergevels/daken.*

#### ***Terrassen: gabariet en privacy***

*De regularisatie van het terras op de 3e verdieping, in het achterste dakvlak, is aanvaardbaar. Het terras blijft binnen de bepalingen van het BPA en is aanvaardbaar vanuit erfgoeddoogpunt (zie verder). Het terras bevindt zich daarenboven inpandig en beperkt hierdoor de uitkijk over de omgeving. De hinder tav de ruimere omgeving is hierdoor beperkt.*

*De terrassen op de 1e en 2e verdieping zijn strijdig met de BPA-voorschriften. Er wordt geoordeeld dat deze afwijkingen ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn, hiervoor wordt verwezen naar de toetsing in punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG. **De regularisatie van de terrassen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping worden geweigerd.***

#### ***Tuinberging***

*De tuinberging is strijdig met de BPA-voorschriften. Er wordt geoordeeld dat de afwijking niet aanvaardbaar is, hiervoor wordt verwezen naar de toetsing in punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG. **De regularisatie van de tuinberging worden geweigerd.***

#### **CONCLUSIE**

- 1/ De aanvraag is strijdig met de BPA-voorschriften, de gevraagde afwijkingen zijn niet aanvaardbaar.*
- 2/ De aanvraag is strijdig met verscheidene artikels in het algemeen bouwreglement, de afwijkingen op artikel 1, 9, 11, 29 en 31 zijn niet aanvaardbaar.*
- 3/ De aanvraag garandeert onvoldoende woonkwaliteit.*
- 4/ De aanvraag garandeert onvoldoende het behoud van de erfgoedwaarde van het pand.*

#### **Beslissing**

***Beslist het volgende:***

##### ***Artikel 1:***

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging en (3) het regulariseren van 3 dakterrassen en een houten tuinhuis. aan mevrouw Magda Scheir gelegen te Coupure 802, 9000 Gent . ..."*

## **1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager**

De aanvrager haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

### **- Betreffende het tuinhuis:**

Het te regulariseren tuinhuis heeft een oppervlakte van 17 m<sup>2</sup>, dit is niet ongewoon voor een tuinhuis. Op basis van art. 4.4.9/1 kan afgeweken worden van stedenbouwkundige voorschriften van een bpa, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.

Op 19 september 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. Dit kader heeft geen verordende kracht.

Een tuin vergt natuurlijk onderhoud, zodat een tuinhuis aangewezen is voor de opslag van tuinmateriaal.

De materialen worden verduidelijkt op bijgevoegde tekeningen.

- **Betreffende de terrassen:**

De stad Gent stelt dat de terrassen strijdig zijn met de bouwdiepte van het hoofdgebouw, zoals voorzien in het BPA.

De aanvrager verwijst naar de voorschriften en definities van het BPA. Het BPA bepaalt verder geen specifieke regels omtrent het berekenen van de bouwdiepte. Het is dus niet uitdrukkelijk bepaald of het terras moet worden meegerekend in deze bouwdiepte of niet. Integendeel, de bouwdiepte loopt tot de gevel. Een terras is geen gebouw met gevels. (RvVb 12 maart 2019 nr. RvVb-A-1819-0725). Ondergeschikt bepaalt artikel 4.4.9/1 van de VCRO dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en ook in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften.

De woning van de aanvrager is omringd door gebouwen met terrassen, die soms nog hoger zijn dan deze van voorliggende aanvraag en bijgevolg nog meer inkijk in de buurt geven.

De terrassen worden ook zo ingericht dat een deel onbruikbaar is, zodat er voldoende afstand is tot de burens.

Het terras op de 2e verdieping ligt ook volledig achter het naastliggende appartementsgebouw. Er is dus geen enkele inkijk mogelijk in het appartementsgebouw zelf.

- **Betreffende de appartementen:**

De aanvraag voorziet het opsplitsen van het pand in twee wooneenheden. Binnen het kader van de woningtypetoets is een meergezinswoning principieel aanvaardbaar.

Artikel 31 van het Bouwreglement stelt dat elke woning, met uitzondering van een kamer in een hospitawoning, rechtstreeks toegankelijk moet zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woning vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woning.

De traphal is een gemeenschappelijk deel van het pand. Men moet dus niet door private kamers om naar het andere appartement te gaan. Een traphal is bij uitstek een circulatieruimte. De stad Gent geeft een te strikte interpretatie van het Bouwreglement.

Bovendien is deze bepaling niet langer opgenomen in het Bouwreglement anno 2023.

Bijkomend betreft het slechts twee appartementen: één voor de cliënte en één voor haar zoon. Het betreft dus een familiale situatie.

Mocht artikel 31 van het Bouwreglement van toepassing zijn – quod non – dan kan cliënte hier geldig van afwijkingen in functie van het vrijwaren van de erfgoedelementen van het pand.

- **Met betrekking tot de erfgoedwaarden:**

De waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand worden maximaal behouden. Dit is de reden waarom er niet wordt gekozen voor nieuwe binnentrappen die plafonds doorbreken.

Artikel 4.1.8 Onroerenderfgoeddecreet bepaalt uitdrukkelijk dat de opname op zich van een onroerend goed in een vastgestelde inventaris geen weigeringsgrond kan vormen voor om het even welke vergunning, machtiging of toelating. De erfgoedwaarden kunnen dan ook geen weigeringsgrond vormen voor de vergunning.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase PIV4

### 1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 14 februari 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 13 maart 2024 volgend ongunstig advies uit: "...

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

#### **2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP**

##### *I.1 + I.2/ FEITELIJKE OMSTANDIGHEDEN*

##### Beschrijving:

*De aanvrager haalt aan dat de woning in 1957 zou opgedeeld zijn in 2 of 3 wooneenheden en thans in gebruik is als een gezinswoning.*



Behandeling:

*De aanvrager spreekt zich in het dossier (plannen, statistische gegevens en andere documenten) tegen m.b.t. de vergunde en bestaande toestand. Zoals in de beslissing in eerste aanleg reeds aangegeven, wordt in dit advies voor alle duidelijk herhaald dat onderzoek van de dienst Toezicht aantoont dat het pand in rechtmatige toestand een eengezinswoning betreft.*

III.A/ GRIEVEN NOPENS HET TUINHUIS

Beschrijving:

*2. Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag. Op 19 september 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. Dit kader heeft geen verordende kracht, zodat Uw Deputatie hier geen rekening mee moet houden.*

Behandeling:

*· In eerste aanleg werd de noodzaak tot het toepassen van artikel 4.4.9/1 niet gevraagd. In een arrest van 12 november 2020 geeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen aan dat de toepassing van artikel 4.4.9/1 vereist dat derden effectief kennis moeten hebben van de vraag tot een afwijking vooraleer de vergunningverlenende overheid over de afwijkingsmogelijkheid beslist.*

*· Met het document 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' moet wel rekening gehouden worden. Het document betreft een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en wordt gebruikt i.f.v. een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening cfr. artikel 4.3.1 §2 1° en 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dit in relatie tot de beoordeling van de toepassing van afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.9/1.*

Beschrijving:

*3. Het tuinhuis wordt omschreven in het beroep. Er wordt ook een tekening toegevoegd.*

Behandeling:

*In eerste aanleg waren materialen en vormgeving niet duidelijk op de plannen en stemde de gesuggereerde vorm niet overeen met de beelden op GoogleMaps. In beroep worden 2 tekeningen toegevoegd.*

*· Vooreerst: de figuren werden niet toegevoegd door middel van een projectinhoudversie en hebben dus geen verordenende kracht.*

*· Bijkomend wordt vastgesteld dat de tekeningen nog steeds niet overeenstemmen met de beelden op GoogleMaps. Zo is bvb. geen plat dakgedeelte ingetekend, op de foto's is dit duidelijk zichtbaar.*

*Zonder duidelijke plannen is geen beoordeling mogelijk.*

Beschrijving:

*3. Er wordt geconcludeerd dat het tuinhuis niet strijdig is met het BPA.*

Behandeling:

*Het tuinhuis is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, zie toetsing artikel 2.12 in de beslissing in eerste aanleg (punt 4.1).*

III.B/ GRIEVEN NOPENS DE TERRASSEN

Beschrijving:

*4. De stad Gent stelt dat de terrassen strijdig zijn met de bouwdiepte van het hoofdgebouw, zoals voorzien in het BPA. Het BPA omschrijft de diepte van de gebouwen als volgt: 'de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.' Het BPA bepaalt verder geen specifieke regels omtrent het berekenen van de bouwdiepte. Het is dus niet uitdrukkelijk bepaald of het terras moet worden meegerekend in deze bouwdiepte of niet. Integendeel, de bouwdiepte loopt tot de gevel. Bij ontstentenis van een definitie in het BPA moet onder bouwdiepte de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van een gebouw worden begrepen. Een terras is geen gebouw met gevels. (RvVb 12 maart 2019 nr. RvVb-A-1819-0725). Bijgevolg is de referentiediepte niet van toepassing op de terrassen.*

Behandeling:

*De te regulariseren dakterrassen op de 1e en 2e verdieping (waarop het bovengaande betrekking heeft) zijn door de vloer en balustrade te beschouwen als een vaste constructie. Deze vaste constructie creëert logischerwijs een bouwdiepte, enerzijds t.g.v. tot het plaatsen van een balustrade (te beschouwen als 'geveldeel' van het gebouw) en anderzijds t.g.v. het gebruik van de diepte. De terrassen dienen hierdoor getoetst te worden aan de maximaal toegestane bouwdiepte cfr. het BPA.*

Beschrijving:

*6. Er wordt beargumenteerd waarom de dakterrassen op de 1e en 2e verdieping niet hinderlijk zijn naar de omgeving.*

Behandeling:

*In eerste aanleg werd uitgebreid omschreven waarom de dakterrassen niet aanvaardbaar zijn t.a.v. aanpalenden en de ruimere omgeving (punt 4.1 en 8).*

**III.C/ GRIEVEN NOPENS DE APPARTEMENTEN**

Beschrijving:

*10. De drie niveaus van appartement A zijn met elkaar verbonden via de gemeenschappelijke traphal. Appartement B heeft tevens 3 niveaus. De verbinding tussen niveau 1 en 2 kan ook enkel via de gemeenschappelijke traphal.*

*Artikel 31 van het Bouwreglement stelt elke woning, met uitzondering van een kamer in een hospitawoning, rechtstreeks toegankelijk moet zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woning vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woning. De traphal is een gemeenschappelijk deel van het pand. Men moet dus niet door private kamers om naar het andere appartement te gaan. Een traphal is bij uitstek een circulatieruimte. De stad Gent geeft een te strikte interpretatie van het Bouwreglement. Bovendien valt op dat deze bepaling niet langer is opgenomen in het Bouwreglement anno 2023.*

Behandeling:

*· In eerste aanleg werd niet enkel artikel 31 gebruikt i.f.v. beoordeling, maar een combinatie van artikel 1 en 31. Een toetsing aan de combinatie van beide artikels maakt dat de wijze van opdeling niet aanvaardbaar. Voor de motivatie hieromtrent wordt verwezen naar de beslissing in eerste aanleg (punt 4.3 en 8).*

*· Er wordt benadrukt dat artikel 31 werd in het vernieuwde bouwreglement opgenomen zit, met name in artikel 4.21.*

Beschrijving:

*11. In casu gaat het ook maar om twee appartement: één voor cliënte en voor haar zoon. Het betreft dus een familiale situatie, zodat er zeker geen probleem is dat moeder en zoon elkaar tegen komen in de traphal!*

Behandeling:

*De aanvraag omvat een verbouwing naar een meergezinswoning. De gevraagde meergezinswoning kan ook gebruikt worden op een moment dat er geen 'familiale situatie' is. Dit is bijgevolg geen argument.*

**III.D/ ERFGOEDWAARDEN**

Beschrijving:

*Het pand is ingeschreven in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, maar is geen beschermd monument. Artikel 4.1.8 Onroerenderfgoeddecreet bepaalt uitdrukkelijk dat de opname op zich van een onroerend goed in een vastgestelde inventaris geen weigeringsgrond kan vormen voor om het even welke vergunning, machtiging of toelating. De erfgoedwaarden kunnen dan ook geen weigeringsgrond vormen voor de vergunning.*

Behandeling:

*Louter de opname op de vastgestelde inventaris is cfr. artikel 4.1.8 van het Onroerenderfgoeddecreet inderdaad geen weigeringsgrond. Cfr. artikel 4.3.1 §2 1° van de VCRO is de beoordeling van de erfgoedwaarde van het pand en de werken daaraan echter wel 1 van de beginselen van een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (cultuurhistorische aspecten). Cfr. artikel 4.3.1 §1 1° (d) kan een vergunning o.b.v. goede ruimtelijke ordening geweigerd worden.*

**CONCLUSIE**

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

### 1.9.2 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.

### 1.9.3 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.

## 1.10 Wijzigingsverzoek PIV 5

Op 18 juli 2024 werd een gewijzigde projectinhoudversie ingediend (PIV5).

Volgende wijzigingen worden aan het project aangebracht:

- De opsplitsing van het pand in verschillende woonentiteiten wordt niet langer gevraagd.
- Het regulariseren van het houten tuinhuis rechts achter en het slopen van de tuinberging in betonplaten.
- Het regulariseren van de dakterrassen:
  - o Op de 1e verdieping wordt het terras en de borstwering verwijderd. De dakoversteek blijft bewaard en het plat dak wordt voorzien van een groendak. De bouwdiepte van deze dakoversteek is dezelfde als de terrassen van het aanpalend links appartementsgebouw.
  - o Het terras op de 2e verdieping komt niet dieper dan de naastliggende meergezinswoning, wordt aangepast volgens de referentiedieptes van de naastgelegen percelen (11,80 m en 15 m). Dit terras is belangrijk voor de leefkwaliteit van de aanvragerster. Dit terras sluit aan bij de leefruimte op de verdieping.
  - o Het terras op de 3e verdieping valt binnen de toegestane bouwdiepte.
- Het kantoorvolume werd voorzien van een gewijzigde raamindeling, isolatie en gevelbekleding. Het kantoorgedeelte blijft bewaard.

Deze werken zijn in overeenstemming met de overgangsbepaling van het BPA en hierdoor vrijgesteld van vergunning: geen stabiliteitswerken, geen wijziging fysiek bouwvolume, enkel werken aan zijgevels/achtergevels/daken.

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. Art. 64 stelt bijkomend dat: "*Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee."*

Gelet op de mogelijke impact van voorliggend wijzigingsverzoek op derden werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Conform art. 66 §2 1° wordt de beslissingstermijn van rechtswege eenmalig met zestig dagen verlengd gezien met toepassing van artikel 64 een openbaar onderzoek georganiseerd wordt.

## 1.11 Openbaar onderzoek PIV 5

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2024 tot 3 september 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

## 1.12 Adviezen in beroepfase PIV5

### 1.12.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 9 augustus 2024 volgend **voorwaardelijk gunstig** advies uit:

*"Beslist het volgende:*

*Artikel 1:*

*Het college van burgemeester en schepenen brengt voorwaardelijk gunstig advies uit over de omgevingsaanvraag voor (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor naar een*

*meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging en (3) het regulariseren van 3 dakterrassen en een houten tuinhuis. van mevrouw Magda Scheir, gelegen te Coupure 802, 9000 Gent.*

*Artikel 2:*

*Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen: Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning De dakoversteek bovenop de gelijkvloerse aanbouw wordt uitgesloten.*

*Vergunde programma*

*Het vergunde programma in het pand blijft ongewijzigd: het pand betreft een eengezinswoning met (cfr. de vergunningen KW C-3-69 en JW C-3-76) een kantoor op het gelijkvloers.*

*Erfgoed*

*De ramen van de straatgevel werden eerder vervangen en sluiten niet meer aan bij het oorspronkelijke uitzicht van het pand. De oorspronkelijke poort met bovenlicht, de erker en de kroonlijst bleven wel behouden. Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen, erker, poort en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling, vorm en profilering identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. Wanneer de bepleistering van de straatgevel en de kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een witte kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.*

*De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.*

*Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging. Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:*

- *Vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;*
- *Vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen."*

### **1.13 Wijzigingsverzoek PIV 6**

Zoals gevraagd werd het Inplantingsplan 'Vergunde toestand' aangepast en de vergunde bouwdiepte aangeduid op het plan.

## **Motivering**

### **2.1 De watertoets**

Voorliggende aanvraag is 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 project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het perceel is momenteel grotendeels bebouwd.

De waterloopbeheerder, de Stad Gent, bracht in beroep naar aanleiding van de gewijzigde projectinhoud PIV5 volgend gunstig advies uit:

**"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.*

***De voorliggende aanvraag wijzigt slechts zeer beperkt de bebouwde oppervlakte (5m<sup>2</sup> dakoversteek, 19m<sup>2</sup> tuinhuis). De dakoversteek wordt ingericht als groendak, welke aangesloten wordt op de bestaande regenwaterput. Van het tuinhuis wordt 11m<sup>2</sup> ingericht als groendak, voor het overige watert het tuinhuis af in de tuin (130m<sup>2</sup> onverharde ruimte, natuurlijke infiltratie). Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.***

## **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

*Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder maar niet ontvangen. Er wordt geoordeeld dat het project geen betekenisvolle impact heeft. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.*

## **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.*

## **Conclusie**

*Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat."*

Dit standpunt kan worden bijgetreden.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

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

Voor een evaluatie van het Algemeen Bouwreglement wordt verwezen naar de juridische toets.

## **2.2 De MER-toets**

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Voorliggende aanvraag (PIV5) valt niet onder bijlage III van het MER-besluit van 10 december 2004.

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

## **2.3 De toegankelijkheidstoets**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

In PIV 4 was de verordening van toepassing op de meergezinswoning, dit vervalt in PIV 5.

Met betrekking tot de toegankelijkheid formuleerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent volgend advies:

*"Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m<sup>2</sup> voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.*

*De kantooruimte heeft een NVO van ca. 110m<sup>2</sup>. De toegang tot de kantooruimte voldoet niet aan de verordening, onder meer tgv bestaande hoogteverschillen in het pand en tov de openbare weg. Er worden echter geen werken gepland aan de toegang, bijkomend is het pand opgenomen in de*

vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en zijn de nodige aanpassingen vanuit erfgoeddoogpunt niet wenselijk.

*Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing."*

Dit advies kan worden bijgetreden.

De aanvraag doorstaat de toegankelijkheidstoets.

## 2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

## 2.5 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

### 2.5.1 Openbaar onderzoek PIV 4

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 september 2023 tot 27 oktober 2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

Het bezwaar werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en besproken:

**"De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:**

*Er wordt bezwaar ingediend tegen het terras op de 1e verdieping.*

*Het terras is hoger gelegen dan het terras van de linkeraanpalende buur (1e verdieping) en zorgt voor een ongewenste inkijk. Er wordt gevreesd dat het terras de woon- en leefomgeving zal verstoren.*

*Ifv het terras werd het plat dak ca. 20cm verhoogd, dit ontnemt licht en zicht vanuit het appartement van de linker aanpalende buur (1e verdieping).*

*De bouwdiepte van het terras overschrijdt met 2,45m de maximale toegestane bouwdiepte van het BPA (15m).*

- *Deze bouwdiepte is niet aanvaardbaar vanuit een goede ruimtelijke ordening, afwijken o.b.v. artikel 4.4.1 is hierdoor niet gerechtvaardigd.*

- *De toepassing van artikel 4.4.9/1 is niet gerechtvaardigd aangezien het betrekking heeft op erfgoedwaarden, het pand van de aanvraag is immers opgenomen op de vastgestelde inventaris Bouwkundig Erfgoed.*

Bespreking:

*Het bezwaar wordt grotendeels bijgetreden, hiervoor wordt verwezen naar de toetsing in punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – PLANNEN VAN AANLEG.*

*Bijkomend dient vermeld te worden dat de afwijking beoordeeld werd o.b.v. artikel 4.4.1 aangezien zij louter betrekking heeft op een afmeting. De toepassing van artikel 4.4.9/1 is sowieso niet vereist.*

*De aanvrager geeft aan het linkse gedeelte van het uitgevoerde terras als groendak te voorzien.*

*Dit is niet realistisch aangezien metalen daken niet geschikt zijn voor een groendak.*

Bespreking:

*De aanvraag is niet duidelijk over de wijze waarop het 'groendak' uitgevoerd wordt. Mogelijk kan dit ook door middel van plantenbakken waarvoor een metalen dak wel geschikt is.*

*Het proces-verbaal werd niet bij de aanvraag gevoegd. Het dossier had daarom onvolledig verklaard moeten worden.*

Bespreking:

*Het al dan niet aanwezig zijn van een proces-verbaal is irrelevant ifv onvolledigheid. De Stad Gent gaat bij elke regularisatie-aanvraag intern na of een proces-verbaal of andere handavingshistoriek voorhanden is. Deze is bij beoordeling aldus steeds gekend."*

De behandeling van het bezwaar door de stad Gent wordt bijgetreden. Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking onder de juridische toets en de toets 'De goede ruimtelijke ordening'.

### 2.5.2 Openbaar onderzoek PIV 5

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2024 tot 3 september 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

Het bezwaarschrift heeft betrekking op de regularisatie van het terras op het plat dak van de eerste verdieping. De aanvrager beoogt in de gewijzigde projectinhoudversie de constructie te behouden en aan te wenden als een groendak (in plaats van een dakterras). De bezwaarindiener argumenteert dat

de dakoversteek in strijd is met het bpa en is een schending van de goede ruimtelijke ordening. De constructie leidt tot schending van de privacy en het neemt lichten en zichten weg. Het bezwaar wordt grotendeels bijgetreden. Voor de behandeling ervan kan verwezen worden naar de bespreking onder de juridische toets en de toets 'De goede ruimtelijke ordening'.

## 2.6 De juridische toets

Naar aanleiding van de gewijzigde projectinhoud, aanvaard op 25 juli 2024, wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt aangepast (PIV5):

- De regularisatie van de dakoversteek van het plat dak van de 1ste verdieping (diepte = bouwdiepte terras buur). De bestaande borstwering wordt integraal verwijderd en het platte dak wordt voorzien van een groendak.
- De aanpassing en regularisatie van het terras op de 2de verdieping. Het terras en de borstwering worden aangepast volgens de referentiediepte van het perceel (schuine lijn tussen de referentiedieptes van de naburige percelen).
- De regularisatie van het terras op de dakverdieping.
- Het slopen van de tuinberging in betonplaten.
- De regularisatie van het open houten tuinhuis achteraan, palend aan het kantoorgebouw. Het platte dak wordt voorzien van een groendak.

Het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning maakt geen deel meer uit van de aanvraag. De eengezinswoning blijft behouden.

Het kantoorvolume werd voorzien van een gewijzigde raamindeling, isolatie en gevelbekleding.

Het kantoorgedeelte blijft bewaard en wordt een afzonderlijk compartiment in de meergezinswoning. Er werd tevens bijkomend sanitair voorzien tav de vergunde toestand, ook de raamindeling is beperkt gewijzigd, er werd isolatie voorzien en de gevelbekleding is gewijzigd.

De werken zijn in overeenstemming met de overgangsbepaling van het BPA en hierdoor vrijgesteld van vergunning: geen stabiliteitswerken, geen wijziging fysiek bouwvolume, enkel werken aan zijgevels/achtergevels/daken. Het standpunt van de stad Gent wordt in deze bijgetreden.

### 2.6.1 Toetsing voorschriften bpa

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003.

De bouwplaats ligt in zone D voor woningen en tuinen (eerste 18 m vanaf rooilijn) en zone GP voor gegroepeerde autostaanplaatsen (voorbij 18 m). De straatgevel staat eveneens aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

Het terras op de 2<sup>de</sup> verdieping en de 3<sup>de</sup> verdieping zijn in overeenstemming met het bpa.

Op volgende aspecten is de aanvraag niet in overeenstemming met het bpa:

- Het tuinhuis is gelegen in zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen.

De tuin bij het pand (voorbij de 18 m-lijn) is ca. 280 m<sup>2</sup> groot, de rechtmatig tot stand gekomen kantoorruimte voorziet hierin reeds een bebouwing van ca. 100 m<sup>2</sup>. In functie van het onderhoud van de tuin kan een beperkte tuinberging toegestaan worden. De berging is echter in strijd met de bestemming van het bpa, nl. zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen.

De aanvrager vraagt toepassing van de afwijkingsmogelijkheid voorzien in art. 4.4.9/1 VCRO, dat als volgt luidt:

*"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.*

*Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.*

*De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: 1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:*

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
- b) industriegebieden in de ruime zin;*
- c) dienstverleningsgebieden;*

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;  
(...).

*De afwijkingmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.*

*De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkingmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan."*

Het betrokken BPA dateert van 5 juni 2003 en is dus ouder dan 15 jaar. De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied en hebben geen betrekking op wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft onverminderd gelden. Het gunstige advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent kan integraal bijgetreden worden: "*I.f.v. de tuinberging moeten geen scheidingsmuren opgehoogd worden wat positief is. De tuinberging realiseert wel ca. 20m<sup>2</sup> bijkomende bebouwing, doch resteert hierna nog steeds een onbebouwde tuinruimte van 160m<sup>2</sup> waarvan 130m<sup>2</sup> onverhard. Deze resterende onverharde tuinzone biedt heel wat verblijfskwaliteit bij de eengezinswoning. Bijkomend zorgt de onverharde tuin voor voldoende ruimte voor waterinfiltratie en verhelpt de vergroening mee het hitte-eilandeffect in de stad. De tuinberging gaat uit van een goede ruimtelijke ordening en kan in afwijking op de voorschriften worden toegestaan."*

Het tuinhuis doorstaat de juridische toets.

- Regularisatie dakoversteek van het plat dak van de 1ste verdieping

Artikel 3.3.5.2 stelt dat de toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) 3,5 m bedraagt. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.

De dakoversteek, bovenop de gelijkvloerse aanbouw, wordt gerealiseerd binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen maar heeft een hoogte van 5,87 m. Deze hoogte wijkt af.

In PIV 5 wordt door de stad Gent volgende fout vastgesteld op de plannen vergunde toestand: op het inplantingsplan vergunde toestand PIV 5 wordt de bouwdiepte tegenaan de linker zijperceelsgrens foutief ingetekend. De vergunde bouwdiepte bedraagt ca. 16,50 m. De ingetekende overkraging tot ca. 17,45 m is niet vergund. De plannen dienen gecorrigeerd te worden.

De stad Gent formuleerde met betrekking tot de overkraging volgend ongunstig advies:

*"In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Het terras op de 1e verdieping wordt niet meer aangevraagd. De vloer van het terras wordt wel behouden als dakoversteek en wordt bijkomend ingericht als groendak. Deze oversteek betreft een apart constructief element (type beplating) bovenop de gelijkvloerse uitbouw, het heeft een hoogte van 5,87m.*

*De constructie houdt 15cm afstand van de linker zijperceelsgrens. De linkerbuur heeft tegenaan de perceelsgrens een bouwdiepte van ca. 15m, thv de zijperceelsgrens bevindt zich een raam. Het inpandige terras van de linkerbuur houdt ca. 1,30m afstand van de perceelsgrens en komt ca. 16,20m diep. De gevraagde constructie op 15cm afstand van de linker zijperceelsgrens is niet aanvaardbaar in relatie tot de bouwdiepte van de linkerbuur en het daar aanwezige raam. Ongeacht de constructie niet meer als terras ingericht wordt, creëert het een te sterk ingesloten karakter en vermindert deze*



*onnodig de lichtinval in het linkse buurpand. Bijkomend betreft de oversteek een apart constructie element (type beplating) bovenop de gelijkvloerse aanbouw. De mogelijkheid tot het inrichten van deze beplating als een groendak, zoals ook aangegeven in de aanvraag, wordt in vraag gesteld. De dakoversteek is niet aanvaardbaar en wordt uit de vergunning gesloten."*

Dit advies kan integraal bijgetreden worden. De dakoversteek doorstaat de juridische toets niet.

## 2.6.2 Toetsing voorschriften Algemeen Bouwreglement

De aanvraag (PIV4) is niet in overeenstemming met volgende artikelen van het Algemeen Bouwreglement:

- Artikel 1 definities, woning
- Artikel 31 bereikbaarheid van woningen
- Artikel 9 gescheiden stelsel voor afval- en hemelwater
- Artikel 11 septische put
- Artikel 24 fietsenberging
- Artikel 29 appartement

Met het wijzigingsverzoek (PIV5) wordt de eengezinswoning behouden en wordt geen wijziging naar een meergezinswoning aangevraagd. De afwijkingen ten opzichte van de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement vervallen bijgevolg.

De aanvraag (PIV5) is in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

## 2.7 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO. Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van dakoversteek van het plat dak van eerste verdieping, regularisatie en aanpassing dakterras op de 2e verdieping, regularisatie dakterras op de 3e verdieping, slopen tuinberging en regularisatie tuinhuis (PIV5).

Het vergunde programma in het pand blijft ongewijzigd: het pand betreft een eengezinswoning met (cfr. de vergunningen KW C-3-69 en JW C-3-76) een kantoor op het gelijkvloers.

### - Terrassen

De regularisatie van het (aangepaste) terras op de 2<sup>de</sup> verdieping en het terras op de 3<sup>de</sup> verdieping in het achterste dakvlak, zijn aanvaardbaar. Beide terrassen zijn in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Deze voorschriften zijn voldoende gedetailleerd omschreven en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

### - Dakoversteek

De dakoversteek doorstaat de juridische toets en de toets van de goede ruimtelijke ordening niet. Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking onder de juridische toets.

### - Slopen tuinberging en regularisatie tuinhuis.

Voor de regularisatie van het tuinhuis moeten geen scheidingsmuren opgehoogd worden. De tuinberging heeft een oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>, wat voor een perceel met een onbebouwde tuinzone van 160 m<sup>2</sup> en onverharde tuinzone van 130 m<sup>2</sup> aanvaardbaar is. De resterende 130 m<sup>2</sup> onverharde tuinzone biedt voldoende kwaliteit voor de eengezinswoning.

### - Erfgoed

Met betrekking tot de erfgoedwaarden van het pand formuleerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent volgend advies:

*"De opname in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan) en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.*

*Het pand werd opgetrokken volgens een aanvraag van 1903. Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.*

*Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:*

- *Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en nog aanwezige oorspronkelijk buitenschrijnwerk (poort, erker, kroonlijst).*

- *Het uitzicht van het dak van de hoofdbouw met het dakvolume en - afwerkingsmateriaal.*
  - *De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.*
  - *De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.*
  - *De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*
  - *Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, paneeldeuren, schouwen met hun schouwmantel (natuursteen of hout), stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.*
- Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.*
- De behouden vroeg 20ste-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- en vroeg 20ste-eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht en beschermde monument (Coupure en Leie)."*

Rekening houdende met bovenstaande kan geconcludeerd worden dat – met uitzondering van de dakoversteek bovenop de gelijkvloerse aanbouw - de dakterrassen op de 2de en 3de verdieping, de sloop van de tuinberging en de regularisatie van het tuinhuis de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

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

De aanvrager stelt onder meer dat een eerste versie voorzag in een omvorming naar een meergezinswoning, dat PIV6 niet langer voorziet in een meergezinswoning, dat enkel de eengezinswoning wordt behouden, dat het een mooi herenhuis betreft, dat de erfgoedelementen gerespecteerd worden, dat nu nog de regularisatie van de dakterrassen voorziet, dat er geen probleem meer is voor de terrassen op 2e en 3e verdiep, dat ook het tuinhuis aanvaard wordt, dat de dakoversteek en het dakterras op de eerste verdieping nog ter discussie bestaat, dat achteraan een wintertuin was, dat er een bezwaar kwam van een buur, dat de dakoversteek niet op 15cm van de perceelsgrens ligt maar op 60cm, maar verspringt tot 60cm, zodat dit visueel voor de buur het zicht niet aantast, dat er geen probleem is qua inkijk, nu deze oversteek als groendak zal aangelegd wordt, dat dat terras beperkt gebruikt wordt, dat deze historische dakoversteek geen enkele hinder voor de burens heeft, dat het groendak perfect mogelijk is, dat de hoogte van de dakoversteek voortvloeit uit de hoogte van het herenhuis, dat daarom de logische hoogte aangehouden werd, dat daarom ook aangedrongen wordt op het vergunnen van de dakoversteek, nu de impact minimaal is, dat een replieknota in die zin neergelegd werd, dat het terras op de eerste verdieping niet langer aangevraagd wordt, enkel de dakoversteek wordt gevraagd, die een functie heeft, nu deze over de passerelle van de belétage komt.

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

## 2.9 Conclusie

Er kan op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023028426 een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV6, onder voorwaarden.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023028426 ingediend door Scheir wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV6, onder volgende voorwaarden:

- De dakoversteek bovenop de gelijkvloerse aanbouw wordt uitgesloten van vergunning.
- Het vergunde programma in het pand blijft ongewijzigd: het pand betreft een eengezinswoning met (cfr. de vergunningen KW C-3-69 en JW C-3-76) een kantoor op het gelijkvloers.

Volgende aandachtspunten met betrekking tot de erfgoedwaarden worden meegegeven:

- De ramen van de straatgevel werden eerder vervangen en sluiten niet meer aan bij het oorspronkelijke uitzicht van het pand. De oorspronkelijke poort met bovenlicht, de erker en de kroonlijst bleven wel behouden. Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen, erker, poort en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling, vorm en profilering identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. Wanneer de bepleistering van de straatgevel en de kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een witte kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging. Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- Vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

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 (01/08/2018 - ).**

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.

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 aantoonde 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 inkennisstelling 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.

#### **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