



2024_CBS_11711 OMV_2024014264 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigingen van het aantal woongelegenheden en het naïsoleren van het verwarmd volume van de kamerwoning - zonder openbaar onderzoek - Krommenelleboog, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 december 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; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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?

VAN MEENEN MANAGEMENT BV met als contactadres Peperstraat 1, 9900 Eeklo heeft een aanvraag (OMV_2024014264) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigingen van het aantal woongelegenheden en het naïsoleren van het verwarmd volume van de kamerwoning
- Adres: Krommenelleboog 62 en 66, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 2002C en 2004A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
5 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen panden bevinden zich langs de Krommenelleboog in de wijk Elisabethbegijnhof- Prinsenhof- Papegaai- Sint-Michiels. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. De panden in kwestie betreffen beiden 'rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen' (2,5 bouwlagen en een hellend dak).

Beide gebouwen zijn opgenomen als '*Stadswoningen*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 134872) en als '*Burgerhuis in second empirestijl*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 137106).

Krommenellenboog 62

Dit **perceel** is 4m50 breed en 15m85 diep.

Het hoofdgebouw is preceelsbreed en 8m52 diep.

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich thv de rechter scheidingsmuur **een ensemble van aanbouwen**:

De 1^{ste} aanbouw met 2 bouwlagen en een lessenaarsdak is 2m05 breed en 3m05 diep.

Het lessenaarsdak zet aan op een hoogte van 8 m tov het straatpeil (= de kroonlijst van de achtergevel van het hoofdgebouw). De kroonlijst van het lessenaarsdak bevindt zich op een hoogte van 5 m tov het straatpeil.

De 2^{de} aanbouw bevindt zich aansluitend op de 1^{ste} aanbouw en verbindt deze met het achtergelegen bijgebouw. Deze aanbouw heeft 1 bouwlaag en een plat dak. Ze is 2m05 breed en 0m70 diep.

De dakrand bevindt zich op een hoogte van 3 m tov het straatpeil.

Links van deze aanbouwen bevindt zich een **private buitenruimte**. Deze is 2m25 breed en 3m75 diep (8,44 m²).

Aansluitend op de 2^{de} aanbouw bevindt zich **een bijgebouw met een lessenaarsdak**. Deze is preceelsbreed (4m30) en heeft een diepte van 3m20.

De nok van het lessenaarsdak bevindt zich thv de achterste scheidingsmuur en op een hoogte van 6m23 tov het straatpeil.

De kroonlijst - thv de aansluiting met de 2^{de} aanbouw- bevindt zich op een hoogte van 3m80 tov het straatpeil.

Samenstelling van het pand:

- **Op het gelijkvloers:** kamer 1 met kitchenette, kamer 2 met kitchenette en kamer 3 en een private buitenruimte die gebruikt wordt als fietsstalling.
- **Op de 1^{ste} verdieping:** kamer 4 met kitchenette, kamer 5 met kitchenette en een apart gemeenschappelijk toilet.
- **Op de 2^{de} verdieping en de dakverdieping:** een berging en een duplexappartement met 1 slaapkamer.

Krommenellenboog 66 is een rechtmatig tot stand gekomen kamerwoning met 6 kamers

Dit **perceel** is 4m50 breed en 15m85 diep.

Het hoofdgebouw is preceelsbreed en 8m52 diep.

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich thv de rechter scheidingsmuur **een ensemble van aanbouwen:**

De 1^{ste} aanbouw met 2 bouwlagen en een lessenaarsdak is 2m05 breed en 3m05 diep. Het lessenaarsdak zet aan op een hoogte van 8 m tov het straatpeil (= de kroonlijst van de achtergevel van het hoofdgebouw). De kroonlijst van het lessenaarsdak bevindt zich op een hoogte van 5 m tov het straatpeil.

De 2^{de} aanbouw bevindt zich aansluitend op de 1^{ste} aanbouw en verbindt deze met het achtergelegen bijgebouw. Deze aanbouw heeft 1 bouwlaag en een plat dak. Ze is 2m05 breed en 0,70 m diep.

De dakrand bevindt zich op een hoogte van 3 m tov het straatpeil.

Links van deze aanbouwen bevindt zich een **private buitenruimte**. Deze is 2m25 breed en 3m75 diep (8,44 m²).

Aansluitend op de 2^{de} aanbouw bevindt zich **een bijgebouw met een lessenaarsdak**. Deze is perceelsbreed (4m30) en heeft een diepte van 3m20.

De nok van het lessenaarsdak bevindt zich thv de achterste scheidingsmuur en op een hoogte van 6m23 tov het straatpeil.

De kroonlijst - thv de aansluiting met de 2^{de} aanbouw- bevindt zich op een hoogte van 3m80 tov het straatpeil.

Samenstelling van het pand:

- **Op het gelijkvloers:** kamer 1 met kitchenette, kamer 2 met kitchenette en kamer 3 en een private buitenruimte die gebruikt wordt als fietsstalling.
- **Op de 1^{ste} verdieping:** kamer 4 met kitchenette, kamer 5 met kitchenette en een apart gemeenschappelijk toilet.
- **Op de 2^{de} verdieping en de dakverdieping:** een berging en een duplexappartement met 1 slaapkamer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

'Het wijzigingen van het aantal woongelegenheden en het naïsoleren van het verwarmd volume van de kamerwoning.' Hiertoe worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

Krommenellenboog 62

- Aan **de voorgevel** van het hoofdgebouw wordt het buitenschrijnwerk vervangen met isolerende beglazing volgens hun oorspronkelijke opbouw, model en kleur. De bestaande buitenluiken worden herschilderd in hun huidige en oorspronkelijke kleur.
- **De achtergevel** van het hoofdgebouw en **de buitenmuren van de aanbouwen en het bijgebouw** wordt langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met een sierpleister in okergeel. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door donkergrijs PVC schrijnwerk.
- **Op het gelijkvloers:**
 - Er wordt vooraan in het hoofdgebouw, thv 'kamer 1' een **hemelwaterput** geplaatst met een inhoud van 5000 L.
 - **De verharding in de private buitenruimte**, die gebruikt wordt als fietsenstalplaats, wordt vervangen door waterdoorlatende klinkers.
 - In de **kamers 1 & 2** op het gelijkvloers van het hoofdgebouw worden de kitchenettes verwijderd en vervangen door een wastafel.
 - In **kamer 2** wordt de schouw met schouwmantels gesloopt.

- **Kamer 3**, achteraan in het bijgebouw wordt voorzien van een individuele wastafel.
- **De douche onder de trap** in de 1^{ste} aanbouw wordt verwijderd en vervangen door een afvallokaal.
- **Op de 1^{ste} verdieping:**
- **Kamer 5** wordt **vervangen door een gemeenschappelijke keuken** met een oppervlakte van 6,33 m² en, apart, een gemeenschappelijke sanitaire cel met wastafel en douche met een oppervlakte van 4,36 m².
De schouw met schouwmantel wordt gesloopt.
- Het aparte gemeenschappelijke toilet thv de traphal blijft ongewijzigd.
- In **kamer 4** wordt de kitchenette verwijderd en vervangen door een wastafel.
- **Op de 2^{de} verdieping en de dakverdieping:**
- De berging wordt gesupprimeerd en de schouw met schouwmantels in deze kamer wordt gesloopt.
- Deze 'kamer' wordt uitgebreid met 5,29 m² en beschikt in de nieuwe toestand over een eigen kookegelegenheid en eigen douche en lavabo. Deze kamer moet gebruik maken van het gemeenschappelijk toilet waardoor het geen zelfstandig functionerende woonentiteit wordt.

Krommenellenboog 66

- Aan **de voorgevel** van het hoofdgebouw wordt het buitenschrijnwerk vervangen met isolerende beglazing volgens hun oorspronkelijke opbouw, model en kleur.
De bestaande buitenluiken worden herschilderd in hun huidige en oorspronkelijke kleur.
- **De achtergevel** van het hoofdgebouw en **de buitenmuren van de aanbouwen en het bijgebouw** wordt langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met een sierpleister in okergeel. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door donkergrijs PVC schrijnwerk.
- **Op het gelijkvloers:**
- Er wordt vooraan in het hoofdgebouw, thv 'kamer 1' een **hemelwaterput** geplaatst met een inhoud van 5000 L.
- **De verharding in de private buitenruimte**, die gebruikt wordt als fietsenstalplaats, wordt vervangen door waterdoorlatende klinkers.
- In de **kamers 1 & 2** op het gelijkvloers van het hoofdgebouw worden de kitchenettes verwijderd en vervangen door een wastafel.
- In **kamer 2** wordt de schouw met schouwmantels gesloopt.
- **Kamer 3**, achteraan in het bijgebouw wordt voorzien van een individuele wastafel.
- **De douche onder de trap** in de 1^{ste} aanbouw wordt verwijderd en vervangen door een afvallokaal.
- **Op de 1^{ste} verdieping:**
- **Kamer 5** wordt **vervangen door een gemeenschappelijke keuken** met een oppervlakte van 6,33m² en, apart, een gemeenschappelijke sanitaire cel met wastafel en douche met een oppervlakte van 4,36 m².
De schouw met schouwmantel wordt gesloopt.
- Het aparte gemeenschappelijke toilet thv de traphal blijft ongewijzigd.
- In **kamer 4** wordt de kitchenette verwijderd en vervangen door een wastafel.
- **Op de 2^{de} verdieping en de dakverdieping:**

- De berging wordt gesupprimeerd en de schouw met schouwmantels in deze kamer wordt gesloopt.
- Deze kamer wordt uitgebreid met 5,29 m² en beschikt in de nieuwe toestand over een eigen kookgelegenheid en eigen douche en lavabo. Deze kamer moet gebruik maken van het gemeenschappelijk toilet waardoor het geen zelfstandig functionerende woontiteit wordt.

2. HISTORIEK

Stedenbouwkundige vergunningen

*Op 25/01/2024 werd het verbouwen van 2 kamerwoningen geweigerd. (OMV_2023114438).

Handhavingshistoriek

*Op 15 oktober 2024 heeft Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu een geen advies advies afgeleverd onder ref. BM-VJBM, met volgende motivatie:

stedenbouwkundig misdrijf

Er werd op 21 juni 2023 het volgende vastgesteld:

- op 3 kamers werd een keukenfunctie bijgeplaatst waardoor die kamers een te kleine vloeroppervlakte hebben volgens het alg. bouwreglement (de kamers zijn minder dan 15 m²).

Er werd op 27 juni 2023 een aanmaning verstuurd voor ofwel:

- Het indienen van een regularisatiedossier.
- Het uitvoeren van aanpassingswerken, meer bepaald:
 - de keukenfunctie uit de kamers verwijderen

Dit stedenbouwkundig misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

1/Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweertoneel Centrum** afgeleverd op 16 oktober 2024 onder ref. 016238-005/PV/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten:

- *Tbv de kamers die uitgeven op de koer dient een bijkomende vaste ladder voorzien te worden zodat men zich vanop de koer naar een veilige plaats kan begeven; bvb het plat dak of de koer van een aanpalend pand.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de structurele elementen R 60 moeten hebben.*

- Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de houten daken aan de onderzijde beschermd dienen te zijn door een element met EI30.
- De (afval)bergingen dienen van het trappenhuis gescheiden te worden door wanden met EI60 en een zelfsluitende deur EI130.
- Wij benadrukken dat cf. art. 4 §1 van het vigerende politiereglement het verboden is een kamer te verhuren indien de kamer en/of de kamerwoning niet voldoet aan de in het politiereglement vastgestelde normen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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.

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 locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als bestaande referentiehoogte(uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, Multifunctionele zone en Zone A voor woningen.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punt:

Artikel 4.16 § 2 stelt bijkomende normen voor kamerwoningen:

'Bij gebrek aan een kookgelegenheid in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 6 m², met een

minimum van 1,5 m² per unit. **Bij gebrek aan een wc in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder wc, beschikken over één wc.** Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder een douche/bad, beschikken over één badkamer of doucheruimte. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de keuken mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de keuken dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.'

Toetsing: Beide kamerwoningen tellen nog elk 5 kamers maar in elk van de kamerwoningen wordt maar 1 gemeenschappelijk toilet voorzien. **Er ontbreekt in elke kamerwoning minstens 1 gemeenschappelijk toilet.**

verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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.

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 perceel 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:

De voorliggende projecten hebben elk geen omvangrijke oppervlakte en liggen niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied beperkt is. De bebouwing zorgt er echter voor dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een waterdoorlatende verharding te voorzien op beide binnenkoeren en de plaatsing van een hemelwaterput van 5000 L op elk perceel met de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater.

Vanuit de erfgoedevaluatie en het behoud van erfgoedwaarde kan de vereiste hemelwaterput met een inhoud van 7500L echter niet voorzien worden. Daarom wordt een afwijking met een inhoud van 5000L toegestaan.

Beide percelen zijn elk kleiner dan 120 m² waardoor er geen infiltratievoorziening moet aangelegd worden.

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

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat **de aanvraag de natuurtoets doorstaat.**

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De panden zijn gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd **woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde**. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. De panden zijn samen met de aanpalende panden Krommenelleboog 60, 64 en 68 opgenomen in de **vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed** (ID 134872) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Huizenrij met een bepleisterde gevelwand van tien traveeën, drie bouwlagen met zadeldak (pannen), daterend uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Horizontaal belijnd door arduinen plint, imitatiebanden op begane grond, doorgetrokken lekdrempels en bovendorpelversiering van bovenste verdieping. Getoogde vensters op de eerste twee bouwlagen, op bel-etage gevat in vlakke van oren voorziene omlijstingen, en rechthoekige vensters op derde bouwlaag Nummer 64. Voorzien van vernieuwde vlakke bepleistering.”

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris 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.

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

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 buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
 - * 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, deuren, schouwen met hun schouwmantel, moulureplafonds, e.d.m.
- Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevels en de daken zorgen ervoor dat beide panden de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel zijn van het 19de-eeuwse straatbeeld en van deze eenheidsarchitectuur.

De indeling en constructie van de panden zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van de panden. De interne wijzigingen zijn beperkt en behouden de bestaande structuur op een afleesbare wijze. De buitengevelisolatie van de achter- en zijgevels hebben weinig impact op de erfgoedwaarde van de panden en zijn aanvaardbaar.

De werken in het interieur zijn beperkt en in tegenstelling met de vorige aanvraag omgevingsvergunning blijven de schouwen van de kamers aan de straatzijde in beide panden wel behouden in deze aanvraag.

In tegenstelling met de vorige aanvraag omgevingsvergunning voor beide panden blijven in deze aanvraag de oorspronkelijke gevelbepleistering, geveldetails en buitenluiken van beide panden behouden. De gevelbepleistering bestaat echter niet uit een cementbezetting (cfr. legende materialen) maar uit een geschilderde kalkpleister. Maar in de nota wordt vermeld dat de bestaande bepleistering behouden blijft. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen naar model maar het is niet duidelijk of dit enkel de ramen betreft of ook de kroonlijsten en inkomdeuren.

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

- Omwille van het noodzakelijke behoud van de oorspronkelijke kamerindeling en de oorspronkelijke straatgevel is **de voorgestelde regenwaterput niet aanvaardbaar**: de omvang van de put lijkt niet compatibel te zijn met de omvang van de raam- en deuropening gelijkvloerse verdieping straatgevel en met de positie en breedte van de binnendeur van de kamer aan de straatzijde. **Als voorwaarde wordt gesteld dat de regenwaterput met dezelfde inhoud en op dezelfde locatie in het gebouw wordt geplaatst maar wordt uitgevoerd als smalle geschakelde putten die door de bestaande deuropeningen kunnen worden binnengebracht en dit met behoud van de binnenmuren.**
- Voor beide gevels moet **de bestaande, oorspronkelijke kalkbepleistering met imitatiebanden, raamomlijstingen, horizontale lijsten en doorlopende lekdorpels integraal behouden blijven.**
- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID-nr. 134872) gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- * 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.

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

- **Bij vervanging van de ramen van de straatgevel van beide panden** geldt de voorwaarde dat dit enkel kan gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en **-profilering identiek aan het oorspronkelijke**, 19de-eeuwse schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. De indeling en profilering van het oorspronkelijke schrijnwerk is zichtbaar op de foto van 8/12/1976 van de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie Gent Krommenelleboog 60-68 | Beeldbank Onroerend Erfgoed)
- De nog **aanwezige oorspronkelijke kroonlijsten** van de straatgevels van beide panden moet **behouden** blijven.
- Bij voorkeur blijven ook de verfijnde, **oorspronkelijke inkomdeuren met bovenlicht behouden**. Indien de deuren te sterk aangetast zijn, is vervanging aanvaardbaar op voorwaarde dat dit gebeurt door geschilderde houten deuren met een indeling en -profilering identiek aan de oorspronkelijke, bestaande deuren en bovenlichten.
- **Wanneer de straatgevel, de buitenluiken, de ramen en de kroonlijst worden geschilderd**, kan dit enkel gebeuren in een **witte kleur**. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur had in oorsprong een witte kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De inkomdeur en het bijhorende bovenlicht waren oorspronkelijke in een donkergroene kleur geschilderd. Wanneer deze worden geschilderd moet dit opnieuw in een donkergroene kleur gebeuren.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

In vergelijking met de vorige aanvraag werd in elk van beide kamerwoningen een toilet uit de kamer op de 2^{de} verdieping en dakverdieping verwijderd zodat deze 'kamer' inderdaad niet langer als zelfstandige woonentiteit kan gedefinieerd worden en op zich als 'kamer' nu wel aan de oppervlakenormering voldoet. Door deze ingreep blijkt echter dat er nu 5 kamers moeten gebruik maken van 1 gemeenschappelijk toilet. Het gesupprimeerd toilet wordt immers nergens anders in de kamerwoningen gecompenseerd.

In een kamerwoning is de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes, zowel in dimensionering, inrichting als aantal, zeer belangrijk om het harmonieus samenleven te faciliteren.

1 toilet voor 5 kamers is onvoldoende om een minimum aan woonkwaliteit te realiseren.

Daarenboven blijft de gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijke badkamer ruimtelijk en kwalitatief wel zeer beperkt.

Daaruit wordt geconcludeerd dat beide rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen in voorliggend voorstel over onvoldoende ruimtelijke draagkracht beschikken om te voorzien in 5 voldoende kwalitatieve kamers per kamerwoning met voldoende en kwalitatieve gemeenschappelijke functies.

Mogelijks kan het inrichten van een gemeenschappelijke keuken en sanitair op de 2 de verdieping van de panden hier een kwalitatieve uitkomst bieden. Deze alternatieve inrichting dient onderwerp te zijn van een nieuwe aanvraag.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (niet conform Artikel 4.16 § 2) en het geheel is onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Het programma van elk pand overschrijdt de ruimtelijke draagkracht waardoor er onvoldoende woonkwaliteit gerealiseerd kan worden.

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 wijzigingen van het aantal woonegelegenheden en het naïsoleren van het verwarmd volume van de kamerwoning aan VAN MEENEN MANAGEMENT bv (O.N.:0837173643) gelegen te Krommenelleboog 62 en 66, 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 stilzijdend 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:

a) 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_11711 - OMV_2024014264 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigingen van het aantal woongelegenheden en het naïsoleren van het verwarmd volume van de kamerwoning - zonder openbaar onderzoek - Krommenelleboog, 9000 Gent - Weigering