

Deputatie

Besluit

Zitting van 28 mei 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024132617

45 2025_DEP_01746 OVberoep - Gent - Boone - Vergunning weigeren

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

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.

De heer Alain Boone, Eeklostraat 42 te Gent, heeft per beveiligde zending van 29 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024132617.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Magnoliastraat 71-73-75, kadastraal gekend 10° afdeling, sectie K, nr. 215Y.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van aanpassingen aan de voorgevel.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 12 december 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 12 januari 2025 beroep ingesteld door meester Peter De Wilde, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 10 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 maart 2025.

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 25 maart 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Namens de aanvrager: meester Peter De Wilde.
Gelet op de termijnverlenging in toepassing van art. 66§2/1 Omgevingsvergunningsdecreet, na gemotiveerd verzoek van de aanvrager.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is gelegen in het op datum van 27 juni 2017 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Stedelijk Wonen'. Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit RUP gelegen in een stedelijk woongebied (SW2).
- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerstand Centrum

Deze instantie bracht op 15 november 2024 een gunstig advies uit voor wat betreft het regulariseren van het aanpassen van het gevelvlak.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

* Op 27/11/2023 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het regulariseren van het aanpassen van een voorgevel. (OMV_2023154778)

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 02/10/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel op de bovenverdiepingen. (KW R-24-67)

* Op 16/02/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en aanpassen (de voorgevel inbegrepen) van een woonhuis op de beneden- en bovenverdieping, met kapdak alsook het bijbouwen van annexen op het gelijkvloers na het slopen van de bestaande. (KW R22-75)

* Op 03/01/1978 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen (voor- en achtergevel inbegrepen) en uitbreiden van een woonhuis. (KW R-42-77)

Handhaving

Op 22/09/2023 werd vastgesteld dat er zonder voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- Magnoliastraat 71:

Bovenop het dak van de studio werd een houten balustrade geplaatst in functie van een dakterras.

- Magnoliastraat 73:

De woning is in gebruik als kamerwoning. De ruimte aan de straatzijde, naast de keuken is afgesloten en ingericht als kamer i.p.v. als leefruimte.

- Magnoliastraat 75:

- De woonentiteit wordt ter beschikking gesteld als kamerwoning.

De rechtstreekse toegang aan de straatzijde (voormalige handelsfunctie als nevenfunctie) komt uit in een kamer op het gelijkvloers.

- Aan de achterzijde ter hoogte van de eerste verdieping werd een balustrade in functie van een dakterras geplaatst

- De voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers werd gewijzigd door het gelijkvloerse raamgeheel met deur te vervangen door een houten geveldeel met verticale lamellen voorzien van een deur en een kleiner bandraam van ca. 1,60 m x 0,6 m.

Op 10/10/2023 werd een aanmaning verstuurd voor:

1/ Het indienen van een regularisatiedossier.

2/ De volgende aanpassingswerken uit te voeren:

- Voor Magnoliastraat 73 de slaapkamer op de eerste verdieping aan de straatzijde ter beschikking te stellen als leefruimte.
- Voor de Magnoliastraat 75 op het gelijkvloers aan de straatzijde de douche en lavabo op een duurzame manier te verwijderen.
- De balustrades boven de studio Magnoliastraat 71, en de balustrades ter hoogte van de eerste verdieping van Magnoliastraat 75 te verwijderen.

3/ Tegen uiterlijk 31 juli 2024 het gebruik als kamerwoning stop te zetten en te voldoen aan de volgende voorwaarden voor samenhuizen:

- De bewoners sluiten samen één huurcontract af waarin ze allemaal vermeld staan en elke bewoner ondertekent het contract.
- Alle bewoners domiciliëren zich op het adres.
- De woning mag niet fysiek opgedeeld worden. De bewoners maken samen gebruik van de gemeenschappelijke delen.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het te regulariseren pand bevindt zich langs de Magnoliastraat in de Bloemekenswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

Het pand in kwestie heeft een kroonlijsthoogte van 2,5 bouwlagen en een zadeldak.

Het pand betreft volgens de bestreden beslissing een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 3 woonentiteiten:

- Magnoliastraat 71 is de studio achteraan het perceel links met een toegang via de toegangspoort aan de straatzijde links.
- Magnoliastraat 73 is de woonentiteit aan de straatzijde links met een rechtstreekse toegang aan de straatzijde via de voordeur rechts naast de toegangspoort.
- Magnoliastraat 75 is de woonentiteit aan de straatzijde rechts en heeft een rechtstreekse toegang via de straatzijde en een tweede toegang via de toegangspoort.

Het onderwerp van de aanvraag beperkt zich tot huisnummer 75.

Op het gehele pand zijn verschillende bouw misdrijven gekend, zie 'Historiek'. Op het huisnummer 75 zijn volgende bouw misdrijven gekend:

- De woonentiteit wordt ter beschikking gesteld als kamerwoning.

De rechtstreekse toegang aan de straatzijde (voormalige handelsfunctie als nevenfunctie) komt uit in een kamer op het gelijkvloers.

Aan de achterzijde ter hoogte van de eerste verdieping werd een balustrade in functie van een dakterras geplaatst

- De voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers werd gewijzigd door het gelijkvloerse raam geheel met deur te vervangen door een houten geveldeel met verticale lamellen voorzien van een deur en een kleiner bandraam van ca. 1,60 m x 0,6 m.

Het onderwerp van de aanvraag beperkt zich tot het regulariseren van één van de bouw misdrijven op adres Magnoliastraat 75, namelijk het regulariseren van de voorgevel.

Het rechtse buitenschrijnwerk in het pand betrof een groot raam met voordeur en glazenpartij boven beide elementen. Dit werd omgevormd tot een gesloten witte deur, kleiner raam (1,90 m x 0,65 m) op een hoogte van 1,90 m t.o.v. de nulpas binnenin. Het totale raamoppervlak wijzigt van $\pm 7,25 \text{ m}^2$ naar $\pm 0,70 \text{ m}^2$.

De achtergelegen ruimte betreft een leefruimte (conform de plannen).

Het overige deel van de originele raamopening wordt afgewerkt met een houten gevelbekleding, deze overschrijdt de rooilijn niet.

In de nota wordt beschreven dat de vergund geachte 3 woonentiteiten behouden blijven. Er wordt geen uitspraak gemaakt over de inrichting ervan als een kamerwoning (vaststelling van woontoezicht).

Verder wordt aangehaald in de nota dat het terras, onrechtmatig ingericht, bij woonentiteit 71 werd verwijderd.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 4.20: Natuurlijke verlichting;

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

> uitmonden in de openlucht

> voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;

> voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1m²;

> voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Toetsing: niet conform:

Het nieuwe raam zet aan op een hoogte van 1,95 m waardoor er geen direct uitzicht mogelijk is vanuit dit raam. Bijgevolg voldoet het niet aan de bovenstaande voorschriften. Daarnaast heeft het nieuwe raam een beperkte oppervlakte van 0,70 m², ook dit voldoet niet aan de minimum oppervlakte van 1 m² die wordt gevraagd. Daarnaast zijn de toegevoegde plannen te beperkt om het artikel volwaardig te kunnen aftoetsen. Zo is er geen zicht op de totale oppervlakte van de leefruimte, waardoor de minimale daglichtinval niet bepaald kan worden. Deze elementen concluderen in een ongunstig advies.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de regularisatie van het verkleinen van een raam tot een kleiner raam. Deze aanpassing is strijdig met het Algemeen Bouwreglement (zie hoofdstuk 4.3) waardoor de aanvraag geweigerd dient te worden.

Daarnaast moet er ook worden opgemerkt dat er zich op het pand meerdere bouwmisdrijven bevinden. Deze werden nergens in kaart gebracht waardoor er geen grondige bestudering van het pand kan plaatsvinden. Gelet op deze bouwmisdrijven dringt een nieuwe omgevingsaanvraag zich op. Hierbij moeten de plannen van de vergunde, bestaande en nieuwe toestand worden toegevoegd van het gehele pand. De 3 entiteiten in hun vergunde, bestaande (in gebruik name als kamerwoningen) en nieuwe toestanden moet dusdanig in kaart worden gebracht.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met het Algemeen Bouwreglement en werd niet voldoende in kaart gebracht om een grondige beoordeling mogelijk te maken."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De bestreden beslissing stelt dat de te regulariseren gevel afwijkt van het bouwreglement omdat er onvoldoende daglicht ontvangen wordt in de kamer.

De bestreden beslissing blijft ervan uitgaan dat de woning in nummer 75 een kamerwoning betreft en dat achter de gevel een slaapkamer schuilgaat.

Echter heeft appellant een aanmaning gekregen van de stad om de functies van een slaapkamer te

verwijderen, wat hij ook gedaan heeft. De ruimte achter de gevel en achter de voordeur is derhalve een inkomhal. Er is geen enkele andere functie die kan toebedeeld worden aan deze ruimte. De bestreden beslissing miskent dan ook de vaststellingen en de aanmaningen van de dienst Toezicht van de stad Gent. In een inkomhal is het niet noodzakelijk om hetzelfde daglicht binnen te krijgen dan in een woonkamer, keuken of slaapkamer. Derhalve is de gerenoveerde gevel geen schending van het algemeen bouwreglement.

Voor huisnummer 75 heeft appellant expliciet gesteld dat er geen kamerwoning was. Het is wel correct dat in de inkomhal een bed geplaatst was en dat daar aansluiting is voor water. De functies die een slaapkamer zouden kunnen veronderstellen zijn weggehaald. Er zijn geen andere indiciën, zodanig dat de kwalificatie van kamerwoning niet de bestaande noch de vergunde en al zeker niet de gewenste toestand is. Appellant wenst geen bestemmingswijziging, integendeel, hij wenst de bestemming van de bestaande, vergund geachte toestand.

De nevenfunctie 'handel' is 40 jaar geleden gewijzigd. Er is thans geen nevenfunctie meer aanwezig.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Namens het CBS werd op 18 februari 2025 volgend advies verleend: "...

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

Er is sprake dat er achter de desbetreffende gevelopening geen slaapkamer aanwezig is maar het hier gaat over een inkom/berging, waardoor er geen leef functie aanwezig is en het raam dus voldoet.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er wordt steeds een beoordeling gemaakt op basis van de aangeleverde plannen. Hierbij staat er duidelijke een 'leefruimte' vermeld op de plannen waardoor deze ook zo beoordeeld werd. De aangeleverde plannen tonen onvoldoende informatie om te kunnen toetsen of deze ruimte voldoet aan de natuurlijke daglichttoetreding, waardoor de aanvraag genoodzaakt ongunstig werd beoordeeld. Verder hangt deze ongunstige beoordeling ook onlosmakelijk vast aan het principe van de 'levendige plint' (zie Algemeen Bouwreglement artikel 2.5 Contact met de straat), daar waar het raam te klein en te hoog is voorzien om enig contact met de straat mogelijk te maken. Verder draagt het voorzien van een ondoorzichtige deur bij tot het niet levendige karakter van de gelijkvloerse plint.

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 beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte.

Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat

er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

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

2.3 Stikstofoets

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

2.4 De juridische toets

De aanvraag strekt er louter toe het verkleinen van een raamopening t.h.v. het gelijkvloers te regulariseren.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend RUP, zoals hoger omschreven.

De aanvraag moet tevens voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Artikel 4.20 ABR heeft betrekking op 'natuurlijke verlichting' en luidt als volgt:

"Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- uitmonden in de openlucht;*
- voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*
- voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;*
- voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².*

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte. Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 meter boven het maaiveld gelegen zijn."

Vooreerst dient het standpunt van het CBS bijgetreden dat de voorgelegde plannen zeer vaag én onvolledig zijn.

Hoewel enkel de regularisatie van de wijziging van het raam t.h.v. het gelijkvloers gevraagd wordt volgens het beroepschrift, worden plannen voorgelegd met de omschrijving 'verdieping te regulariseren', 'dakverdieping te regulariseren' en 'dakplan te regulariseren'.

Het gaat daarbij om 'grondplannen', maar dan enkel met de aanzet vanaf de voorgevel erop getekend, het zijn geen volwaardige grondplannen van de verdiepingen. De plannen laten niet toe de woongelegenheid met huisnummer 75 – zijnde de woongelegenheid waarop de aanvraag betrekking heeft – te situeren en qua indeling en omvang in te schatten binnen het pand met 3 woonentiteiten (nrs. 71, 73 en 75).

De voorgevel werd ter hoogte van het gelijkvloers gewijzigd door het gelijkvloerse raamgeheel met deur te vervangen door een houten geveldeel met verticale lamellen, voorzien van een deur en een kleiner raam van 1,90 m breed en 65 cm hoog, waarvan de onderzijde zich 1,90 cm boven de vloerpas bevindt.

De glasoppervlakte bedraagt (grafisch gemeten) $2 \times 0,35 \text{ m}^2 = 0,70 \text{ m}^2$, het glas bevindt zich $\pm 2 \text{ m}$ boven de vloerpas.

In het beroepschrift wordt vermeld dat de raamopening niet strijdig is met artikel 4.20 ABR om reden dat *"de ruimte achter de gevel en achter de voordeur een inkomhal is."*

De ingediende plannen duiden nochtans iets anders aan: zowel volgens het grondplan 'vergunde', 'bestaande' als 'nieuwe toestand' bevindt zich achter de betrokken raamopening een leefruimte.

De plannen laten niet toe de oppervlakte van deze leefruimte te bepalen, noch te bepalen of die leefruimte bijvoorbeeld tot de achtergevel doorloopt en daar 'natuurlijke verlichting heeft'.

Zelfs indien de ruimte achter de voorgevel niet langer als 'leefruimte' zou aangewend worden dient op zijn minst aangetoond dat de erachter gelegen ruimtes door dergelijke wijziging voldoen aan de voorschriften van het ABR voor wat betreft oppervlaktes, lichtinval,

De aanvraag is dus op zijn minst strijdig met artikel 4.40 ABR, dat als volgt luidt:

"De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen:

> Bij de aanvraag van een woonproject (eengezinswoning, groep van schakelwoningen, meergezinswoning, kamerwoning) moeten op de plannen volgende afmetingen en oppervlaktes worden aangeduid:

- De netto vloeroppervlakte van elke woning.*
- De netto vloeroppervlakte van elke volgende ruimte: woonkamer, keuken, slaapkamer, berging.*
- Indien van toepassing: de hoogtelijnen op 1,8 m en 2,2 m bij slaapkamers en zolders, én de oppervlakte met een vrije hoogte van 1,8 m en 2,2 m (bij verbouwing) of 2,5 m (bij nieuwbouw).*
- > Bij de aanvraag van elke meergezinswoning:*
- De oppervlakte van de fietsenberging moet op het plan aangeduid zijn.*

..."

In het advies dd. 18 februari 2025 dat namens het CBS werd verleend (zie rubriek 1.9.1) wordt ook verwezen naar artikel 2.5 ABR, dat betrekking heeft op 'contact met de straat' en als volgt luidt:

"Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat. (...)."

In de toelichting bij dit artikel wordt het volgende vermeld:

"Een levendige straat is een aangename straat om in te wonen of te wandelen. Daarom is het belangrijk dat de gebouwen in de straat een levendige plint hebben. Straten met een overdaad aan gesloten gevels hebben over het algemeen een lage beeldkwaliteit. Ze worden als onaangenaam ervaren en kunnen aanleiding geven tot een verhoogd onveiligheidsgevoel op het openbaar domein. Op het gelijkvloers van elk gebouw in een gesloten gevelrij moet daarom een voldoende groot en goed geplaatst raam voorzien worden zodat de gebruikers van het gebouw, en de straat en haar passanten een relatie met mekaar kunnen aangaan.

Een hoog bandraam of een klein toiletraampje volstaan dus niet.

Ruimtes waarbij regelmatig contact mogelijk is, zijn ruimtes die vaak gebruikt worden door mensen en waar zij ook een tijd blijven. Voorbeelden hiervan zijn:

> woonruimtes zoals een kamer, studio, woonkamer, keuken, slaapkamer, bureau, ontvangstruimte,

...

> handelsruimtes, horecaruimtes, kantoorruimtes, vergaderzalen, gemeenschappelijke ruimtes in zorgvoorzieningen, ...

Bergplaatsen en loutere toegangs- en circulatieruimtes vallen hier in principe niet onder, maar ook daarbij kan een voldoende groot en goed geplaatst raam vanuit de beleving vanop het openbaar domein een gesloten gevelbeeld tegengaan en contact tussen binnen en buiten mogelijk maken. (...)."

In de vergunde toestand was bijna de ganse voorgevel beglaasd, zowel via de deur als een zeer breed en hoog raam dat zich $\pm 40 \text{ cm}$ boven de vloerpas bevond.

In de nieuwe toestand bevat het gelijkvloers een deur zonder glas en een bandraam op 1,90 m

hoogte boven de vloerpas (glas op ± 2 m hoogte t.o.v. vloerpas). Er is vanuit deze woongelegenheid dus geen contact meer mogelijk met de straat t.h.v. de gelijkvloerse verdieping. De aanvraag is dus manifest strijdig met artikel 2.5 ABR, ongeacht welke functie er zich achter de voorgevel bevindt.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is. De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning (3 entiteiten met huisnummers 71, 73 en 75) die deel uitmaakt van een gesloten gevelrij langs de Magnoliastraat in Gent. De aanvraag strekt ertoe bij de woonentiteit nr. 75 de wijziging van een raamopening t.h.v. het gelijkvloers te regulariseren.

In de vergund geachte toestand was er een raamopening van ca. 2,8 m breed en ca. 2,5 m hoog, aanvangend op ca. 40 cm hoogte t.o.v. de vloerpas, naast de beglaasde voordeur. De bovenste glaspartij liep door boven de deuropening, er was een totale glasoppervlakte van $\pm 7,25$ m².

In de nieuwe toestand werd de voordeur vervangen door een nieuwe voordeur zonder glas en werd de raamopening (ook boven de voordeur) gedicht met o.a. een houten gevelbekleding, behoudens een nieuwe raamopening van 1,90 m breed en 65 cm hoog waarvan de onderzijde 1,90 m boven de vloerpas gelegen is.

Zoals reeds vermeld in rubriek 2.4 zijn de plannen te onvolledig om te kunnen toetsen aan artikel 4.20 ABR dat betrekking heeft op 'natuurlijke verlichting', waarbij bovendien er tegenspraak is tussen wat in het beroepschrift staat ('ruimte achter de voorgevel is inkomhal') en wat er op de plannen staat ('ruimte achter de voorgevel is leefruimte').

Sowieso is echter de aanvraag manifest strijdig met artikel 2.5 ABR, gezien er t.h.v. het gelijkvloers geen visueel contact meer mogelijk is met de straat, nu het raam zich 1,90 m boven de vloerpas bevindt (= glasoppervlakte op ca. 2 m hoogte).

Los van de toetsing aan de voorschriften van het ABR dient vastgesteld dat het straatbeeld gekenmerkt wordt door panden met een grote en lage raamopening op het gelijkvloers, zodat voorliggend ontwerp met een bandraam op 1,90 m hoogte een verschraling van het straatbeeld veroorzaakt en in die zin ook strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Gewijzigde projectinhoud PIV2

Op 25 maart 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV2 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijziging:

"Het raam aan de straatzijde werd lager ingeplant om in overeenstemming te zijn met art 2.5 ABR."

Het betrokken bandraam behoudt zijn afmetingen (1,90 m breed en 65 cm hoog), maar wordt 50 cm lager geplaatst, namelijk op 1,40 m boven de vloerpas.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

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.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag.”

De aanvraag wordt behandeld in de vereenvoudigde procedure, er was geen openbaar onderzoek vereist voor de initiële aanvraag en logischerwijze ook niet voor huidige aanvraag.

De gewijzigde projectinhoud werd op 1 april 2025 aanvaard.

Er wordt vooreerst opgemerkt dat in PIV2 niet enkel het raam verlaagd wordt, maar dat ook de functie van het gelijkvloers vooraan gewijzigd wordt van 'leefruimte' naar 'hall', en dit niet enkel in de nieuwe toestand, maar ook in de bestaande toestand.

De vergunde toestand wordt in PIV2 – in tegenstelling tot in PIV1 – niet meer weergegeven (met uitzondering van enkele foto's), hetgeen nochtans een absolute vereiste is voor een regularisatiedossier.

De aanvraag is in PIV2 dus onvolledig.

Eerder werd in dit verslag ook al uiteengezet dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.40 ABR, gezien de indeling van de betrokken woonentiteit niet op de plannen aangeduid wordt. Dit laatste is o.a. nodig om de gewijzigde indeling (t.o.v. de vergunde toestand, waarbij al minstens een gedeelte van de oorspronkelijke leefruimte een inkomhal wordt over de ganse breedte van de voorgevel) te kunnen toetsen aan de voorschriften van het ABR, en dit zowel inzake lichtinval, samenstelling en afmetingen,

....

In PIV2 wordt niets gedaan om tegemoet te komen aan de strijdigheid met artikel 4.40 ABR en dus m.a.w. aan de onvolledigheid van de plannen, integendeel, zij worden nog onvollediger gemaakt door de plannen met de vergunde toestand te supprimeren.

De gewijzigde projectinhoud PIV2 kan dus niet tot een omgevingsvergunning leiden.

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

De aanvrager stelt onder meer dat vastgesteld werd dat de gevel verweerd was, dat ook het agentschap wonen controleerde, dat wat het aantal wooneenheden betreft aangetoond werd dat er 3 entiteiten zijn sinds 1978, dat dit aanvaard werd door de bouwinspectie, dat nog bemerkingen waren over de valbeveiliging, dat het een kamerwoning leek, en dat de gevel aangepast werd, dat de eerste twee opmerkingen opgelost werden, dat nu nog een gevelwijziging gevraagd wordt, dat het hier geen woonproject betreft zodat 4.40 niet telt, 4.20 telt wel, dat het een leefruimte betreft, zodat de lichtregel niet telt, dat een wijziging kan aangebracht worden, dat de term leefruimte vervangen werd door Hall, dat 25 stelt dat er contact moet zijn en dat de ramen te hoog zijn, dat de ramen verlaagd worden zodat ze op ooghoogte komen, dat daardoor het gevraagde in overeenstemming komt met het ABR, dat een termijnverlenging gevraagd zal worden.

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

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024132617 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024132617 ingediend door Boone wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

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

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

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het **digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges**, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalt termijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de aanplakking. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 vervalt termijn 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens