



2024_CBS_08534 OMV_2024098985 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met drie entiteiten (hoofdfunctie) en een kantoor in gesloten bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Tentoonstellingslaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

CITY CONCEPT NV met als contactadres Tentoonstellingslaan 123, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024098985) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met drie entiteiten (hoofdfunctie) en een kantoor in gesloten bebouwing
- Adres: Tentoonstellingslaan 54, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2730N6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juli 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het verbouwen en renoveren van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met drie entiteiten en een kantoor gelegen langsheen de Tentoonstellingslaan in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing. Het perceel bevindt zich op een hoek (omgeven door drie straten: Tijgerstraat, Tentoonstellingslaan en Leeuwstraat) en is ca. 221,61m² groot. De bestaande eengezinswoning (geen TBE) bevat 3 bouwlagen en is afgewerkt met een mansarde/plat dak. De toegang bevindt zich aan de Tentoonstellingslaan.

ERFGOED

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Hoekcomplex' (ID-nr. 137014) en wordt hierin als volgt omschreven: *Hoekgebouw, geregistreerd in het kadaster in 1929 en vormgegeven als een onderkelderd hoekcomplex van drie bouwlagen en zeven traveeën onder een pseudomansardedak met dakkapellen. Het pand heeft een architecturale en historische waarde.*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag bevat het verbouwen van een bestaande eengezinswoning met kantoorfunctie op de gelijkvloerse verdieping naar een meergezinswoning met 3 entiteiten en een kantoorfunctie op de gelijkvloerse en eerste verdieping.

De toegang tot de kantoorfunctie blijft behouden langsheen de Tentoonstellingslaan. Gelijkvloers aan de linkerzijde van het pand wordt langsheen de Tijgerstraat een nieuwe toegang gecreëerd voor de bovenliggende woonentiteiten en de toegang naar de fietsenberging voor alle functies in het gebouw.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een fietsenberging voorzien van 34,81m² voor het stallen van 18 fietsen (zoals aangeduid op de plannen). Deze zal in gebruik worden genomen door zowel de bewoners (min. 9) als de werknemers (min. 7). De overige ruimtes op de gelijkvloerse verdieping worden ingericht als kantoorfunctie, net zoals de volledige eerste verdieping. De totale netto-oppervlakte kantoorfunctie bedraagt 278,52 m², waarvan 134,01m² publiek toegankelijk.

Intern binnen de kantoorfunctie wordt een nieuwe trap geplaatst met toegang van de gelijkvloerse naar de eerste verdieping.

Op de tweede verdieping wordt een drie-slaapkamerappartement ingericht met een netto-vloeroppervlakte van 118,97m². Aan de linker zijgevel van het pand wordt een terras voorzien van 9,12m² en aan de achtergevel een terras van 7,77m².

Op de derde verdieping worden twee woonentiteiten ingericht namelijk één studio van 43,24m² met een terras van 9,12m² en een twee-slaapkamerappartement van 72,56m² met een terras van 9,12m².

De totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de woonentiteiten bedraagt 78,25m².

Er worden hoofdzakelijk interne verbouwingswerken voorzien met toevoeging van uitkragende terrassen. Alle terrassen beschikken over een borstwering van 1,10m hoog.

Drie platte daken (in totaal: 30,63 m²) worden aangelegd als groendak.

Verder wordt de riolering aangepast. Zo worden septische putten geplaatst van 6.000liter (3x2.000liter) en regenwaterputten van 12.000liter (4x3.000liter).

Er wordt geen publiciteit aangevraagd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 08/03/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het bekleden van de benedenvoorgevel van een drankgelegenheid met hout en glasalplaten. (KW T-3-76)

* Op 30/06/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1983/524)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 27 augustus 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 29 augustus 2024 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 14 augustus 2024: **ongunstig**, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid:

- *Er is geen sas aanwezig tussen het trappenhuis en de lokalen met nachtverblijf (+2 en +3).*
- *In de voorgevel ontbreekt een vlamdicht element E60 van 1 m lengte tussen de voordeur (uitgevend op het bovengronds trappenhuis) en de fietsenberging.*
- *Op het gelijkvloers is de trap naar de bovengrondse bouwlagen niet afgesloten met een zelfsluitende branddeur EI1 30, openend in de vluchtzin.*

Zie ook bijlage op het Omgevingsloket.

Noot van de Omgevingsambtenaar: Het ontwerp voldoet niet aan de brandweervereisten van de Brandweerzone Centrum bijgevolg komt voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

FLUVIUS

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 augustus 2024: **voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern, zone BB voor woningen, zone met hoge stadslandschappelijke waarde en zone voor wegen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK.

BESTEMMING

In de voorschriften is opgenomen dat een kantoorfunctie is toegelaten mits minimum 50% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw een woonbestemming blijft met maximum 500m² nevenbestemmingen.

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de bruto vloeroppervlakte van het woongedeelte 329,58m² bedraagt en de bruto vloeroppervlakte van de kantoorfunctie 320,91m² bedraagt. In voorliggende aanvraag is niet duidelijk hoe deze berekeningen werden gemaakt. Bij nameting komen wij andere getallen uit dan degene die zijn opgeven in de beschrijvende nota.

We vragen om dit meer te gaan verduidelijken bij het indienen van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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, en wijkt af op volgend punt:

Artikel 4.20: Natuurlijke verlichting;

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitaalwoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

> uitmonden in de openlucht

> 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

In voorliggend ontwerp voldoen de raamopeningen bij beide slaapkamers in het twee-slaapkamerappartement niet aan bovenstaand artikel.

Slaapkamer 1 beschikt over een netto vloeroppervlakte van 10,87m².

Slaapkamer 2 beschikt over een netto vloeroppervlakte van 11,29m².

De raamopeningen in de slaapkamers beschikken elk over een oppervlakte daglichttoetreding van 0,73m². Dit is onvoldoende aangezien het artikel stelt dat de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer moet bedragen, met een minimum 1m².

Gewestelijke 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.

Een nota met advies Integrale Toegankelijkheid werd toegevoegd aan het dossier. Volgens de bijgevoegde nota is het ontwerp in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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.

6.2. 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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand:

-verbouwing van een pand (222,37 m²) waarbij er aan het afvalwaterstelsel van hemel- en afvalwater wordt gewerkt waarvan:

- terras: 44,97 m²
- groendak: 30,63 m²
- hemelwaterput (12 m³)
- aangevraagde uitzondering om een kleinere hemelwaterput te plaatsen en geen infiltratievoorziening

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 12 m³. Volgens de GSV dient een HWP van min. 14,7 m³ te worden voorzien en dienen 4 wooneenheden aangesloten te worden. Er worden 3 wooneenheden en een kantoor voorzien.

De bouwheer voorziet 4x 3 m³ en sluit de wooneenheden en kantoor aan. **Dit is niet op de plannen aangeduid.**

Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke wooneenheid. Het opvangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Er wordt een kleinere put voorzien dan de GSV voorschrijft 12 m³ ipv 14,7 m³.

Aangezien er veel hergebruik is, en er op de plannen nog ruimte in de kelder over is om een bijkomende HWP te plaatsen en er ook een afwijking gevraagd wordt voor de aanleg van een infiltratievoorziening, dient er bijkomend nog een HWP van 3 m³ geplaatst te worden.

Groendak

Het groendak (30,63 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan 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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat. **Zie hoger waaraan het project moet voldoen.**

7. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals

ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing en omvorming van een eengezinswoning met kantoorfunctie naar een meergezinswoning met extra ruimte voor kantoorfunctie.

Omvorming van eengezinswoning naar meergezinswoning

Voorliggende aanvraag is erop gericht om een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten. Doordat het pand gekend staat als een eengezinswoning wordt de woningtypetoets doorlopen. De woning is niet gelegen in een binnengebied en er wordt in het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK geen specifieke woningtype voorgeschreven. De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Het perceel is gelegen langsheen een weg die niet voorkomt in de lijst A, B1 of B2 (**score 2**). In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn tussen de helft en minder dan driekwart van de panden een eengezinswoning (**score 1**). Beide aanpalende panden zijn een eengezinswoning (**score 2**). Het plan toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping kan georganiseerd worden (**score 1**). Het mogelijk aantal bouwlagen kan worden vastgesteld op meer dan 3 (**score 0**). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone is het perceel niet geschikt voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (**score 0**). De totaalscore van de **woningtypetoets bedraagt 6**, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype.

Het pand kan bijgevolg principieel worden omgevormd naar een meergezinswoning. Volgens het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK zijn meergezinswoningen toegelaten.

Echter voldoet het ontwerp niet aan de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement betreft de natuurlijke verlichting in de twee slaapkamers bij het twee-slaapkamerappartement (zie hoger). De daglichttoetreding in beide kamers is onvoldoende om woonkwaliteit in de kamers te garanderen.

Uitbreiding kantoorfunctie

Daarnaast wordt de kantoorfunctie uitgebreid over 2 bouwlagen. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De hoofdbestemming wonen moet blijven en dan is een nevenbestemming kantoorfunctie mogelijk.

Er wordt opgemerkt dat achteraan in het bijgebouw op de eerste verdieping een vergaderzaal wordt ingericht. De raamopeningen bij deze vergaderzaal bevindt zich op minder dan 1m90 afstand van de perceelsgrens waardoor inkijk bij de burens groot is. Gezien de nieuwe functie in

deze ruimte doen we hier de suggestie om het glas in de raamopening te voorzien van ondoorzichtig/ melkglas, wat wel licht doorlaat maar geen zicht mogelijk maakt.

Verbouwwerken

Principieel kan wel akkoord worden gegaan met de interne verbouwwerken. Er wordt een afzonderlijke ingang gecreëerd voor de wooneenheden via de zijgevel Tijgerstraat. De grote gangpartij wordt hierbij opgesplitst waarbij de bestaande trap dienst doet voor de bovenliggende niveaus. Deze trappenpartij heeft erfgoedwaarde. Er wordt een nieuwe verticale doorbreking gemaakt door een nieuwe trap te plaatsen tussen de kantoorverdiepingen. Deze komt in de gang van het bestaande gebouw. De ruimtelijke impact van deze ingreep is beperkt. Aan de achtergevels worden er een aantal ingrepen voorzien. Zowel de gevelstructuur als de afwerking is secundair ten opzichte van het hoofdvolume. Er is geen bezwaar tegen de ingrepen in deze zone. De ramen in de achtergevel worden gewijzigd. De achtergevel is op vandaag zeer eenvoudig en heeft een beperkte erfgoedwaarde. Hiermee kan akkoord worden gegaan. Er worden nieuwe openingen gemaakt in de haakse zijgevel langs de Tijgerstraat en in deze zone wordt een terras toegevoegd. Deze ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde.

In het interieur blijft de ruimtelijke indeling van het pand blijft behouden. De centrale kamers nemen op elke verdieping in het plan en in de gevel een bijzondere plek in. De symmetrie van deze kamers wordt behouden in het nieuwe ontwerp.

Op de tweede verdieping wordt de inwendige structuur deels gewijzigd. Deze structuur is niet origineel en dateert van een vorige verbouwfase. Op derde verdieping zijn nog weinig tot geen interieurelementen meer aanwezig. Er is geen bezwaar tegen het opdelen in deze zone. Waardevolle interieurelementen zoals het glas-in-loodraam op de trap, de (marmeren) sierschouwen en het schrijnwerkgeheel in het salon op eerste verdieping blijven behouden in de nieuwe toestand. Ook de plafondlijsten en een sierschouw in pleisterwerk op verdieping blijft behouden.

De aanvraag houdt rekening met de aanwezige erfgoedwaarde. De ingrepen hebben dan ook geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand.

Mobiliteit

Aangezien de vloeroppervlakte van de kantoorruimtes en appartementen samen minder is dan 500 m² zijn de parkeerrichtlijnen echter niet van toepassing. Sowieso zou het niet mogelijk zijn om op eigen terrein voldoende autoparkeerplaatsen te voorzien, omdat het perceel te klein is en het gebouw bovendien erfgoedwaarde heeft en behouden moet blijven. Wel moeten er minimaal 9 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden voorzien, en idealiter ook een aantal fietsparkeerplaatsen voor de medewerkers van de kantoorfunctie.

De aanvraag is aanvaardbaar, aangezien er plaats is om 18 fietsen te parkeren. De bouwheer doet een inspanning om -rekening houdend met de beperkingen van de bestaande bebouwing- voldoende fietsparkeerplaatsen te voorzien voor de bewoners van appartementen en de medewerkers van de kantoorfunctie.

De afmetingen van fietsenberging garanderen bovendien voldoende gebruikscomfort. Wel vragen we dat de deur naar de fietsenberging minstens een netto vrije doorgangsbreedte van minimaal 1,10 m heeft. Op die manier is de hoek naar de fietsenberging minder scherp en zal de fietsenberging vlotter toegankelijk zijn.

Omwille van bovenstaande redenen komt voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, het voorstel is strijdig met de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement betreft de natuurlijke verlichting en voldoet niet aan de verordening inzake hemelwater. Verder werd een ongunstig advies brandweerverslag afgeleverd voor de aangevraagde verbouwwerken, bijgevolg is het project niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijk aanleg en komt deze niet voor vergunning in aanmerking.

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 de verbouwing van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met drie entiteiten (hoofd functie) en een kantoor in gesloten bebouwing aan CITY CONCEPT nv (O.N.:0427003007) gelegen te Tentoonstellingslaan 54, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - 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 beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een

beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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_08534 - OMV_2024098985 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met drie entiteiten (hoofd functie) en een kantoor in gesloten bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Tentoonstellingslaan, 9000 Gent - Weigering