



2024_CBS_09373 OMV_2024070253 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 eengezinswoningen naar 2 meergezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Sleepstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

TRG Invest BV met als contactadres Nijverheidskaai 12, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024070253) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van 2 eengezinswoningen naar 2 meergezinswoningen
- Adres: Sleepstraat 200 en 202, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 2452H en 2454L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

De panden uit voorliggende aanvraag bevinden zich langs de Sleepstraat in de wijk 'Sluizeken – Tolhuis - Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met een gelijkvloerse economische functie, opgebouwd uit 2, 3 of meer bouwlagen met voornamelijk een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

De site 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 Sleepstraat nr. 200 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 136793) en wordt hierin als volgt omschreven:

'Neoclassicistisch enkelhuis van twee traveeën en drie bouwlagen, van circa 1900. Hoge bepleisterde lijstgevel, onderbouw en verhoogde begane grond van arduin met geblokte banden onder een geprofileerde lijst. Brede uitspringende venstertravee. Gemarkeerd door een korfboogvormig tweelicht waarvan de rondboogvensters gescheiden zijn door een halfzuil en deels afgesloten met een balustrade; voorts met rechthoekige erker bekroond door middel van een blinde balustrade. Rondboogdeur met booglijst op imposten, onder een recente kroonlijst waarop een ovaal bovenlicht rust in een geblokte omlijsting. Hoofdgestel met gekorniste kroonlijst onder een recente bakstenen attiek.'

Dit pand heeft een architecturale en historische waarde. Samen met de panden nr. 194/196 en 198/198A, vormt dit pand een eenheidsarchitectuur. De drie panden hebben dezelfde architecturale kenmerken.

Het pand Sleepstraat nr. 202 dateert van 1970 en heeft geen erfgoedwaarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van 2 eengezinswoningen naar 2 meergezinswoningen.

MORFOLOGIE

Sleepstraat 202 (links)

Het perceel in kwestie is ca. 660m² in een omgekeerde L-vorm, heeft een totale diepte van 50m85 bij een breedte van 6m68 aan de straatkant en ca. 23m50 aan de achterzijde van het perceel. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een beperkt hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ca. 15m73 op de gelijkvloerse verdieping en 11m95 op de verdiepingen (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +11m67 met een nokhoogte van +14m58 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdgebouw wordt in huidige aanvraag verbouwd en uitgebreid met een bijkomend volume. Het bestaande hellende dak wordt verwijderd en er wordt een 5^{de} bouwlaag voorzien bovenop

het bestaande gebouw. Dit zorgt voor een ophoging van de kroonlijst aan de voorgevel tot +11m92 en achtergevel tot +12m09. Het bijkomende volume heeft een totale hoogte van +14m99 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bouwdiepte van de nieuwe bouwlaag betreft 8m95 met achterliggend een dakterras tot een diepte van 11m67 en een afstand van 2m70 van de linker perceelsgrens. Er is ter hoogte van de voorgevel en linker perceelsgrens een uitsparing voorzien van 2m56 breed en 3m20 diep. De nieuwe bouwlaag zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 69cm over een lengte van 70cm ter hoogte van de voorgevel en met 1m04 over een lengte van 4m36 ter hoogte van de achtergevel.

Op de eerste verdieping neemt de bouwdiepte toe tot een bouwdiepte van 14m66 en achterliggend een perceelsbreed terras tot een diepte van 17m00 met een totale hoogte van 3m35 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit vereist geen ophogingen van de scheidingsmuren. Op de tweede verdieping wordt de bouwdiepte verdiept tot ca. 15m00 in functie van een uitpandig dakterras. Dit terras behoudt 2m60 afstand van de linker perceelsgrens en vereist geen bijkomende ophoging van de scheidingsmuur.

In de linkerhoek van de tuinzone is een bestaand bijgebouw aanwezig. Deze is 7m33 breed, 11m10 diep en met een totale hoogte van +2m78 (gemeten vanaf het maaiveld van de tuin). Dit bijgebouw wordt volgens de nota bij de aanvraag gebruikt als dubbele garagebox. In huidige aanvraag wordt deze integraal gesloopt en vervangen door een open carport-systeem. Dit volume is 7m00 breed, 6m94 diep en heeft een totale hoogte van +2m70 (gemeten vanaf het maaiveld van de tuin).

Sleepstraat 200 (rechts)

Het perceel in kwestie is ca. 279m², heeft een totale diepte van 44m75 bij een breedte van 6m97. Het gebouw bestaat uit 3,5 bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 18m25 op de gelijkvloerse verdieping, 13m90 op de eerste en tweede verdieping en 11m20 op de bovenste verdieping (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +15m32 en +15m16 aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdgebouw wordt in huidige aanvraag verbouwd en uitgebreid met een bijkomend volume. Op het bestaande platte dak wordt een nieuw volume voorzien als beperkte 5^{de} bouwlaag. Deze is voorzien op ca. 2m55 achter de voorgevellijn en 2m75 voor de achtergevellijn met een totale hoogte van +17m49 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 1m25 over een lengte van 1m81 ter hoogte van de voorgevel en 2m09 over een lengte van 2m91 ter hoogte van de achtergevel.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt het bestaande gebouw vanaf een diepte van ca. 11m10 integraal gesloopt. In de huidige aanvraag wordt er een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 18m00 (gemeten vanaf de rooilijn) op het gelijkvloers en ca.15m35 op de eerste verdieping. Bijkomend wordt een dakterras ingericht op het platte dak van het gelijkvloers tot een bouwdiepte van 18m met een aansluitende buitentrapp die toegang geeft tot de tuin. Ook ter hoogte van de tweede verdieping wordt een dakterras ingericht tot een maximale bouwdiepte van 15m.

De ophoging van de gemene muur aan de rechter zijde blijft hierbij beperkt. Ter hoogte van de eerste verdieping wordt de gemene muur over een lengte van 2m 50cm opgehoogd tot een hoogte van 6m64.

In huidige aanvraag worden beide percelen en beide gebouwen samengevoegd als een gezamenlijk project.

GEVELS

De voorgevel van het pand aan de Sleepstraat 202 ondergaat een ingrijpende wijziging. De bestaande bandramen worden vervangen door twee ramen per verdieping, die verdiept geplaatst worden ten opzichte van de voorgevel, met een getrapte uitsparing. Voor de gevel wordt horizontaal metselwerk in rode baksteen toegepast, terwijl het schrijnwerk uitgevoerd wordt in zwart aluminium.

INDELING

Sleepstraat 202 (links)

In de nieuwe inrichting beschikt het pand over een kelder verdieping met zowel gemeenschappelijke als afzonderlijke bergingen. Op het gelijkvloers is er aan de voorzijde een fietsenberging voor 12 fietsen, centraal de gemeenschappelijke ingang en aan de achterzijde een tweede fietsenberging voor 12 fietsen en 2 extra grote fietsen. Er is een doorgang over de volledige diepte van het gebouw, die leidt naar een karrespoor en een verharde oppervlakte van ongeveer 100 m² in de tuinzone. Hier bevindt zich een open carport voor 2 auto's. Verder naar achteren ligt een gemeenschappelijke tuin van circa 400 m².

De eerste verdieping bevat een appartement met twee slaapkamers van 80 m² netto vloeroppervlakte (NVO) en een terras van 19,5 m². Dit appartement heeft via een trap directe toegang tot de gemeenschappelijke tuin op de begane grond. Op de tweede verdieping bevindt zich een appartement met twee slaapkamers van 65 m² NVO en een terras van ongeveer 11 m². De derde en vierde verdieping vormen een duplexappartement met drie slaapkamers, een oppervlakte van 111 m² NVO en een terras van 10,5 m².

Sleepstraat 200 (rechts)

In de nieuwe inrichting bevindt zich aan de voorzijde van zowel de sous-sol als de gelijkvloerse verdieping een duplexappartement met één slaapkamer van 59,7 m² netto vloeroppervlakte (NVO), zonder buitenruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een appartement met twee slaapkamers van 110 m² NVO, met een semi-private tuin van 90 m² en een terras van 14 m² op de eerste verdieping. Dit appartement heeft via een trap directe toegang tot de tuinzone op de begane grond. Op de tweede verdieping is er een appartement met één slaapkamer van 63,1 m² NVO en een terras van 15,7 m². De derde en vierde verdieping bevatten een duplexappartement met drie slaapkamers, een oppervlakte van 105 m² NVO en een terras van 10,7 m².

ROOIEN VAN BOMEN

Er werden reeds 4 bomen gerooid, waarvan 3 achter het linker gebouw met een stamomtrek van 30cm en 1 achteraan de tuin met een stamomtrek van 45cm. De soort boom is niet gekend.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant voor deze aanvraag:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/02/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een dokterswoning (3 bovenverdiepingen - kapdak) met garage, na slopen van een woonhuis. (Litt. S-1-70)
- Op 23/08/1976 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis. (KW S-41-76)
- Op 05/02/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het bekleden van de voorgevel met gele plaketten. (KW K-128-78)

- Op 12/04/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel: het plaatsen van een garagepoort. (1984/176)

Handhaving

Er werd op 11/08/2023 het volgende vastgesteld:

- Het rooien van drie hoogstambomen in de achtertuin

Er werd op 7/09/2023 een aanmaning verstuurd voor:

- Het indienen van een regularisatiedossier.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 augustus 2024 onder ref. 072617-002/PJ/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

** De verbindingsdeur tussen de traphal van nr 200 en de onderdoorgang dient een branddeur EI130 te zijn.*

** De verbindingsdeuren tussen de appartementen en de traphallen dienen vrijloopdeuren te zijn (= enkel-bij-brand zelfsluitend).*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 augustus 2024 onder ref. 5000075817:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Gunstig advies met voorwaarden

Dit project is aansluitbaar op de bestaande laagspanningsnetten indien er per wooneenheid + 1AD maximaal de standaardvermogens van 17,3 kVA (3F 25A) worden aangevraagd. Aansluiten op het gasnet is niet toegestaan. Indien er hogere vermogens nodig zijn, bijvoorbeeld in verband met warmtepompen en/of laadpalen, zal het oprichten van een distributiecabine noodzakelijk zijn. Hiervoor dient een ruimte op het gelijkvloers beschikbaar gesteld te worden van 3m op 4m. Deze afmetingen kunnen wijzigen naargelang het project of de gevraagde vermogens. Voor meer info, neem gerust contact op.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de

effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.
Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000075817.
Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. AD-24-901:
Drinkwater

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning bestaat uit 2 onderdelen:

A: Het verbouwen van een bestaande herenwoning (nr.200) tot een meergezinswoning met 4 units.

B: Het verbouwen van een bestaande eengezinswoning met praktijk (nr.202) tot een meergezinswoning met 3 units.

M.b.t. het slopen/verbouwen van bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren het verbouwen van twee eengezinswoningen naar twee meergezinswoningen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (=aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 7 augustus 2024.

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 8 augustus 2024 onder ref. JMS 619972:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
 - * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
 - * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:
* <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
 - * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
 - * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*
- Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen; *Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Toetsing: **niet conform:** In functie van de herinrichting van de parkeerplaatsen in de tuinzone wordt extra verharding aangelegd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet aanvaardbaar om een dergelijk aandeel aan verharding te voorzien, enkel bedoeld als circulatieruimte voor auto's (zie ook 9. Omgevingstoets)

Artikel 4.1 Definities – Studio; *zelfstandige woning waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, met uitzondering van het sanitair voor eigen gebruik. Het sanitair kan zich eventueel in een aangrenzende aparte ruimte bevinden die deel uitmaakt van die woning. Alle leeffuncties integreren in één leefruimte betekent dat het slaapgedeelte of de kookgelegenheid in een studio geen afgescheiden ruimte kan zijn (waarbij bv. enkel de deur verwijderd is tussen twee afzonderlijke ruimtes). Het slaapgedeelte of de kookgelegenheid moet met een voldoende breedte (> 150cm) in verbinding staan met de leefruimte. Een mezzanine is ook mogelijk, maar deze moet duidelijk over een groot deel in verbinding staan met de leefruimte. Alleen het sanitair mag zich in een aparte ruimte bevinden binnen de studio.*

Toetsing: App 200.1 kan niet als een studio beschouwd worden. De verdiepingen zijn als afzonderlijke ruimtes ingericht en bevatten geen visuele verbinding, zoals een mezzanine.

Artikel 4.19 Private buitenruimte; *Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.*

Toetsing: **Niet Conform:** App 200.1 bevat geen buitenruimte. Een afwijking van dit artikel kan niet worden toegestaan, omdat het creëren van een buitenruimte wel mogelijk is door het pand anders op te delen en per verdieping een afzonderlijke eenheid te voorzien. Bovendien wordt het bouwprogramma op het perceel zodanig uitgebreid dat een afwijking ruimtelijk onaanvaardbaar is. Tijdens het voortraject is reeds aangetoond dat een andere opdeling mogelijk is, waarbij elke eenheid van een voldoende grote buitenruimte kan worden voorzien. De gemeenschappelijke buitenruimte achter het gebouw kan alleen als aanvulling op de private buitenruimtes dienen. De beschrijvende nota toont ook duidelijk aan dat een alternatieve indeling mogelijk is

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.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

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.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag worden er wijzigingen aan beide gebouwen voorzien met aanpassingen aan het afvoerstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. De totale dakoppervlakte bedraagt 239,5m².

Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één wooneenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende wooneenheden aanwezig zijn. De delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50l/m² worden door twee gedeeld, als dat groendak ook aangesloten is op de hemelwaterput. In de aanvraag is er 55,7m² als groendak voorzien. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 211,65m². Er dient een hemelwaterput of gekoppelde hemelwaterputten voorzien te worden met een capaciteit van min. 21.165 liter. De aanvraag voorziet 2 afzonderlijke putten van 10.000l, waardoor de aanvraag niet voldoet.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 239,5m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Bij een meersgezinswoning, mag er per aangesloten wooneenheden 30 m² in vermindering gebracht worden. Dit wordt in de aanvraag niet verder verduidelijkt waardoor deze niet in rekening gebracht kunnen worden. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter worden door twee gedeeld. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 181,65m². Hiervoor dient er een bovengrondse infiltratievoorziening van 14m² en een buffervolume van 5.995l voorzien te worden. De oppervlakte van de bovengrondse infiltratievoorziening uit de aanvraag voldoet hieraan maar het buffervolume voldoet niet.

Verder is het is vanop het aangeleverde rioleringsplan niet duidelijk of het bijgebouw (carport) wordt aangesloten op een afzonderlijke hemelwaterput alsook of deze aangesloten wordt op de bovengrondse infiltratievoorziening. Deze dient, indien deze aangesloten wordt op de bovengrondse infiltratievoorziening, ook in rekening gebracht te worden.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 9.090l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater (ANG/50) bedraagt 181,5m². In huidige aanvraag wordt 55,7m² van de platte daken van het hoofgebouw voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

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 de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Vochtprobleem

Door reeds uitgevoerde werken in het linker pand (Sleepstraat 202) is er een vochtprobleem ontstaan in de gemeenschappelijke muur. Er wordt hier in het dossier geen enkele vermelding over gemaakt en hoe dit opgelost zal worden. Verder is er sprake van wateroverlast in de kelder van de woning van de bezwaarschrijver door reeds uitgevoerde werken.

Carports

Er zijn in huidige toestand garageboxen aanwezig grenzend aan de naburige percelen. Deze zijn nooit in gebruik en in dermate vervallen toestand dat deze ook niet te gebruiken zijn. In de aanvraag worden deze afgebroken en wordt er op nagenoeg dezelfde plaats een open carport voorzien wat voor veel geluidsoverlast zal zorgen. Door deze carport open te voorzien kan dit een negatief effect hebben op de isolatiewaarden van de aanpalende gebouwen gezien er van een afgesloten volume naar een open volume wordt gegaan. Verder is er geen informatie te vinden in het dossier over het groendak. Dit dient voldoende goed aangelegd te worden om waterinsijpeling te voorkomen.

Werken

Het dossier bevat geen informatie over de grootte en duur van de werken op de onmiddellijke omgeving. Ook is er geen motivatie te vinden op welke manier er tijdens de werkzaamheden maatregelen zullen genomen worden om de impact door geluid en trillingen in te perken.

Meergezinswoning

De omvorming van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning en het openstellen van de tuin voor alle bewoners van de appartementen Sleepstraat 200 en 202 zoals beschreven zal een aanzienlijke geluidsoverlast teweeg brengen voor de aanpalende bewoners. Het inrichten van een gemeenschappelijke fietsenberging, doorgang, tuinzone en autostaanplaats zal een grote overlast met zich meebrengen.

Bomen

Er wordt een nieuwe boom voorzien nabij de gemeenschappelijke scheidingsmuur. Deze zal overlast met zich meebrengen vanwege bladval.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Vochtprobleem

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de

aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Carpports

Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de nieuwbouw van een carport niet aanvaardbaar. De smalle onderdoorgang naar de garages aan de Sleepstraat brengt verkeersrisico's mee voor fietsers en het openbaar vervoer. Daarnaast veroorzaakt de sloop van het bijgebouw en de bouw van een carportsysteem een versnippering van de tuinzone en een onveilige situatie binnen het gebouw. Het behoud van de onderdoorgang en de inrichting van parkeerplaatsen in de tuin verminderen de woonkwaliteit, waardoor het voorstel ongunstig wordt beoordeeld. Dit standpunt wordt verder toegelicht in '9. OMGEVINGSTOETS'.

Werken

Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. De duur van de werken is afhankelijk van zeer veel factoren en vereist geen stedenbouwkundige beoordeling. Dit dient onderling afgestemd te worden met de bouwheer en architect.

Meergezinswoning

Vanuit stedenbouwkundig standpunt is er principieel geen bezwaar bij de inrichting van een meergezinswoning op deze locatie. De betreffende omgeving wordt reeds gekenmerkt door een grote diversiteit van woontypologieën, waardoor een nieuwe meergezinswoning inpasbaar wordt geacht in deze omgeving. De inrichting van de doorgang en autostaanplaatsen in het voorstel is echter niet aanvaardbaar en wordt ongunstig beoordeeld (zie 9. Omgevingstoets).

Bomen

Ter compensatie van de reeds gerooide bomen worden er nieuwe bomen voorzien. Deze dienen op minimum 2m00 van de perceelsgrenzen voorzien te worden zodat de impact op de aanpalende percelen beperkt blijft.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

MEERGEZINSWONING

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

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

De stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220m²) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen. De woning uit de aanvraag betreft een woning met

een netto vloeroppervlakte van meer dan 220m² (incl. gelijkvloerse handelszaak in nevenbestemming), waardoor hier geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor de betreffende panden als volgt:

Sleepstraat 202 (links)

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 1
- Vraag 4: Parkeren: score 1 (onderdoorrit met garagepoort aanwezig)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0 (4 bouwlagen)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

Sleepstraat 200 (rechts)

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 2
- Vraag 4: Parkeren: score 2 (onderdoorrit met garagepoort aanwezig)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0 (4 bouwlagen)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft respectievelijk een **totaalscore 4 en 6** aan. Bij een score 6 of minder is er geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Zowel een eengezinswoning, een meergezinswoning als een ander woningtype is in principe mogelijk. Dit maakt dat op deze locatie, gezien de omvang van het pand, een meergezinswoning principieel aanvaardbaar is. De meergezinswoning uit de aanvraag beschikt over verschillende appartementen die geschikt zijn voor een gezin (waardoor voldaan wordt aan een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types).

Echter wordt er aan de voorzijde van het rechter pand een duplex-appartement voorzien zonder buitenruimte. Er werd in het voortraject en in de aangeleverde beschrijvende nota aangetoond dat het creëren van een buitenruimte wel mogelijk is door de opdeling van dit pand aan te passen en één entiteit per verdieping te voorzien. Verder kan de gemeenschappelijke buitenruimte achter het gebouw enkel dienen als aanvulling op de private buitenruimte. De voorgestelde inrichting van de meergezinswoning dient bijgevolg **ongunstig** beoordeeld te worden.

Sleepstraat 200 (rechts)

ERFGOEDWAARDE

Het pand Sleepstraat 200 voldoet nog steeds aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuur-historische waarde van het pand.

De voorgevel is nog vrij intact, in het verleden werden er wel wijzigingen uitgevoerd aan de erker. Zo is de borstwering van het terras op de erker niet meer origineel en werd de kroonlijst van de erker gewijzigd. Het schrijnwerk op de gelijkvloerse en eerste verdieping is nog oorspronkelijk.

Het oorspronkelijke buitenschrijnwerk (ramen van de gelijkvloerse en eerste verdieping, voordeur met bovenlicht en kroonlijst) van de straatgevel dient behouden te blijven. De voordeur is zeer gedetailleerd uitgewerkt en boven de deur bevindt zich een ronde bovenlicht met geëts glas. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve reden vervanging van de ramen noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. De ramen van de eerste en tweede verdieping werden in het verleden reeds vervangen door hedendaags buitenschrijnwerk. Indien deze elementen opnieuw vervangen worden, dient er ook gekozen te worden voor geschilderd houten buitenschrijnwerk met een indeling en profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar. Voor de voordeur en het ronde bovenlicht met geëts glas vragen we om dit te behouden.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. We vragen dan ook om geen verluchttingsroosters te plaatsen aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk).

Het pand heeft momenteel een plat dak. Het ontwerp voorziet in een optopping in een hedendaags teruggetrokken (ten opzichte van de voorgevel) volume. De bestaande hoge attiek in de voorgevel zorgt dan automatisch voor een borstwering. Het volume heeft geen impact op de structuur en de gevel van dit pand.

Het pand is opgebouwd volgens een klassieke indeling nl. traphal over de volledige diepte van het hoofdgebouw, met aanpalend een voor- en achterkamer. Achter de traphal werd een aanbouw gerealiseerd. Deze aanbouw is oorspronkelijk. In het verlengde van de achterkamer werd er een tuinkamer gebouwd. Op de 1^e verdieping rijk is deze rijk versierd met muurschildering en lijstplafond. Dit is echter in slechte bouwfysische staat.

De erfgoedwaarde wordt niet enkel door het uitzicht van een pand bepaald maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Het pand heeft nog waardevolle interieurelementen op de gelijkvloerse verdieping, de eerste en de tweede verdieping. Er zijn waardevolle lijstplafonds aanwezig (traphal, 1^e en 2^{de} verdieping) en het plafond van de voorkamer op de eerste verdieping is ook beschilderd met figuratieve tekeningen.

Het ontwerp voorziet om de achterbouw en tuinkamer integraal te slopen. Deze volumes zijn in slechtere bouwfysische staat. Het pand heeft echter veel kamers met heel veel erfgoedwaarde waardoor de sloop van deze volumes te verantwoorden is, doch enkel indien de ruimtelijkheid en erfgoedwaarde van de rest van het pand gerespecteerd en behouden blijft.

Het ontwerp houdt in grote mate rekening met behoud van de structuur en de waardevolle interieurelementen. De keuze van opsplitsing zorgt er echter wel voor dat de ruimtelijkheid van de gelijkvloerse en eerste verdieping met een voor- en achterkamer, deels verloren gaat.

MOBILITEIT

Het terrein is gelegen aan de Sleepstraat en is bebouwd met twee eengezinswoningen aan de voorzijde en twee garageboxen aan de achterzijde. De garages zijn bereikbaar via een doorgang onder de linker woning. In huidige aanvraag worden beide panden verbouwd en uitgebreid tot 7 appartementen. Op de gelijkvloerse verdieping van het linker pand worden 22 fietsparkeerplaatsen voorzien. De twee garageboxen in de achterliggende tuinzone worden gesloopt en vervangen door 2 carports. Deze carports zijn toegankelijk via een bestaande onderdoorgang.

Fietsparkeren

Met betrekking tot het voorzien van fietsparkeerplaatsen is het uitgangspunt steeds dat er een fietsenberging moet voorzien worden als dit ruimtelijk kán. Rekening houdend met het aantal appartementen en slaapkamers dienen er in voorliggend geval minimaal 21 fietsparkeerplaatsen voorzien te worden voor de bewoners en 1 voor de bezoekers.

Het fietsparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt:

- Er is plaats voor 22 fietsen (het hangstelsel wordt niet meegeteld). 2 daarvan zijn voorbehouden voor buitenmaatse fietsen.
- De fietsenbergingen bevinden zich vlak bij het openbaar domein en zijn dus vlot toegankelijk;
- De fietsenbergingen zijn overdekt en afsluitbaar;
- De afmetingen van de fietsenberging voldoen aan alle stedelijke ontwerprichtlijnen;

Wel wordt er opgemerkt dat er een kolom staat in de achterste fietsenberging. Deze kolom verhindert het gebruik van het rechtergedeelte van de fietsenberging en dient dus verwijderd te worden.

Autoparkeren

In de aanvraag worden de bestaande bijgebouwen gesloopt en vervangen door een open carport, waarin twee autoparkeerplaatsen worden voorzien. Aangezien het hier gaat om een beperkte uitbreiding van een bestaande functie (uitbreiding < 500 m²), is het niet noodzakelijk om autoparkeerplaatsen op deze locatie te voorzien. Bovendien is deze inrichting om de volgende redenen niet aanvaardbaar:

De autocirculatie van en naar de garages loopt via een onderdoorgang die aantakt op de Sleepstraat. De Sleepstraat is een belangrijke as voor het openbaar vervoer, en kent, hoewel de Sleepstraat volgens de stadsregionaal fietsnetwerk geen functie vervult, een hoge intensiteit van fietsverkeer. De doorstroming van het openbaar vervoer en de fietsverkeerveiligheid zijn hier m.a.w. belangrijke aandachtspunten. De onderdoorgang naar de garages is zeer smal. Dit betekent dat auto's gehinderd kunnen worden bij het inrijden van de onderdoorgang en op hun beurt het openbaar vervoer kunnen hinderen. Bij het uitrijden van de site is de zichtbaarheid op

het aankomende fietsverkeer zeer beperkt, wat een potentieel verkeersveiligheidsrisico met zich meebrengt.

Daarnaast is de sloop van het bestaande bijgebouw en de nieuwbouw van een carportsysteem op dezelfde locatie ook vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. Het autoparkeren leidt tot een aanzienlijke versnippering van de tuinzone.

Bovendien zorgt deze inrichting ook binnen het gebouw voor een onveilige situatie. De onderdoorgang veroorzaakt een gevaarlijke onderbreking tussen de meergezinswoning, de fietsenberging en de tuinzone.

Het behoud van de onderdoorgang en inrichten van de parkeerplaatsen in de tuinzone leidt tot een significante afname van de woonkwaliteit en de functionaliteit van het gelijkvloers. Zoals in het voortraject al werd aangegeven, zou het een betere keuze zijn om de onderdoorgang in te richten als een bruikbare ruimte voor het hele gebouw of als een uitbreiding van de bovenliggende eenheid.

Het voorstel voor de inrichting van autobergplaatsen wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

ROOIEN VAN BOMEN

In de achtertuinen waren 14 bomen aanwezig. In deze aanvraag wordt de regularisatie gevraagd van 4 reeds gerooide bomen en de kapping van 1 boom met als motivatie om de doorgang tot de achtertuin te verbreden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de betreffende doorgang voor auto's echter niet aanvaardbaar. Bijgevolg wordt ook de regularisatie van de te rooien bomen **ongunstig** beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (Artikel 3.2 en artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (ruimtelijke draagkracht, mobiliteit, verhardingsgraad).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 eengezinswoningen naar 2 meergezinswoningen aan TRG Invest bv (O.N.:0672902064) gelegen te Sleepstraat 200 en 202, 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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_09373 - OMV_2024070253 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 eengezinswoningen naar 2 meergezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Sleepstraat, 9000 Gent - Weigering