



2025_CBS_00126 OMV_2024142075 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het behoud van twee inbandige parkeerplaatsen en bijhorende opritten - zonder openbaar onderzoek - Muinkkaai, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Gerd Van Poucke - Katy Verdegem met als contactadres Noordermeers 3, 8340 Damme hebben een aanvraag (OMV_2024142075) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het behoud van twee inbandige parkeerplaatsen en bijhorende opritten
- Adres: Muinkkaai 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2560E7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen aan de Muinkkaai. De omgeving wordt gekenmerkt door grote herenhuizen van gemiddeld 3 bouwlagen aan de ene zijde van de weg en door het water (Muinkschelde) aan de andere zijde. De Muinkkaai is een fietsstraat en eenrichtingsstraat. Het pand van de aanvraag betreft een gesloten eengezinswoning met nevenfunctie kantoor, type herenhuis, bestaande uit 3 bouwlagen en een hellend dak aan de zijde van de Muinkkaai. Het pand wordt ook ontsloten via de achterzijde Hofstraat. Daar bevinden zich 2 garages. Het bouwvolume aan de Hofstraat bestaat uit 1 bouwlaag met een dakterras op het platte dak. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 214m².

Het pand met adres Muinkkaai nr. 4, 9000 Gent 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 is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Neoclassicistisch herenhuis, bouwmeesterswoning Bernard Lion'. Voor de volledige beschrijving, zie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/307371>

Beide statuten zijn een aanduiding van de historische, esthetische en architecturale waarde van de site. Deze waarde wordt tot uiting gebracht in volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmering, geleding en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode (late 19^{de}-eeuw) en functie (woning) waarvoor het pand is opgericht. Aan de ene zijde bevindt zich de koetsdoorn die toegang geeft tot de vestibule met trappartij. Aan de andere zijde bevinden zich de aaneengesloten leefruimtes en/of salons.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds en binnenschrijnwerk, deze elementen zijn op de gelijkvloerse en eerste verdieping aanwezig.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In voorliggende aanvraag wordt het behoud van twee inpandige parkeerplaatsen en bijhorende opritten aangevraagd.

In de laatst vergunde toestand (OMV_2022065279) werd de bestaande overdekte buitenruimte omgevormd naar een overdekte garage. De bestaande garage werd toen gewijzigd en vergund voor een fietsenberging. In de voorliggende aanvraag wilt men dit ongedaan maken en opnieuw

twee autobergplaatsen met 2 opritten voorzien. Er wordt een garage voorzien en een overdekte garage.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 11/08/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning, het creëren van inpandige terrassen op zolderniveau en het isoleren en vernieuwen van de dakbedekking. (OMV_2022065279)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 04/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van de achtergevels, de aanleg van een terras en de oprichting van een berging. (2002/268)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** verkregen op 20 december 2024 met referentienummer: 068281-002/NVDV/2024.

Besluit: Gunstig mits naleven van de opgelegde maatregelen. (advies integraal na te lezen op het omgevingsloket).

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter) en zone B voor woningen en tuinen.

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 en wijkt af op het volgend artikel:

2.9 Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied. - Dit artikel schrijft voor dat per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.

Toetsing: **niet conform.** In voorliggende aanvraag wordt de functiewijziging van fietsenberging naar autobergplaats gevraagd. Door het bijkomend voorzien van een autobergplaats zijn er twee opritten nodig. Beide autostaanplaatsen kunnen niet bereikt worden via dezelfde oprit. Bijgevolg wordt impliciet een twee oprit aangevraagd. Dit is strijdig met bovenstaande voorschrift. Om deze reden dient de **aanvraag te worden geweigerd.**

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 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 in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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 bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende 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 GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag betreft louter het behouden van het programma van een autogarage in het volume aan de Hofstraat. De aanvraag omvat geen wijzigingen aan het fysieke volume. Vanuit erfgoeddoelpunt wordt de aanvraag gunstig beoordeeld.

In de vorige aanvraag, (vergund op 11/08/2022) werd een van de autobergplaatsen omgevormd tot een fietsenberging. Hierdoor werd als voorwaarde opgelegd dat een van de twee opritten moest gesupprimeerd worden en slechts één oprit kon behouden blijven bij 'de overdekte garage'. In de voorliggende aanvraag wordt opnieuw de wijziging van de fietsenberging naar een autostaanplaats aangevraagd. Hierdoor zijn er 2 autostaanplaatsen bij de eengezinswoning. Dit is niet wenselijk. Het plan voorziet geen nieuwe plaats voor het stallen van fietsen. Op basis van de afmetingen van de 'overdekte garage' zou dit eventueel in dezelfde ruimte kunnen gestald worden.

Het pand is gelegen in de rode parkeertarifzone. Conform de parkeerrichtlijnen wordt hier een parkeereis aan gekoppeld van maximum 0,6 autostaanplaatsen per woning. In voorliggende aanvraag zouden dan 2 autoparkeerplaatsen voor 1 eengezinswoning worden voorzien. Ook in de Structuurvisie Ruimte Voor Gent wordt maximaal ingezet op het gebruik van een fiets. Het supprimeren van een fietsenberging ten voordele van een autobergplaats is daarom niet verenigbaar met de ruimtelijke principes en beleidsvisies. Dit getuigt van geen goede ruimtelijke ordening.

Bovendien wordt er per perceel slechts 1 oprit toegestaan. Daarenboven dient een garage voor een wagen een nuttige vrije ruimte van 2x5m te hebben. Er zal dus slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de ruimte 'overdekte garage'.

Bijgevolg moeten de voorwaarden uit de laatste vergunning (OMV_2022065279) nog steeds worden nageleefd: *Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de ruimte 'overdekte garage'.*

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies omdat de tweede autogarage strijdig is met artikel 2.9 van het ABR, niet getuigt van goede ruimtelijke ordening en onvoldoende nuttige vrije ruimte heeft.

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 behoud van twee inpandige parkeerplaatsen en bijhorende opritten aan Gerd Van Poucke - Katy Verdegem gelegen te Muinkkaai 4, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

2025_CBS_00126 - OMV_2024142075 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het behoud van twee inpandige parkeerplaatsen en bijhorende opritten - zonder openbaar onderzoek - Muinkkaai, 9000 Gent - Weigering