



2025_CBS_00963 OMV_2024140107 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een kantoor tot een woonentiteit, regularisatie van een kantoor in een achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio in een meergezinswoning en een handelspand en het aanpassen van verharding - zonder openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

EXPERTISEBUREAU GUY DE MEULEMEESTER BV met als contactadres Voskenslaan 286, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024140107) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie van een kantoor tot een woonentiteit, regularisatie van een kantoor in een achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio in een meergezinswoning en een handelspand en het aanpassen van verharding
- Adres: Voskenslaan 286 en 286A-286D, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 424P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich langs de Voskenslaan, ten zuiden van het station Gent-Sint-Pieters. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix aan woontypologieën, de bebouwing in de straat is gesloten en 2 tot 3 bouwlagen hoog.

Op het betreffende perceel bevindt zich vooraan een pand van 2,5 bouwlagen hoog, afgewerkt met een hellend dak, met daarachter tegen de rechter perceelsgrens een smaller aanbouwwolume. In het pand zit een inpandige garage/doorgang naar achter toe. In tweede bouwzone bevindt zich een tweede bouwvolume van 2 bouwlagen hoog met een lessenaarsdak. In de vergunde situatie bevond zich op het gelijkvloers een schrijnwerkerij met daarboven 4 studio's, ook het volume achteraan deed dienst als werkplaats voor de schrijnwerkerij. Op vandaag werd het gelijkvloers van het pand vooraan omgevormd tot een 5^{de} studio en werd er in het pand daarachter een kantoor ingericht. Dit betreffen wederrechtelijk uitgevoerde werken.

Bouwmisdrijf

Op 23/11/2023 werden volgende stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld door de Dienst Toezicht:

- de functie van de gelijkvloerse verdieping is gewijzigd van kantoorfunctie naar woonfunctie in een bestaande meergezinswoning.
- het aantal woonegelegenheden is hierdoor gewijzigd van 4 naar 5 woonegelegenheden

Daarvoor werd op 29/11/2023 aangemaand om tegen uiterlijk 29/02/2024:

- De gelijkvloerse verdieping te herstellen naar de oorspronkelijke toestand. Dit betekent dat de woonfunctie opnieuw moet omgevormd worden naar kantoor. De keuken en de douche, alsook de leidingen, dienen verwijderd te worden. Indien de leidingen niet worden verwijderd, moeten ze minstens onklaar worden gemaakt. De muur moet afgewerkt worden als een gladde muur.

Op 14/03/2024 werd volgende vastgesteld:

- Het achtergelegen bijgebouw was voorheen volledig als schrijnwerkerij in gebruik. Sinds 2005 is de functie gewijzigd van industrie naar kantoor.
- De achtergelegen tuin is in de periode 2010-2012 aangelegd als oprit en parking voor auto's (grindverharding). Dit is eveneens zonder stedenbouwkundige vergunning gebeurd.

Beide zijn verjaarde bouwmisdrijven.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de

huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund!

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag.

De kantoorruimte op gelijkvloers en de 4 studio's op de eerste en tweede verdieping kunnen als vergund geacht worden beschouwd.

Regularisatie

Met deze aanvraag worden de inrichting en de functie van de bestaande panden intern gewijzigd, binnen het bestaande volume. Ook de gevels blijven ongewijzigd. In het volume vooraan wordt het gelijkvloers omgevormd tot een éénslaapkamerappartement. Links daarvan bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging. De indeling op de verdieping blijft ongewijzigd, op de tweede verdieping worden de 2 bestaande studio's samengevoegd tot 1 studio. De functie van het volume achteraan wordt volledig kantoorruimte.

De koer blijft ongewijzigd. De grindverharding achteraan wordt gewijzigd naar versterkt gras. Er worden een 5-tal parkeerplaatsen voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 13/01/1964 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten 9 autoboxen. (KW S-65-63).

* Op 15/03/2012 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw en garages na het slopen van de bestaande bebouwing. (2011/925).

* Op 17/01/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw en garages na het slopen van de bestaande bebouwing. (2012/328).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 6 januari 2025 onder ref. AD-24-1298:

Drinkwater

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking 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 voor de functiewijziging en regularisatie van een kantoor tot een woonentiteit, regularisatie van een bestaand kantoor in een achterbouw, samenvoegen van twee studio's tot één studio in een meergezinswoning en een handelspand, het aanpassen van verharding.

Ons advies is gaunstig.

Riolering

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

** bouwdoossiers en verkavelingsdoossiers met toekomstig openbaar domein;*

** bouwdoossiers en verkavelingsdoossiers 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

Gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 27 december 2024 onder ref. 073993-001/NVDV/2024:

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

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 19 december 2024 onder ref. 5000086783:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Teller lokaal:

Het teller lokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden. <https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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, het wijkt af op

- **artikel 3.2 - Beperken van verhardingen:** *het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

De tuin is volledig verhard in functie van parkeren. De verharding wordt hier niet efficiënt aangewend en niet beperkt tot het strikt noodzakelijke, zie ook verder onder punt 9. Omgevingstoets.

- **artikel 4.18:** *Elk appartement moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergkamer. De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3 m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer. Op de plannen wordt de*

oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte. Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m².

Het gelijkvloerse appartement beschikt niet over een berging, de afzonderlijke keuken is kleiner dan 6 m².

- **Artikel 4.20 - Natuurlijke verlichting:** *In een appartement moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:*
 - o *uitmonden in de openlucht*
 - o *voor een keuken en een woonkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;*
 - o *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. Bij elk appartement hoort een kwalitatieve private buitenruimte.*

De eetruimte op het gelijkvloers ontvangt niet voldoende licht.

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.

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 en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende 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.

De aanvraag is strijdig met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Deze aanvraag gaat volledig voorbij aan de inspanningen die de stad Gent levert om de stad klimaatrobuust te maken. Het volledige perceel is bebouwd en verhard. De tuinzone werd wederrechtelijk volledig verhard, met deze aanvraag wenst men deze verharding integraal te behouden. Er wordt geen enkele inspanning geleverd om het perceel te gaan vergroenen. Het vervangen van grind door versterkt gras is nog steeds het afdekken van de bodem, waardoor er geen mogelijkheid is dat hier een boom kan groeien. De aanvraag doorstaat de watertoets niet, dit vormt een weigeringsgrond voor deze aanvraag.

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 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

De aanvraag heeft betrekking op een aantal werken zonder volumewijzigingen aan een pand gelegen langs de Voskenslaan. Het pand wordt beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 4 woonentiteiten met een nevenfunctie op het gelijkvloers. Oorspronkelijk was er op het gelijkvloers een schrijnwerkerij gevestigd. Deze functie werd omstreeks 2005 verlaten waarna er op het gelijkvloers een kantoor werd ingericht. Door de dienst Toezicht werd vastgesteld dat er zonder vergunning op het gelijkvloers een extra woonentiteit werd gecreëerd.

Met deze aanvraag wenst men het gelijkvloerse appartement te regulariseren. Dit is principieel aanvaardbaar. Het aantal entiteiten blijft immers gelijk, omdat de twee studio's op de tweede verdieping worden samengevoegd tot een grotere studio. Met deze ingrepen zal de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de 4 entiteiten in de meergezinswoning stijgen, waardoor ook de woonkwaliteit stijgt. Het gelijkvloerse appartement kan ook beschikken over een buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de leefruimte. Het wordt evenwel betreurd dat de ontharding van de koer, zoals dit werd voorgesteld tijdens het vooroverleg, niet wordt opgenomen in de plannen. Zoals op de foto's te zien wordt de koer op vandaag gebruikt als stalling voor de vuilbakken. Er kan hier wel nog een inspanning geleverd worden om deze buitenruimte kwalitatief in te richten voor de uiteindelijke gebruiker.

Er wordt evenwel opgemerkt dat het appartement op een aantal punten strijdig is met het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Zo beschikt het gelijkvloerse appartement niet over een berging, is de keuken te klein en is de natuurlijke lichtinval van de eetruimte niet voldoende.

Het gebouw in tweede bouwzone wordt omgevormd tot een kleinschalig kantoor. Ook deze ingreep is aanvaardbaar, aangezien er hier voorheen ook reeds een andere functie dan wonen aanwezig was. Er wordt dan ook overlast verwacht voor de aanpalenden.

De achtergelegen tuinzone werd in de periode 2010-2012 zonder vergunning volledig verhard met grind als oprit en parking voor auto's. Deze tuinzone is bereikbaar via het achterliggende perceel via een erfdienstbaarheid. Met deze aanvraag wenst men deze verharding integraal te behouden, alleen wordt het grind vervangen door gewapend gras. Er wordt een viertal parkeerplaatsen ingetekend. Dit is niet aanvaardbaar. In de bestaande situatie en de gewenste situatie is het volledige perceel bebouwd en verhard. Groene onverharde ruimtes in de stad hebben verschillende voordelen: ruimte voor natuur, minder wateroverlast, koelere steden, grotere biodiversiteit, betere bodemkwaliteit, gezondere lucht en een betere, aangename leefomgeving. Hier wordt volledig aan voorbij gegaan. Deze tuinzone zou in principe een onverharde groene ruimte moeten zijn. Om de woonkwaliteit van de aanpalende percelen niet te hinderen is parkeren in de tuin in principe ook niet wenselijk. Deze aanvraag voldoet niet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (zuinig ruimtegebruik en hinder).

Het verharden wordt hier bovendien niet beperkt tot het strikt noodzakelijke. Er kon akkoord gegaan worden met het voorzien van enkele schuine parkeerplaatsen in functie van het kantoor, zo dicht mogelijk tegen de ingang en waarbij er een substantieel deel van de tuin kon worden onthard. Het aantal parkeerplaatsen moest beperkt worden tot een minimum. Dit werd evenwel toch niet in de plannen verwerkt. De verharding wordt hier niet efficiënt aangewend. Deze verharding is dan ook flagrant in strijd met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent en doorstaat hierdoor de watertoets niet. Er moet een inspanning geleverd worden om een substantieel deel van het perceel te gaan vergroenen.

De functiewijzigingen en interne verschuiving komen in aanmerking voor vergunning indien de strijdigheden met het algemeen bouwreglement worden weggewerkt en indien er een inspanning wordt geleverd om het perceel te gaan vergroenen.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is op verschillende punten strijdig met het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Het gelijkvloerse appartement beschikt niet over een berging, de keuken is te klein en de natuurlijke lichtinval van de eetruimte is niet voldoende. Ook de volledig verharde tuinzone is strijdig met het algemeen bouwreglement en geeft geen blijk van een goede ruimtelijke ordening.

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 wijzigen van de functie van een kantoor tot een woonentiteit, regularisatie van een kantoor in een achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio in een meergezinswoning en een handelspand en het aanpassen van verharding aan EXPERTISEBUREAU GUY DE MEULEMEESTER bv (O.N.:0427892437) gelegen te Voskenslaan 286 en 286A-286D, 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:
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

vergunningvoorwaarden;
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_00963 - OMV_2024140107 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een kantoor tot een woonentiteit, regularisatie van een kantoor in een achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio in een meergezinswoning en een handelspand en het aanpassen van verharding - zonder openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Weigering