



2025_CBS_01154 OMV_2024074227 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met handel naar een meergezinswoning met kantoorruimte - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen;
Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, 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?

De heer Bajram Krasniqi met als contactadres Antwerpsesteenweg 394, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024074227) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning met handel naar een meergezinswoning met kantoorruimte
- Adres: Antwerpsesteenweg 394, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 776H

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich aan de Antwerpsesteenweg in Sint-Amandsberg. Het perceel grenst aan de achterzijde aan de Achterstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met een gelijkvloerse economische functie, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning met handel naar een meergezinswoning met kantoorruimte.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 350m², heeft een totale diepte van 54m57 bij een breedte van 7m53 aan de voorzijde en 5m03 aan de achterzijde van het perceel. Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ca. 11m90 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +9m70 en +7m15 aan de achtergevel met een nokhoogte van +10m60 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw wordt uitgebreid. Hierbij wordt de kroonlijsthoogte van de achtergevel aangepast tot +9m70 en de nokhoogte naar ca. +15m45 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met ca. 60cm over een lengte van 5m95 en de linker scheidingsmuur tussen 1m20 en 4m20 over een lengte van 11m90.

De bestaande aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 16m70 (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3m00 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de rechter perceelsgrens is er een aanbouw aanwezig tot op een diepte van 26m04 (gemeten vanaf de rooilijn), met een totale breedte van 3m90 en een totale hoogte van +3m00 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes worden integraal gesloopt. Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 20m00 (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3m45 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur tussen 40cm en 1m40 over een lengte van 4m20 en de rechter scheidingsmuur met ca. 45cm over een lengte van 6m80.

Achteraan het perceel is er een bijgebouw aanwezig, die ingericht is als garage. Deze blijft behouden en maakt geen deel uit van de aanvraag.

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 4.000l en een hemelwaterput van 15.000l. er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien (7,2m²/3.123 liter)

INDELING

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er aan de voorzijde een handelsruimte van 23m² NVO voorzien. Verder wordt er een gemeenschappelijke inkom voorzien die voorzien is van 6 fietsstalplaatsen voor de 2 entiteiten op de verdieping. Aan de achterzijde is de inkom van een 4-slaapkamerappartement voorzien die als duplex is ingericht over de gelijkvloerse en eerste verdieping. Deze inkom is voorzien van 4 fietsstalplaatsen. Het gelijkvloerse appartement heeft een bewoonbare oppervlakte van 158m² NVO met een buitenruimte van 125m². Op de tweede verdieping is er een 2-slaapkamerappartement van ca. 70m² NVO met een buitenruimte van 7m². Onder het hellende dak wordt er een 1-slaapkamerappartement voorzien van 52m² NVO met een buitenruimte van 5,5m². Er wordt een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 93,3m² bekomen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/09/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woon- en winkelruimte. (1990/60064)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 6 januari 2025 onder ref. AV/411/2024/01617:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 november 2024 onder ref. 073925-001/PV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *In de triplex-woonentiteit (-1/0/+1) dient een automatische branddetectie voorzien te worden.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de wanden en vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.*
- *Evacuatiewegen en trappenhuizen dienen vrij van brandlast te zijn.*
- *De fietsenberging dient brandwerend gescheiden te zijn van de inkom/traphal door wanden EI60 en bij brand zelfsluitende deuren EI130.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de structurele elementen R 60 moeten hebben.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat daken R 30 moeten hebben.*
- *Er wordt benadrukt dat verdreven treden aan aantrede van minstens 24cm dienen te hebben op de loopplijn.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 november 2024 onder ref. 5000085470:

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.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal 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 wegennis:

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Rozebroeken 1, Rozebroeken Cultureel Centrum', goedgekeurd op 17 oktober 1989, en is bestemd als zone voor bijgebouwen, zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

Zone 2 – Zone voor gesloten bebouwing – Kolom 22-23 / Aantal bouwlagen of bouwhoogte;
De bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal bouwlagen of in meter en is, tenzij anders vermeld, exclusief de dakhoogte voor hellende daken. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2m70 en een max. hoogte van 3m20.

Toetsing: De nieuwe gelijkvloerse aanbouw heeft een totale hoogte van +3m45 (gemeten vanaf het trottoirpeil) wat een overschrijding is van 25cm van de maximaal toelaatbare bouwhoogte.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De afwijking op het BPA is aanvaardbaar om volgende reden:

- De meerhoogte van 25cm is hierbij noodzakelijk om binnen het nieuwe aanbouwwolume een voldoende grote vrije hoogte te bekomen en alsook een voldoende dik dakpakket te kunnen voorzien in functie van isolatie. Een totale hoogte tot +3m50 wordt de dag van vandaag als gangbaar beschouwd en is met de huidige isolatie-eisen zeker noodzakelijk. Verder zal deze meerhoogte weinig tot geen impact hebben op de aanpalende percelen.

De voorgevel beschikt in de bestaande toestand over een kroonlijsthoogte van +9m70 (gemeten vanaf het trottoirpeil), wat afwijkend is van de maximale hoogte van +9m60 (3m20 per bouwlaag). Het gaat hier om een bestaande toestand die behouden kan blijven. Er wordt echter

opgemerkt dat de achtergevel ook wordt opgetrokken tot een hoogte van +9m70, waardoor deze met 10cm afwijkt met de voorschriften van het BPA. Er wordt echter geen afwijking op het BPA gemotiveerd in de aanvraag. Principieel is er geen bezwaar tegen deze meerhoogte maar deze kan niet gegund worden zonder de vraag tot afwijking en motivatie. Sinds 20/07/2024 is het [Verzameldecreet Omgeving](#) van kracht. Eén van de wijzigingen betreft de 'motiveringsplicht van de aanvrager indien hij beroep doet op een afwijkingsbepaling uit de VCRO'.

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 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

Berging; *Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan.*

Toetsing: **Niet conform:** Er wordt opgemerkt dat de gelijkvloerse entiteit niet beschikt over een individuele bergruimte. Hierbij wordt er wel een rechtstreekse verbinding gemaakt met de kelder. Echter mag een berging in de kelder niet meegerekend worden in de oppervlakte voor berging. Hierbij zou er met een bijzondere voorwaarde één van de slaapkamers omgevormd kunnen worden tot berging/bureau of zou er aan de inkom van dit appartement een zone ingericht kunnen worden als berging, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond wordt deze negatieve beoordeling een bijkomende weigeringsgrond.

Slaapkamer; *Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7m². Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8m en 2,2m (verbouwing) of tussen 1,8m en 2,5m (nieuwbouw). Minstens 4m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2m bij verbouwing of 2,5m bij nieuwbouw.*

Toetsing: **niet conform:** Het appartement onder het hellende dak beschikt over slechts 1 slaapkamer met een oppervlakte van 8,8m² gemeten onder een vrije hoogte van 1m80. Gezien het hier gaat om het omvormen van een eengezinswoning tot meergezinswoning kan hiervoor geen afwijking gegund worden en gezien dit niet met een bijzonder voorwaarde opgelost kan worden dient de aanvraag **ongunstig** beoordeeld te worden.

Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten; *Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen.*

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen; Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

§3 Ruimte voor bezoekers; Voor bezoekersparkeerplaatsen volstaat 1m² per benodigde fietsenstalling voor zover er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is. Zo niet dan worden de oppervlakenormen opgenomen in §1 ook van toepassing op bezoekersparkeerplaatsen.

Toetsing: niet conform: Er worden in huidig voorstel 4 fietsen in een schuine opstelling voorzien op een oppervlakte van ca. 6m² en bijkomend 2 fietsen op een oppervlakte van ca. 2,2m². Volgens de huidige parkeernormen zouden hier respectievelijk slechts 3 fietsstalplaatsen en 1 fietsstalplaatsen voorzien kunnen worden, wat het totaal slechts op 4 fietsstalplaatsen zou brengen. Volgens de huidige parkeernormen is er een minimum van 5 fietsstalplaatsen vereist (2-slaapkamerappartement en 1 slaapkamerappartement). Verder worden de schuine fietsen op een afstand van 1m20 voorzien, waar er een minimum van 1m40 noodzakelijk. Het gangpad is hierbij slechts 1m40, waarbij er een minimum van 2m00 noodzakelijk is. De fietsenberging voldoet bijgevolg niet aan de minimale oppervlaktevereisten. Gezien het gaat om een omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met drastische volume-uitbreidingen kan er geen afwijking verkregen worden op de fietsparkeereisen en dient de aanvraag **ongunstig** beoordeeld te worden.

Verder wordt er opgemerkt dat er een zeer ruime garage aanwezig is achteraan het perceel. Deze wordt in de aanvraag niet verder in kaart gebracht maar zou kunnen instaan voor het opvangen van het parkeerverhaal voor de gelijkvloerse entiteit.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. 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).
- aan de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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 wordt de bestaande woning omgevormd tot meergezinswoning en uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume en bijkomend ook op de verdiepingen uitgebreid. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 149m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 14.900l. De aanvraag voldoet hieraan.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 149m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30m² verminderd worden. Per entiteit dat aangesloten wordt op de hemelwaterput mag er 30m² in vermindering gebracht worden. Voor een hemelwaterput met de capaciteit van 14.900 liter dienen er verplicht 3 entiteiten aangesloten te worden. Dit wordt in de aanvraag nergens gemotiveerd of er al dan niet hergebruik aanwezig zal zijn waardoor deze vermindering ook niet in rekening gebracht kan worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 119m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **9,52m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3.927l**. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet slechts een bovengrondse infiltratievoorziening van 7,2m² met een buffervolume van 3.123l.

GROENDAK

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

We besluiten dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door een te kleine bovengrondse infiltratievoorziening. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geredimeerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 november 2024 tot en met 24 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In huidige aanvraag wordt de bestaande eengezinswoning omgevormd tot meergezinswoning met 3 entiteiten en een kleinschalige handelsfunctie. Het pand uit de aanvraag is gelegen in het kernwinkelgebied van Sint-Amandsberg. Hierbij is het wenselijk om ofwel een voldoende kwalitatieve economische functie te behouden zodat er een voldoende verweving van functies behouden blijft of integraal te kiezen voor een woonprogramma. Echter wordt er een zeer beperkte economisch functie behouden waarbij de kwaliteit hiervan in twijfel wordt getrokken. Er dient een duidelijke keuze te worden gemaakt of er al dan niet wordt ingezet op een voldoende kwalitatieve economische functie of een integrale woonfunctie, waar in huidig voorstel geen duidelijke keuze wordt gemaakt.

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden 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 woongelegenheden 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 het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 0
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2

De woningtypetoets geeft **totaalscore 4** 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.

Gezien de mogelijkheden om nog enige volume-uitbreidingen te voorzien aan de woning kan er op deze locatie akkoord worden gegaan met een meergezinswoning. Echter voldoet de meergezinswoning uit huidig voorstel niet aan meerdere fundamentele eisen waaraan een nieuwe meergezinswoning moet voldoen:

- Het voorstel wijkt naar bouwhoogte van het hoofdgebouw af op de geldende voorschriften van het BPA, die een maximale bouwhoogte van 9m60 oplegt. Het voorstel gaat uit van een kroonlijsthoogte van de voor- en achtergevel van 9m70, wat een afwijking van 10cm betreft. Principieel is er geen bezwaar tegen deze meerhoogte. Echter dient elke afwijking op het BPA afzonderlijk gemotiveerd te worden met een duidelijke vermelding van het toegepaste artikel vanuit de VCRO.
- Het gelijkvloerse appartement beschikt niet over een individuele functionele berging. Wel wordt de kelder verbonden met deze entiteit maar een kelder mag niet instaan als berging. Deze strijdigheid zou opgelost kunnen worden door één van de vier slaapkamer in te richten als berging/bureau.
- Het appartement onder het hellende dak betreft een 1-slaapkamerappartement die beschikt over een slaapkamer van slechts 8,8m² onder een vrije hoogte van 1m80. Elke primaire slaapkamer dient minstens een oppervlakte van 11m² te bevatten. Dit zou opgelost kunnen worden door het voorzien van een dakuitbouw of een eventuele herinrichting van de meergezinswoning en de bovenste 2 verdiepingen in te richten als een duplex appartement.
- De fietsenberging voldoet niet aan de vormelijke eisen. Hierbij worden er 5 fietsen op een te kleine oppervlakte voorzien en wordt er een onvoldoende gangpad voorzien. Gezien het gaat om een nieuwe meergezinswoning dient er een kwalitatieve en gebruiksvriendelijke fietsenberging ingericht te worden. Het inrichten van een handelsruimte van slechts 23m² is geen vereiste en kan gesupprimeerd worden in functie van het creëren van een voldoende ruime inkom en fietsenberging alsook deels dienst doen als berging voor de gelijkvloerse entiteit. Verder is er een garage achteraan het perceel aanwezig dat zou kunnen instaan voor het parkeer verhaal op te lossen.

- Er wordt een onvoldoende grote bovengrondse infiltratievoorziening voorzien voor de meergezinswoning. Dit kan opgelost worden door te motiveren dat de aanwezige aangesloten worden voor hergebruik of door een grotere bovengrondse infiltratievoorziening te voorzien

Bovenstaande strijdigheden zijn niet remedieerbaar met bijzondere voorwaarden en heeft tot gevolg dat de aanvraag **ongunstig** geadviseerd dient te worden. De bovenstaande weigeringsgronden zijn oplosbaar in een nieuwe aanvraag die deze in rekening brengt.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 een eengezinswoning met handel naar een meergezinswoning met kantoorruimte aan de heer Bajram Krasniqi gelegen te Antwerpsesteenweg 394, 9040 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_01154 - OMV_2024074227 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met handel naar een meergezinswoning met kantooruimte - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Weigering