



2025_CBS_01396 OMV_2024070253 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 eengezinswoningen naar 2 meergezinswoningen - Sleepstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

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 werd op 3 oktober 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen geweigerd.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 25 november 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

Op 13 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 20 januari 2025.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 3 oktober 2024 in eerste aanleg.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

De nieuwe projectinhoudversie V3 (dd.20/01/2025) bevat volgende aanpassingen:

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden twee appartementen samengevoegd tot één ruimer 3-slaapkamerappartement met eigen private buitenruimte.

Naast de planwijziging inzake de samenvoeging van twee appartementen bevatten de gewijzigde plannen ook een aantal aanpassingen/verduidelijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen:

- Aangepast rioleringsplan;
- Verduidelijken verharding (waterdoorlatend)

- Schrappen van de kolom in de fietsenberging;
- Beperkte verschuiving van twee bomen op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en behoud van de boom langsheen het karrenspoor.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Het voorstel tot samenvoeging van twee appartementen in de nieuwe projectinhoudversie V3 wordt gunstig beoordeeld. De inrichting van de meergezinswoning voldoet aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement. Elke woonentiteit beschikt over een kwalitatieve buitenruimte.

De nieuwe projectinhoudversie omvat geen wijzigingen met betrekking tot de heropbouw van een carport in de tuinzone. Het voorstel blijft voorzien in een carport voor twee auto's. De beoordeling in eerste aanleg wordt hiervoor hernomen:

De autocirculatie van en naar de carports 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 carports 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.*

Het project betreft twee afzonderlijke panden Sleepstraat 200 en Sleepstraat 202 die worden herbestemd tot een meergezinswoning. Het pand met huisnr.200 wordt herbestemd tot 3 woonentiteiten en het pand met huisnr.202 wordt herbestemd tot 3 woonentiteiten. Een dergelijke inrichting valt onder de drempelwaarde om de parkeerrichtlijnen toe te passen. Er zijn bijgevolg geen parkeerplaatsen noodzakelijk.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verbouwen van 2 eengezinswoningen naar 2 meergezinswoningen van TRG Invest bv, gelegen te Sleepstraat 200 en 202, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_01396 - OMV_2024070253 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 eengezinswoningen naar 2 meergezinswoningen - Sleepstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies