



2024_CBS_10893 OMV_2024118225 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Heernisplein, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Ramazan Kara met als contactadres Dendermondsesteenweg 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024118225) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers
- Adres: Heernisplein 8-11, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1169N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 31 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs het Heernisplein in de wijk 'Dampoort' in Sint Amandsberg.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De hoofdgebouwen tellen 2 tot 4 bouwlagen. De woonfunctie primeert, maar de gelijkvloerse bouwlagen zijn vaak ingevuld met horeca, diensten en handel.

Morfologie bouwperceel

* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 353 m², straatbreedte: 12,49 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: Op de gelijkvloerse bouwlaag is een leegstaand kantoorgebouw. Op 1^e en 2^e verdieping een meergezinswoning met telkens 1 appartement per bouwlaag.

Kelder verdieping: Ingericht met 7 parkeerplaatsen, private kelders, technische-/archiefruimten.

* Volumes: De kelder verdieping neemt het volledige perceel in. De gelijkvloerse bijgebouwen reiken rechts tot tegen de achterste perceelsgrens op een diepte van 25,6 m, rechts achteraan is een gelijkvloerse koer van 55 m². Volume van het hoofdgebouw: 3 bouwlagen met plat dak, met een diepte van 12,0 m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De hoofdfunctie is wonen met 5 appartementen: De gelijkvloerse kantoorruimte wordt verkleind en er wordt 1 appartement toegevoegd. Op de 1^e en 2^e verdieping blijven de 2 appartementen behouden. Toevoegen van een 3^e verdieping met 2 appartementen.

Aanpassingen bouwvolumes, gevels, indeling en scheidingmuren

Volume:

* Hoofdgebouw: Het volume wordt opgehoogd met 1 extra bouwlaag en plat dak. De voorste en achterste kroonlijst verhoogt van 9,75 m naar 12,77 m boven het trottoir.

* Bijgebouwen: Geen aanpassingen aan de kelder en de gelijkvloerse bouwlaag.

Gevels:

* Voorgevel: De onderste 3 bouwlagen worden als ongewijzigd behouden. De extra 4^e bouwlaag wordt met eenzelfde bruine baksteen opgehoogd en er worden 3 ramen in geplaatst, voor de 2 brede ramen komt telkens een terras (breedte: 2,86 m en 3,80 m), welke uitsteken tot 0,60 m vóór de rooilijn. De terrassen zijn ook deels in pandig door het optrekken van de ramen achter de rooilijn.

* Achtergevels: Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt links een extra raam tot op vloerniveau ingericht. De 1^e en 2^e verdieping blijven ongewijzigd. De 3^e verdieping krijgt 4 ramen, verticaal geplaatst boven de bestaande onderliggende ramen, hier wordt geen dakterras ingericht.

* Hoofddak: Een plat dak, uitgevoerd met een groendak.

Indeling:

* De kelderlaag: In de kruipruimten vooraan zit een septische put (5000 L), deze blijft behouden. Anderzijds wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Er worden 3 private kelders, 5 parkeerplaatsen en een ruime fietsenstalling voor 17 fietsen voorzien.

- * De gelijkvloerse bouwlaag: De kantoorruimte verkleint van 205 m² naar 91 m². Er wordt 1 appartement met een oppervlakte van 112 m² in de vrijgekomen ruimte ingevuld.
- * De 1^e en 2^e verdieping: Geen aanpassingen aan de indeling.
- * De 3^e verdieping: Hier worden 2 appartementen ingericht: de 1e unit heeft een oppervlakte van 50,4 m² met 1 slaapkamer. De 2e unit heeft een oppervlakte van 59,5 m² met 2 slaapkamers.

Profielen scheidingsmuren:

De profielen van de linker en rechter scheidingsmuren worden opgehoogd voor het creëren van de 4^e bouwlaag, met een dakrandhoogte van 12,77 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en de septische put (5.000 l) blijft behouden.

Er is geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening. Het nieuwe hoofddak wordt met een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 08/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten en handel naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en handel. (OMV_2022133932)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 21/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclame. (1968 SA 222)
- * Op 13/03/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bioscoopcomplex en het oprichten van een bankfiliaal met twee bijhorende woongelegenheden. (1977 SA 170 Litt. K-73-77)
- * Op 26/08/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel (wijzigen raam- en deuropening) en het aanbrengen van een verlicht ui. (1999/60146)
- * Op 22/06/2000 werd een weigering afgeleverd voor het verwijderen en vervangen van de uithangborden door een dubbelzijdig verlicht uithangbord. (2000/60108)
- * Op 31/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van de uithangborden aan een bankfiliaal. (2000/60176)
- * Op 18/10/2012 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen/uitbreiden van een meergezinswoning met 2 appartementen en handelsgelijkvloers tot een meergezinswoning met 8 entiteiten en een handelsgelijkvloers. (2012/60145)
- * Op 14/08/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning: handelsgelijkvloers + uitbreiding van 2 naar 5 appartementen. (2013/60011)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 oktober 2024 onder ref. 5000080964:
Als bijlage ter kennisgeving Gent en ons advies.

- Op 30 oktober 2024 werd een **ongunstig advies** verleend door van **Brandweerzone Centrum**. Het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Dit leidt tot volgende opmerking en/of bijzondere voorwaarden :

Artikel 3.8 – Groendak

Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen

Als compensatie voor het niet plaatsen van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening (omwille van het feit dat het perceel volledige bebouwd is en blijft) voorziet de bouwheer in het aanleggen van een groendak op het hoofdgebouw.

Toetsing ontwerp: De compensatie voor het ontbreken van de hemelwaterput, met de inrichting van een groendak wordt positief beoordeeld.

Artikel 5.4; Artikel 5.5 en Artikel 5.6 : Fietsenstalling

Bij meergezinswoningen zijn altijd fietsparkeerplaatsen verplicht, rekening houdend zowel met het bestaand aantal woningen als een eventuele uitbreiding. Het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgedrukt per

slaapkamer/kamer/unit/woning.

Bij uitbreidingen of toename van het aantal woningen, wordt de norm steeds berekend op de nieuwe toestand.

-> Voor de 5 appartementen met in totaal 12 slaapkamers, bezoekers en de kantoorruimte moeten 17 fietsenstalplaatsen voorzien worden, met een minimale oppervlakte van 25,5 m².

Toetsing ontwerp: Conform met de bepalingen.

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 en 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).
- 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.

- **KORTE BESCHRIJVING DAKOPPERVLAKTEN, GROENDAKEN EN VERHARDINGEN**
Het perceel is en blijft volledig bebouwd (oppervlakte: 353 m²).
Men voorziet verticale volume-wijzigingen op de bestaande bebouwing, maar er

gebeuren wel aanpassing aan het rioleringsstelsel.

○ **HEMELWATERPUT / GROENDAK**

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Maar er gebeuren werken aan de afwatering, waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

De bouwheer voorziet de aanleg van het nieuwe platte dak op het hoofdgebouw als een groendak en dit in compensatie van het ontbreken van een hemelwaterput, omdat er geen plaats voor is.

-> De bouwheer motiveert de afwijking voor het ontbreken van de hemelwaterput en voorziet een compensatie met een groendak op het hoofdgebouw. De afwijking kan aanvaard worden mits de aanleg van het groendak.

○ **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 353 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

-> De bouwheer motiveert de afwijking voor het ontbreken van de infiltratievoorziening. De afwijking kan aanvaard worden.

○ **BUFFERVOORZIENING**

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².

-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.

○ **BODEM**

-> Er worden geen bodemwerken voorzien.

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 -mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningaanvraag nagegaan te worden of

de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De hoofdfunctie is meergezinswoning met 5 appartementen.

De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de 5 appartementen bedraagt 91 m² en er wordt een mix voorzien in 1 en 3 slaapkamer-appartementen.

-> *Het aantal appartementen en de mix is aanvaardbaar binnen het geplande bouwvolume.*

De oppervlakte van de nevenfunctie diensten is klein (91m²).

-> *De nevenfunctie diensten kadert binnen de betreffende omgeving, waarin nog diverse handel, horeca en diensten aanwezig zijn.*

Bouwvolumes en scheidingsmuren

* De nieuwe bouwhoogte van het hoofdgebouw telt 4 bouwlagen, met normale bouwhoogten per bouwlaag en een platte dakvorm. Het hoofdvolume kadert voldoende binnen de omliggende hoofdgebouwen, die 3 tot 4 bouwlagen tellen, soms met hogere bouwlagen.

* De bouwdiepte van het hoofdgebouw (meer bepaald de extra 4^e bouwlaag) reikt niet dieper dan 12,0 m. Dit is voor een hoofdgebouw een aanvaardbare bouwdiepte ten aanzien van de aanpalende hoofdgebouwen.

* De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van de 4^e bouwlaag op het hoofdgebouw worden aangepast. Tussen de rooilijn en een diepte van 12,0m wordt het hoofdgebouw verhoogd, met een dakrandhoogte van 12,77 m.

LINKS:

Ten aanzien van voorzijde en achterzijde van het linker aanpalende hoofdgebouw met zadeldak worden ophogingen voorzien: Vooraan is de ophoging beperkt en deze sluit voldoende aan bij het bouwprofiel van het aanpalende hoofdgebouw. Achteraan voorziet de nieuwe 4^e bouwlaag een extra bouwdiepte van 1,85 m extra diepte en dit tot 12,0 m achter de rooilijn.

RECHTS:

Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 3,06 m wordt de muur met 1,40 m verhoogd.

Tussen een bouwdiepte van 3,06 m en 9,0 m wordt de muur verhoogd met 0,15 m.

Tussen een bouwdiepte van 9,0 m en 12,0 m wordt de muur verhoogd met 3,51 m .

De rechter aanpalende buur heeft tot op de 2^e verdieping zelf een dieper liggende scheidingsmuur tot 16,0 m achter de rooilijn.

-> *De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen aanvaardbare normen.*

Er kan gesteld worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden en ze zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

-> *Het bijkomende bouwvolume (4^e bouwlaag) kan aanvaard worden.*

Gevels

De nieuwe deel voorgevel (meer bepaald de 4^e bouwlaag) in volwaardig gevelmetselwerk moet volledig achter de rooilijn worden uitgevoerd. Dit wordt ook zo voorzien in het ontwerp.

Het voorzien van de 2 terrassen tot een maximale diepte van 0,60 m vóór de rooilijn kunnen aanvaard worden, zij hebben een aanvaardbare breedte en bevinden zich ook op voldoende afstand van de zijperceelsgrenzen.

De raamindelingen en gevelmaterialen van de toegevoegde 4^e bouwlaag sluiten - zowel op de voorgevel, alsook op de achtergevel - goed aan bij de bestaande onderliggende gevels.

Binnenindeling

De indeling van de 3 nieuwe appartementen op de gelijkvloerse bouwlaag en de 3^e verdieping is voldoende kwaliteitsvol. De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien.

Echter: Het gelijkvloerse appartement achteraan is onvoldoende bereikbaar voor de brandweer, er dienen 2 onafhankelijke evacuatiemogelijkheden te zijn en dit is niet voorzien in het ontwerp.

-> **Negatief advies omwille van niet voldoen aan de brandveiligheidsnormen.**

Mobiliteit

Voetganger

Het Heernisplein is voorzien van voetpaden en veilige oversteekplaatsen, nabij de Dendermondsesteenweg.

Fiets

Het Heernisplein grenst aan de Dendermondsesteenweg. Er zijn fietssuggestiestroken voorzien aan beide zijden van de weg, in dit gedeelte van de Dendermondsesteenweg.

Collectief vervoer

- Vlak aan het project is een halte die meerdere buslijnen bedient.
- Station Gent-Dampoort bevindt zich op 950m van het project.
- Er bevinden zich meerdere autodeelplaatsen in de nabije omgeving van het project.
- Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

Het project is vlot bereikbaar met de wagen vanaf de R40-N70.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen, commerciële ruimte en kantoren
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: meergezinswoning met 5 woningen en een handelsruimte van +- 91m² NVO (kantoren en commerciële ruimte)

-> Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 17 comfortabele, kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor het woongedeelte. Voor het autoparkeren worden 5 autoparkeerplaatsen voor het wonen behouden. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit voldoende aan bij de functie en ligging van het project. Gezien de kantoren en de commerciële ruimte onder de drempelwaarde vallen (en een bestending is van de huidige situatie), worden hiervoor geen parkeerrichtlijnen opgelegd.

Autoparkeren:

De 7 autoparkeerplaatsen worden verminderd naar 5 autoparkeerplaatsen.

-> Het aantal parkeerplaatsen is aanvaardbaar voor de 5 appartementen in het pand.

Fietsparkeren:

Er is 1 fietsenberging ingetekend (rekening houdende met de toegangsdeuren: een bruikbare oppervlakte van +/- 35 m²).

-> De ligging en de vorm van de bestaande fietsenbergingen is aanvaardbaar en biedt voldoende plaats om de vereiste 17 fietsen comfortabel te kunnen stallen.

-> Om een veilige toegang tot de ondergrondse parkeergarage voor zowel auto's, alsook voor de

fietser te kunnen waarborgen, zal de bouwheer gebruik maken van een lichtenregeling.

-> Met betrekking tot de mobiliteit wordt een positief advies verleend.

CONCLUSIE

Het voorstel wordt **negatief geadviseerd** omwille van volgende redenen:

- **Negatief advies met betrekking tot de brandveiligheidsnormen** (zie advies Brandweer - Zone Centrum, ref. 021917-004/NVDV/2024): Het appartement op de gelijkvloerse bouwlaag achteraan beschikt niet over de 2 vereiste onafhankelijke evacuatiemogelijkheden.

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 uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers aan de heer Ramazan Kara gelegen te Heernisplein 8-11, 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 stilziggend 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 dossierkosten;

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 beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_10893 - OMV_2024118225 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Heernisplein, 9040 Gent - Weigering