



2025_CBS_05367 OMV_2024166524 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vergunning OMV_2023091516 dd 16/11/2023: het schrappen van de vergunde optopping en het regulariseren van de buitenaanleg met buitenpandige fietsenstallingen en van de kantoorruimte die vergund werd als inpandige fietsenstalling - zonder openbaar onderzoek - Bomastraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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?

Dierendonckblanke architecten BV met als contactadres Bomastraat 10, 9000 Gent en 'T ZONNEHUISJE BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2024166524) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de vergunning OMV_2023091516 dd 16/11/2023: het schrappen van de vergunde optopping en het regulariseren van de buitenaanleg met buitenpandige fietsenstallingen en van de kantoorruimte die vergund werd als inpandige fietsenstalling
- Adres: Bomastraat 10 en 10A, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2856V2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de rechtmatige toestand

OMGEVING

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Bomastraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van overwegend twee tot drie bouwlagen afgewerkt met platte of hellende dakvlakken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een totale breedte van 29,50m. Het perceel beschikt over een diepte van circa 38m. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van circa 1412m².

MORFOLOGIE

Aan de straatzijde bevindt zich een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 11,16m. In de laatst toegekende vergunning (OMV_2023091516) werd een dakvolume vergund bestaande uit vier naar elkaar hellende dakvlakken. De dakvlakken hellen 45 graden ten aanzien van de kroonlijst tot een maximale hoogte van 15,88m. Het nieuw hellend schilddak wordt voorzien van ruitvormige leien.

In het voorste en achterste hellende dakvlak beschikt het pand daarbij over vier dakkappen. In het linkse hellende dakvlak bevindt zich één dakkapel. De dakuitbouwen aan de voor- en achterzijde van het kantoorgebouw beschikken over een breedte van 3,11m en een hoogte van 2,17m. De dakuitbouw aan de linkerzijgevel is 4,61m breed en 2,15m hoog. De dakuitbouwen worden afgewerkt in grijs-zwarte dakbedekking en buitenschrijnwerk in aluminium in een witte kleur. Ter hoogte van de rechterzijgevel wordt aan het dakvolume een liftuitloop voorzien tot de nokhoogte. Deze liftuitloop wordt afgewerkt in grijs-zwarte dakbedekking.

Palend aan de rechter-en achterperceelsgrens bevindt zich een bijgebouw van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het platte dak van het bijgebouw is aangelegd in functie van stadslandbouw.

PROGRAMMA EN INDELING

Beide panden zijn ingericht met een kantoorfunctie. In het volume aan de straatzijde bevinden zich daarbij in totaal drie kantoorunits waarvan één unit per bouwlaag. Onder het hellende dak werd een bijkomende kantoorruimte voorzien met een netto vloeroppervlakte van 167,60m². In het bijgebouw zijn drie bijkomende kantoorunits voorzien waarvan twee kantoorunits op het gelijkvloers en één unit op het eerste verdiep.

MOBILITEIT

In de initiële vergunning van het project (OMV_2021112789) werd er overeengekomen dat de noodzakelijke parkeerplaatsen voor wagens niet op het eigen terrein moesten worden opgevangen. Er kon gebruik gemaakt worden van de achteraanpalende parking (site van VDAB) waarbij er 15 autoparkeerplaatsen worden gehuurd. Daarbij werd een rechtstreekse toegang voor voetgangers voorzien vanaf deze parking (zie INRICHTING). De fietsenstalling werd in pandig vergund in het bijgebouw. Het betreft een fietsenstalling met een oppervlakte van 62m² die plaats biedt aan 40 fietsen waarvan vier buitenmaatse fietsen.

INRICHTING BUITENRUIMTE

Het perceel beschikt over een onbebouwde buitenruimte van 562,97m² waarvan circa 225m² verhard werd aangelegd. Het betreft een verharde strook van de straatzijde tot aan de achterzijde van het perceel en een verbindingspad tussen de beide gebouwen. Achteraan het perceel bevinden zich twee aanééngesloten hellingen (beide met een hellingsgraad van 5%). Deze leiden tot de poort die toegang geeft tot de achterliggende parking.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

VOORGAANDE AANVRAGEN

- Op 09/12/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning (OMV_2021112789) afgeleverd voor het project. Daarbij werd een vierde bouwlaag, voorzien op het hoofdvolume aan de straatzijde, uit de vergunning gesloten.
- Op 15/12/2022 werd een weigering (OMV_2022110147) afgeleverd voor het uitbreiden van het kantoorgebouw aan de straatzijde met een dakvolume.
- Op 14/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning (OMV_2023091516) afgeleverd voor het uitbreiden van het kantoorgebouw aan de straatzijde met een dakvolume zoals hierboven beschreven.

Voorliggende aanvraag tracht enkele wijzigingen te bekomen van deze laatste vergunning, alsook enkele uitgevoerde handelingen te regulariseren.

DAKAFWERKING HOOFDVOLUME

De vergunde dakuitbreiding aan het kantoorgebouw aan de straatzijde (OMV_2023091516) wordt niet uitgevoerd. De bestaande platte dakafwerking van het pand wordt behouden.

UITBREIDING KANTOORRUIMTE

De voorziene in pandige fietsenstalling in het bijgebouw wordt ingericht als een uitbreiding van de bestaande kantoorruimte.

INRICHTEN VAN FIETSENSTALLINGEN

In de plaats van de in pandige fietsenstalling worden er in de onbebouwde buitenruimte van het perceel drie overdekte fietsenstalplaatsen ingericht:

- De eerste fietsenstalplaats wordt ingericht tegen de scheidingsmuur met de panden (Bomastraat 4-8). Het betreft een fietsenstalling met een diepte van 2,20m en een breedte van 4,30m. De fietsenstalling biedt plaats aan tien gewone fietsen via een hoog-laagsysteem. De fietsenstalplaatsen hebben een as-op-asafstand van 0,33m.

- De tweede fietsenstalplaats wordt ingericht tegen het gevelvlak van het bijgebouw. Het betreft een fietsenstalling met een diepte van 2,20m en een breedte van 4,30m. De fietsenstalling biedt plaats aan twaalf gewone fietsen via een hoog-laagsysteem. De fietsenstalplaatsen hebben een as-op-asafstand van 0,33m.
- De derde fietsenstalplaats wordt ingericht tegen de scheidingsmuur met linkeraanpalende (Bomastraat 12) aan de achterzijde van het perceel. Het betreft een fietsenstalling met een diepte van 2,20m en een breedte van 10,94m. De fietsenstalling biedt plaats aan achttien gewone fietsen via een hoog-laagsysteem en vier buitenmaatse fietsen. De fietsenstalplaatsen aan de linkerzijde (5) beschikken over een as-op-asafstand van 0,37m. De fietsenstalplaatsen aan de rechterzijde (12) beschikken over een as-op-asafstand van 0,33m. In de centrale zone voor de buitenmaatse fietsen wordt één bijkomende stalplaats voorzien voor een gewone fiets.

In totaal worden bijgevolg 44 fietsenstalplaatsen voorzien waarvan vier voor buitenmaatse fietsen.

HERAANLEG VAN DE BUITENRUIMTE

- Een deel van het perceel wordt toebedeeld als tuinuitbreiding voor het pand Bomastraat 8.
- Tevens wordt de helling achter de toegang naar de achteraanpalende parking heraangelegd. Het niveauverschil tussen de parking en het binnengebied van het project (46cm) wordt overbrugd door één helling met een lengte van 8,00m en een breedte van 1,50m. Op de plannen wordt aangegeven dat de hellingsgraad 4,89% bedraagt. **Uit berekening dient evenwel afgeleid te worden dat indien een niveauverschil van 46cm wordt overbrugd met een helling met een lengte van 8,00m (zoals aangegeven op de plannen) de hellingsgraad 5,75% bedraagt.**
- In functie van de aanleg van de fietsenstalling en de heraanleg van de helling wordt de verharding en de groenzone in de buitenruimte heraangelegd. Het aandeel aan verharding neemt daarbij beperkt toe.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 15/11/2018 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaand pand tot studentenhuysvesting met 61 entiteiten en 1 studentenappartement met bijhorend sanitair en keukens (OMV_2018072114).
- Op 09/12/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de reconversie van kantoorgebouwen (OMV_2021112789).
- Op 15/12/2022 werd een **weigering** afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaand kantoorgebouw door middel van een toegevoegde teruggetrokken optopping (OMV_2022110147).
- Op 14/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaand kantoorgebouw door middel van een toegevoegde

teruggetrokken optopping + de exploitatie van warmtepompen.
(OMV_2023091516)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/03/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de herinrichting van een bestaand administratief gebouw van het rode kruis tot een hedendaags kantoorgebouw incl. renovatie van de gevels en technieken. (2013/1120)

Volgende historiek inzake bouwvoertredingen zijn gekend:

- Op 22/08/2024 werd vastgesteld dat op uw eigendom, de vergunning OMV_2023091516 niet werd nageleefd:
 - het oprichten van 3 afzonderlijke fietsenstallingen op het binnenplein.
 - het wijzigen van de interne fietsenbergplaats naar kantoorruimte
- Op 06/09/2024 werd aangemaand om aan tegen uiterlijk 6 december 2024 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 april 2025 onder ref. 069119-004/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- Artikel 3.2: BEPERKEN VAN VERHARDINGEN

“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”

Toetsing: Ten gevolge van de inrichting van verschillende fietsenstallingen in de buitenruimte van het project neemt het aandeel aan verharding in de buitenruimte onnodig toe. Zo worden de fietsenstallingen ingericht in voormalige groenzones die bijkomend gereduceerd wordt door de aanleg van de fietsenstalling en bijhorend toegangspad. Door het voorzien van uitpandige fietsenstallingen wordt de onbebouwde buitenruimte onnodig aangesneden. Bovendien leidt de keuze tot inrichting van verschillende fietsenstalling tevens tot verschillende toegangspaden. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

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.

In de initiële vergunning van het project (OMV_2021112789) werd er overeengekomen dat de noodzakelijke parkeerplaatsen voor wagens niet op het eigen terrein moesten worden opgevangen. Er kon gebruik gemaakt worden van de achteraanpalende parking (site van VDAB) waarbij er 15 autoparkeerplaatsen worden gehuurd. Daarbij werd een rechtstreekse integraal toegankelijke verbinding voorzien. In voorliggende aanvraag wordt deze constructie heraangelegd.

Het niveauverschil tussen de parking en het binnengebied van het project (46cm) wordt overbrugd door één helling met een lengte van 8,00m en een breedte van 1,50m. Op de plannen wordt aangegeven dat de hellingsgraad 4,89% bedraagt. **Uit berekening dient evenwel afgeleid te worden dat indien een niveauverschil van 46cm wordt overbrugd met een helling met een lengte van 8,00m (zoals aangegeven op de plannen) de hellingsgraad 5,75% bedraagt.** Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 18:

“Niveauverschillen van meer dan 18cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.”

- **ARTIKEL 19:**

“§7. Als een helling een niveauverschil van meer dan 10cm overbrugt, moet aan de open zijanten van de helling en aan de eventuele tussenbordessen over de volledige lengte van de helling voor een afrijdbeveiliging van minstens 5cm hoogte gezorgd worden.”

“§9. Aan de zijanten van een helling die een niveauverschil van meer dan 25cm overbrugt, moet aan beide zijden een leuning aangebracht worden, die doorloopt over eventuele tussenbordessen. Voor het begin en aan het einde van de helling moet de leuning minstens 40cm horizontaal verderlopen. Als de leuning in het ijl stopt, moet ze worden afgerond naar de grond of naar de wand.”

- **ARTIKEL 24:**

“Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. Het draaivlak van een deur moet vlak zijn.”

Toetsing: De toegang van de parking tot de kantoren verloopt enkel via een helling ondanks dat het niveauverschil 46cm bedraagt. De helling is aan de open zijanten niet voorzien van een valbescherming noch van een leuning. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de toegangspoort opendraait op de helling. Er is bijgevolg geen vlakke en vrije draairuimte achter de toegangsdeur noch is het draaivlak van de deur vlak. Dit vormen onaanvaardbare afwijkingen op de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid die bovendien niet worden gemotiveerd. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project situeert zich in afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Waterweg nv- Afd. Regio West. 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:

Verharding:

Ten gevolge van de inrichting van verschillende fietsenstallingen in de buitenruimte van het project neemt het aandeel aan verharding in de buitenruimte onnodig toe. Zo worden de fietsenstallingen ingericht in voormalige groenzones die bijkomend gereduceerd wordt door de aanleg van de fietsenstalling en bijhorend toegangspad. Door het voorzien van uitpandige fietsenstallingen wordt de onbebouwde buitenruimte onnodig aangesneden. Bovendien leidt de keuze tot inrichting van verschillende fietsenstalling tevens tot verschillende toegangspaden. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput/infiltratievoorziening:

Het totale volume van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening moeten worden gedimensioneerd conform de laatst vergunde toestand.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

6.3. Conclusie:

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 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

We begrijpen de wens om te voorzien in bijkomende buitenruimte. Conform de ruimtelijke structuurvisie *Ruimte voor Gent* streven we in de binnenstad naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. In overeenstemming met deze visie werd er in voorgaande vergunning akkoord gegaan met het oprichten van een bijkomend dakvolume op het hoofdvolume aan de straatzijde. Dergelijke ophoging was ruimtelijk aanvaardbaar omdat hierdoor de onbebouwde en onverharde buitenruimte op het perceel niet bijkomend werd aangesneden.

In voorliggende aanvraag wenst men de voorziene inpandige fietsenstalling in te richten als bijkomende kantoorruimte. De noodzakelijk inrichting van de fietsenstalling wordt daardoor afgewenteld op de resterende buitenruimte van het perceel. Hierdoor neemt het aandeel aan verharding in de buitenruimte onnodig toe. Zo worden de fietsenstallingen ingericht in voormalige groenzones die bijkomend gereduceerd wordt door de aanleg van de fietsenstalling en bijhorend toegangspad. Bovendien leidt de keuze tot inrichting van verschillende fietsenstalling tevens tot verschillende toegangspaden. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

De voorziene fietsenstallingen voldoen ook niet aan de hedendaagse parkeerrichtlijnen:

- Zo beschikken de meeste stalplaatsen voor gewone fietsen over een as-op-asafstand van slechts 0,33m. De as-op-asafstand is niet alleen kleiner dan de voorgeschreven as-op-asafstand in de huidige parkeerrichtlijnen (50cm), maar is ook kleiner dan de vergunde as-op-asafstand in de inpandige fietsenstalling uit de voorgaande aanvraag (40cm). Een optimale as-op-asafstand is niet alleen onontbeerlijk voor het comfortabel parkeren van de fiets, maar minimaliseert tevens het risico op beschadigen. Dit afstand moet tevens voldoende groot zijn om bredere fietsen en/of fietsen met manden/fietstassen comfortabel te kunnen stallen. Gezien de beperkte breedte van de stalplaatsen zullen er in werkelijkheid minder fietsen gestald kunnen worden dan voorzien. Dit is niet aanvaardbaar gezien de ingetekende plaatsen maar net volstaan om te voldoen aan de parkeereis voor personeelsleden en bezoekers.
- In de derde fietsenstalplaats wordt er in de centrale zone, waarin er vier plaatsen voorzien zijn voor buitenmaatse fietsen, tevens een plaats voorzien voor het stallen van een gewone fiets. Deze stalplaats kan niet in gebruik genomen worden indien de stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen ingevuld zijn. De tussenafstand tussen de stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen is bovendien te klein.
- De vergunde fietsenstalplaats was inpandig voorzien zodat deze plaatsen ook afsluitbaar waren. Dit is niet het geval voor de fietsenstalplaatsen in de buitenruimte.

Tot slot wordt opgemerkt dat de herinrichting van de buitenruimte in strijd is met de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

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

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- De omvorming van de inpandige fietsenstalling tot kantoor en de oprichting van fietsenstallingen in de buitenruimte druist in tegen de principes van het streven naar een hoger ruimtelijk rendement.
- Ten gevolge van de fietsenstallingen wordt de onbebouwde en onverharde buitenruimte van het project onnodig aangesneden. Dit leidt tot een onaanvaardbare afwijking op het voorschrift inzake verhardingen uit het algemeen bouwreglement alsook een ongunstige watertoets.
- De fietsenstallingen zijn onvoldoende kwalitatief en functioneel ingericht.
- De toegang van de parking tot het perceel is in strijd met de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

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 vergunning OMV_2023091516 dd 16/11/2023: het schrappen van de vergunde optopping en het regulariseren van de buitenaanleg met buitenpandige fietsenstallingen en van de kantoorruimte die vergund werd als inpandige fietsenstalling aan Dierendonckblancke architecten bv (O.N.:0795136714) en 'T ZONNEHUISJE bv (O.N.:0478920177) gelegen te Bomastraat 10 en 10A, 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:
 - 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 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_05367 - OMV_2024166524 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vergunning OMV_2023091516 dd 16/11/2023: het schrappen van de vergunde optopping en het regulariseren van de buitenaanleg met buitenpandige fietsenstallingen en van de kantoorruimte die vergund werd als inpandige fietsenstalling - zonder openbaar onderzoek - Bomastraat, 9000 Gent - Weigering