



2025_CBS_06794 OMV_2025015210 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en uitbreiding van een meergezinswoning met wijziging van het aantal wooneenheden - met openbaar onderzoek - Winkelstraat, 9032 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 Sait Atmaca met als contactadres Houtdoklaan 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025015210) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de renovatie en uitbreiding van een meergezinswoning met wijziging van het aantal wooneenheden
- Adres: Winkelstraat 14-18, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 367A3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project bevindt zich langs de Winkelstraat in de deelgemeente Wondelgem. De omgeving bestaat voornamelijk uit een mix van koppelwoningen en rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een vergunde meergezinswoning met drie entiteiten. De woning is een halfopen bebouwing met 2 verdiepen en verdiep in het zadeldak. Op elk verdiep is er in de huidige situatie telkens één woonentiteit. De huidige bewoonbare oppervlakte van de units zijn relatief klein (gem. NVO is 66 m²). Tevens is er in de linkerhoek van het perceel een garagebox met 3 parkeergarages. De bestaande gevelbreedte bedraagt 7,00 m en de maximale bouwdiepte bedraagt ca. 15 m.

Met deze aanvraag wordt de meergezinswoning uitgebreid van 3 naar 5 woonentiteiten. Hiervoor wordt het bestaand volume uitgebreid links van de bestaande woning, waarbij een afstand van 3 m ten opzichte van de linker perceelsgrens en 8 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gehouden. De nieuwe gevelbreedte bedraagt hierdoor 12,38 m. Het nieuw volume in de linkerzijtuin en tuinzone heeft een maximale gelijkvloerse bouwdiepte van 13,5 m ten opzichte van de voorbouwlijn. Op de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte maximaal 12 m. Het volume (en dakvolume) van de bestaande woning wordt doorgetrokken, met uitzondering van het achterste dakvlak. Hier wordt een dakuitbouw voorzien met plat dak over de gehele breedte van de uitbreiding met kroonlijsthoogte 8,89 m. De gelijkvloerse uitbreiding betreft een overdekt volume, waarin een afvalberging, fietsenberging en 1 autostaanplaats wordt voorzien. De achterliggende garageboxen blijven nog steeds bereikbaar.

Op de eerste en tweede verdieping van de uitbreiding wordt telkens een nieuwe woonentiteit voorzien. De unit op de eerste verdieping heeft een uitpandig terras met een totale oppervlakte van 9 m² als buitenruimte, waarvan 6 m² een functionele breedte heeft van 1,20 m. De unit op het tweede verdiep heeft eveneens een uitpandig terras, met een oppervlakte van 6,5 m², waarvan 4,9 m² een functionele breedte van 1,20 m heeft.

De oppervlaktes van de appartementen bedragen:

- Bestaande units:

App. B.0: (GV) (2 slaapkamers) 76 m²

App. B.1: (eerste verdiep) (2 slaapkamers) 65 m²

App. B.2: (tweede verdiep) (2 slaapkamers) 57 m²

- Nieuwe units:

App. N.1: (nieuwe unit eerste verdiep) (2 slaapkamers) 70 m²

App. N.2: (nieuwe unit tweede verdiep) (2 slaapkamers) 70 m²

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de appartementen is bijgevolg 67,6 m².

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 05/01/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning (van 3 naar 6 woonentiteiten), het slopen van bijgebouwen en het realiseren

van een ondergrondse garage en fietsenberging + het exploiteren van een bronbemaling. (OMV_2022096917)

* Op 11/05/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning en het rooien van een boom. (OMV_2023026823)

* Op 14/12/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning. (OMV_2023116777)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 10/02/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartement. (1963 WO 26)

Verkavelingsvergunningen

* Op 13/05/1963 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1962 WO 062/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 mei 2025 onder ref. 5000099562:

in bijlage ter kennisgeving stad Gent en ons advies.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 mei 2025 onder ref. 069013-006/PV/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De overdekte zone tussen de inkomdeur en de voortuin/oprit dient als een evacuatieweg aanzien te worden. Daartoe dienen de wanden van de fietsen- en de afvalberging een brandweerstand EI30 te hebben. Deuren in deze wanden dienen EI130 te hebben en zelfsluitend te zijn.
- Tussen de inkomdeur en de vrije buitenlucht dient een wand met brandweerstand EI30 voorzien te worden die deze evacuatieweg scheidt van de parkeerzone. Deze eis vervalt wanneer er onder het gebouw niet geparkeerd wordt.
- De houten daken dienen aan de onderzijde beschermd te worden zodat een brandstabiliteit R30 bereikt wordt.
- Het plafond van de overdekte parkeerzone dient een brandstabiliteit van 30 min. te hebben. Daarenboven dient het een brandklasse A2-s3, d0 te hebben cfr. bijlage 5/1 vd basisnorm.

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 gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1962 WO 062/00 van 13 mei 1963). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is 'zone voor gebouwen', 'zone voor hoven en bijgebouwen 'voortuin'.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Het wijkt af op volgend punt:

- Niet-bouwzone: in de voorschriften van de verkaveling is bepaald dat de afstand van een niet-gemeenschappelijke zijgevel tot de zijgrens van de kavel tenminste 4,00 m moet bedragen. In voorliggend ontwerp wordt een zijdelingse perceelsafstand van 3,00 m voorzien. Dit betreft een afwijking.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op volgende punten:

- Art. 4.11 (voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen):

De aanvraag voorziet in een onvoldoende mix van woningen. Het aantal woonentiteiten neemt toe van 3 naar 5 units. Er worden 2 bijkomende woonentiteiten met 2 slaapkamers voorzien waardoor geenszins aan een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75 m² wordt gekomen. Het

betreffen allemaal relatief kleine woonentiteiten (2 slaapkamerappartementen), hetgeen in strijd is met de doelstelling van het ABR om deze te beperken tot max. 50% van het totale aantal woonentiteiten. Zo is er bijvoorbeeld geen enkele woonentiteit voorzien voor grotere gezinnen. De grootste woonentiteit heeft een NVO van max. 76 m². De opdeling in de woonentiteiten zoals gevraagd, strookt niet met de doelstelling van het ABR. Met voorgaande vergunning (zie historiek - OMV_2023116777) was de verbouwing van de bestaande vergund geachte meergezinswoning wel wenselijk, gelet op de kwaliteitsverhoging van de bestaande units. Met deze aanvraag wordt het aantal units op het perceel gemaximaliseerd (en dus verhoogd), zonder rekening te houden met de gevraagde gem. NVO van 75 m² en/of de mix, en zonder een kwaliteitsverhoging van de bestaande units. Gelet op de verhoging van het aantal woonentiteiten kan er tevens geen beroep gedaan worden op de ingebouwde afwijkingsregels op art. 4.11 in het ABR, waardoor de aanvraag strijdig is met het algemeen bouwreglement.

- Artikel 4.18 (samenstelling en afmetingen van een appartement)

Elk appartement moet een individuele functionele berging **binnen** de woning hebben van minimum 3 m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan. Voor deze aanvraag worden de bergruimtes voor de nieuwe entiteiten voorzien in de garagebox, respectievelijk voorzien voor elke nieuwe woonentiteit. Dit is strijdig met het ABR, aangezien de berging niet binnen de woonentiteit wordt voorzien.

- Artikel 4.19 (Private buitenruimte)

Bij elk appartement hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet tevens een functionele minimale breedte van ca. 1,20 m hebben. In voorliggend ontwerp worden onvoldoende kwalitatieve private buitenruimtes voorzien. Zo wordt voor de nieuwe entiteiten op de verdieping telkens een uitpandig terras voorzien (op de aanbouw van de onderliggende bouwlaag). De nieuwe unit op de eerste verdieping heeft een uitpandig terras met een totale oppervlakte van 9 m² als buitenruimte (wat in principe volstaat om te voldoen aan de richtinggevende oppervlakte), echter heeft slechts 6 m² een functionele breedte van 1,20 m. Dit terras is bijgevolg onvoldoende kwalitatief en strijdig met Art. 4.19.

De unit op het tweede verdiep heeft eveneens een uitpandig terras, met een totale oppervlakte van 6,5 m². Gelet op de NVO van de unit (70 m²) is deze oppervlakte onvoldoende. Bijkomend heeft slechts 4,9 m² een functionele breedte van 1,20 m. Hieruit volgt dat deze buitenruimte niet als voldoende kwalitatief kan beschouwd worden, en dus strijdig is met art. 4.19 van het ABR.

- Art. 5.6 (oppervlaktevereisten voor fietsparkeren)

Volgens de parkeernormen zijn voor deze aanvraag minstens 14 standaard fietsparkeerplaatsen voor bewoners noodzakelijk. Volgens de oppervlaktevereisten, vastgelegd in het algemeen bouwreglement, is er een minimale oppervlakte noodzakelijk van 2,2 m² per fietsparkeerplaats. Dit impliceert een minimale oppervlakte van 30,8 m². Daarnaast is er ook ruimte nodig voor 1 buitenmaatse fiets (4 m²). In totaal is er dus 34,8 m² noodzakelijk aan fietsenberging voor bewoners. In voorliggende aanvraag wordt een fietsenberging van 13,5 m² voorzien, wat ruim ondermaats is en dus niet voldoet aan de minimumvereisten qua oppervlakte voor fietsparkeren. Tevens wordt in de aanvraag onvoldoende aangetoond dat voldoende ruimte voorzien wordt en dat alle fietsen comfortabel gestald kunnen worden, zowel voor

standaardfietsen als buitenmaatse fietsen. Er wordt op de plannen enkel een fietsenberging voorzien voor 2 buitenmaatse fietsen.

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

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 gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad 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).
- zijtuinstrook en achtertuinstrook 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.

HEMELWATER

De bestaande meergezinswoning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 115 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 L. Er wordt een hemelwaterput van 10 000 L voorzien, bovenop de reeds bestaande hemelwaterput van 5000 L.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er moeten minstens 3 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er worden geen bomen of waardevol groen gerooid.

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.

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 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 mei 2025 tot en met 6 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Hoewel de aanvraag omwille van juridische redenen (strijdigheid met verkavelingsvoorschriften, strijdigheid met art. 4.11, 4.18, 4.19 en 5.6 van het algemeen bouwreglement) niet voor vergunning in aanmerking komt, kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening eveneens niet worden aanvaard.

Schaal

Met deze aanvraag wordt de vergunde meergezinswoning met drie entiteiten uitgebreid naar een meergezinswoning met vijf entiteiten. Hierbij wordt voornamelijk gefocust op het creëren van bijkomende entiteiten, waarbij de woonkwaliteit van de nieuwe entiteiten evenmin een meerwaarde vormt voor de meergezinswoning. Dit blijkt ook uit de strijdigheden met het algemeen bouwreglement (zie art. 4.11, 4.18 en 4.19).

Ruimtegebruik

Bovendien is voor deze toename aan entiteiten meer dan een verdubbeling nodig van het bestaand bouwvolume. De nieuwe footprint van de woning in combinatie met de nodige verharding in functie van parkeren op eigen terrein overschrijdt de maximale draagkracht van het perceel.

Bovendien wordt met de uitbreiding de bijzondere voorwaarde van de vorige aanvraag niet gerespecteerd (zie historiek - OMV_2023116777). In deze aanvraag werd een groot deel van de verharding uitgesloten uit de vergunning, in functie van noodzakelijke ontpitting op het perceel door de toen voorziene uitbreiding. Het deel dat normaal als groene zone zou moeten worden aangelegd, wordt nu overbouwd met de uitbreiding. Dit is niet aanvaardbaar.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, worden eveneens de voorgestelde parkeeroplossingen onderzocht. De Stad 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
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: meergezinswoning met 5 wooneenheden

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 15 fietsparkeerplaatsen en minimaal 5 autoparkeerplaatsen voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

AUTOPARKEREN

Het project is gelegen in de witte zone waar de parkeerrichtlijnen minimaal 4 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 1 parkeerplaats voor bewoners op eigen terrein moeten voorzien. Er zijn reeds 3 bestaande garageboxen waar telkens 1 auto kan gestald worden. Op het gelijkvloers van de voorziene uitbreiding wordt bovendien een bijkomende autostaanplaats voorzien. Dit maakt dat slechts 4 autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien, in plaats van 5. Gangbaar kan deze ontbrekende autoparkeerplaats gecompenseerd worden als er extra fietsparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Echter wordt ook niet voldaan aan de fietsrichtlijnen (zie ABR – art. 5.6 en verder).

Door de uitbreiding wordt tevens de toegankelijkheid van de achterliggende garageboxen belemmerd.

Wat betreft het autoparkeren voldoen de plannen dus niet.

FIETSPARKEREN

Er zijn 5 wooneenheden met 2 slaapkamers. Per wooneenheid moeten hier 3 fietsparkeerplaatsen voorzien worden. In totaal moeten er dus minimaal 15 comfortabele, kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen voorzien worden.

De fietsenberging is nu te klein om 15 fietsen in te kunnen stallen (gezien de langwerpige vormgeving). Hierbij wordt verwezen naar de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen' met betrekking tot richtlijnen van fietsparkeren.

Gelet op de inplanting van de autoparkeerplaats vlak voor de (ondergedimensioneerde) fietsenstalling, kan worden geconcludeerd dat het STOP-principe onvoldoende als uitgangspunt werd genomen bij het ontwerp. De aanvraag houdt te weinig rekening met de principes van fietsvriendelijkheid.

Ook wat betreft het fietsparkeren, voldoen de plannen dus niet.

Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de richtlijnen, bepaald in de nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen. Deze nota is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Hoewel in de beschrijvende nota wordt aangegeven dat dit project volledig werd voorbesproken met de Dienst Stedenbouw, werd echter nooit een akkoord gegeven op de ingediende plannen.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met artikel 4.11, 4.18, 4.19 en 5.6 van het algemeen bouwreglement en de verkavelingsvoorschriften) en niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (te groot ruimtebeslag op het perceel, strijdig met de parkeerrichtlijnen van de stad Gent en onvoldoende woonkwaliteit voor de gehele meergezinswoning).

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 de renovatie en uitbreiding van een meergezinswoning met wijziging van het aantal wooneenheden aan de heer Sait Atmaca gelegen te Winkelstraat 14-18, 9032 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06794 - OMV_2025015210 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en uitbreiding van een meergezinswoning met wijziging van het aantal wooneenheden - met openbaar onderzoek - Winkelstraat, 9032 Gent - Weigering