

Gelet op het gemotiveerd verzoek om termijnverlenging in toepassing van art. 66§2/1 OVD, dat werd ingewilligd.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 23 april 2025 volgend gunstig advies uit:

"De brandweer heeft geen bezwaar tegen het regulariseren van de kantoorruimte die vergund (OMV_2023091516) werd als inpandige fietsenberging, het regulariseren van de buitenaanleg t.a.v. de vergunde toestand (OMV_2023091516), met buitenpandige fietsenstallingen."

1.4 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 bouwvoertreding werd vastgesteld:

- 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 fietsenbergsplaats naar kantoorruimte.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Bomastraat.

De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van overwegend 2 tot 3 bouwlagen afgewerkt met platte of hellende dakvlakken.

Het perceel beschikt aan de straatzijde over een totale breedte van 29,50 m. De perceeldiepte bedraagt ca. 38 m, de oppervlakte ca. 1.412 m².

Aan de straatzijde bevindt zich een hoofdvolume van 3 volwaardige bouwlagen met kroonlijsthoogte 11,16 m. In de laatst toegekende vergunning (OMV_2023091516) werd een dakvolume vergund bestaande uit 4 naar elkaar hellende dakvlakken. De dakvlakken hellen 45° t.a.v. de kroonlijst tot een maximale hoogte van 15,88 m. Het nieuw hellend schilddak wordt voorzien van ruitvormige leien. In het voorste en achterste hellende dakvlak beschikt het pand daarbij over 4 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 3,11 m en een hoogte van 2,17 m.

De dakuitbouw aan de linkerzijgevel is 4,61 m breed en 2,15 m 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 2 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het platte dak van het bijgebouw is aangelegd in functie van stadslandbouw.

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 auto-parkeerplaatsen worden gehuurd. Daarbij werd een rechtstreekse toegang voor voetgangers voorzien vanaf deze parking. De fietsenstalling werd inpandig vergund in het bijgebouw. Het betreft een fietsenstalling met een oppervlakte van 62 m² die plaats biedt aan 40 fietsen waarvan 4 buitenmaatse fietsen.

Het perceel beschikt over een onbebouwde buitenruimte van 562,97 m² waarvan circa 225 m² 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 2 aanéengesloten hellingen (beide met een hellingsgraad van 5%).

Deze leiden tot de poort die toegang geeft tot de achterliggende parking.

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:

- De vergunde dakuitbreiding aan het kantoorgebouw aan de straatzijde (OMV_2023091516) wordt niet uitgevoerd. De bestaande platte dakafwerking van het pand wordt behouden.
- De voorziene inpandige fietsenstalling in het bijgebouw wordt ingericht als een uitbreiding van de bestaande kantoorruimte.
- In de plaats van de inpandige fietsenstalling worden er in de onbebouwde buitenruimte van het perceel 3 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 2,20 m en een breedte van 4,30 m. De fietsenstalling biedt plaats aan 10 gewone fietsen via een hoog-laagsysteem. De fietsenstalplaatsen hebben een as-op-asafstand van 0,33 m.
 - De tweede fietsenstalplaats wordt ingericht tegen het gevelvlak van het bijgebouw. Het betreft een fietsenstalling met een diepte van 2,20 m en een breedte van 4,30 m. De fietsenstalling biedt plaats aan twaalf gewone fietsen via een hoog-laagsysteem. De fietsenstalplaatsen hebben een as-op-asafstand van 0,33 m.

- 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 10,94 m. 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 0,37 m. De fietsenstalplaatsen aan de rechterzijde (12) beschikken over een as-op-asafstand van 0,33 m. 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

- 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 (46 cm) wordt overbrugd door één helling met een lengte van 8,00 m en een breedte van 1,50 m. Op de plannen wordt aangegeven dat de hellingsgraad 4,89 % bedraagt. Uit berekening dient evenwel afgeleid te worden dat indien een niveauverschil van 46 cm wordt overbrugd met een helling met een lengte van 8,00 m (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.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

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 vervalttermijn van 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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.

...

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 0,33 m. De as-op-asafstand is niet alleen kleiner dan de voorgeschreven as-op-asafstand in de huidige parkeerrichtlijnen (50 cm), maar is ook kleiner dan de vergunde as-op-asafstand in de inpandige fietsenstalling uit de voorgaande aanvraag (40 cm). 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."*

1.9 Argumentatie appellante, hier de aanvrager

De eerder vergunde (maar niet uitgevoerde) optopping zal – gelet op de financiële hoge kost – niet meer worden uitgevoerd. Er wordt hierbij verwezen naar het uitgebreide voortraject dat tot nutteloze kosten heeft geleid (de site werd in 2011 aangekocht met het oog op een reconversie naar studenten-huisvesting, maar na veel overleg zag Stad gent dit niet meer zitten, met alle verloren kosten voor deskundigen en plannen tot gevolg).

Om een deel van de gemaakte kosten te kunnen recupereren, werd het project hervormd naar een kantorenproject. Bij de uitwerking ervan werd ingezet op een maximale ontpitting en vergroening van het binnengebied (de bestaande situatie was integraal verhard).

Door de vele inspanningen die geleverd werden om het project zo groen mogelijk te houden, was een vierde bouwlaag een vereiste om voldoende BVO kantoorruimte te hebben, maar deze vierde bouwlaag werd geweigerd door het CBS. Om toch nog te streven naar een optimaal gebruik van de bestaande site en een verstandige verhoging van het ruimtelijk rendement, is het een essentiële zaak voor aanvrager om de fietsenbergingen niet meer in het gebouw zelf te voorzien, maar om ze overdekt in het binnengebied te voorzien. Op deze manier komen er opnieuw enkele nuttige vierkante meters bij om als kantoorruimte in te vullen.

Op 16 november 2023 werd weliswaar door de deputatie een vierde bouwlaag (dakverdieping) vergund, na een derdenberoep, maar mogelijks had de aanvrager niet verwacht dat deze vergunning verleend én herbevestigd zou worden in graad van beroep. . De vergunde vierde bouwlaag is beperkt qua nuttige oppervlakte, waardoor het weinig interessant is om dit ook zoals vergund uit te voeren. De keuze om de gelijkvloerse inpandige fietsenberging (cfr. de vergunning van 2023) toch niet te voorzien, maar in deze ruimte wel een kantoorruimte op te nemen, is vanuit de in het beroepschrift geciteerde beleidsdocumenten net een schoolvoorbeeld van het verhogen van het ruimtelijk rendement op een wijze die redelijk is.

Een inpandige fietsenstalling is niet van danig groot belang dat het wenselijker is om dit in het gebouw te voorzien, ten voordele van een bijkomende kantoorruimte. De fietsenstalling kan, indien deze overdekt is, perfect buiten worden ingericht, hetgeen evident niet mogelijk is voor een kantoorruimte.

De fietsenparkeerplaatsen zijn wel degelijk kwaliteitsvol. Wanneer er voldoende ruimte is en de stalling is overdekt, is voldaan aan alle mogelijke (kwaliteits)vereisten. Het kunnen afsluiten van de fietsenbergingen (zoals gevraagd door het CBS) zou slechts een marginaal voordeel zijn dat niet rechtvaardigt dat een bijkomende kantoorruimte niet voorzien zou kunnen worden. De parkeerrichtlijnen van Stad Gent leggen niet op dat een fietsenberging op een binnenkoer moet afgesloten worden, als o.a. *"de fietsbergingen veilig zijn afgesloten door 2 poorten aan de ingangen van de site, afgesloten van andere verkeersstromen"*.

In de thans bestaande, te regulariseren toestand, wordt er nog steeds voorzien in meer groen dan verharding, én ook wordt met een groendak gewerkt.

Het is niet haalbaar om nog meer te ontharden zonder een hypotheek te leggen op de toegang voor de fietsers of de brandweer.

De zeer beperkte verhoging inzake verharding is gerechtvaardigd, mede doordat de eindsituatie nog steeds groen en kwaliteitsvol is, dit in een stedelijke omgeving. Ook werd gekozen voor groenblijvende planten en bomen, zodat de site doorheen het volledige jaar een blijvende aangename groene beeldvorming heeft. De verharding voor de toegang van de brandweer werd uitgevoerd in grasdallen. In dat licht is de watertoets wel degelijk gunstig.

Artikel 3.2 ABR kent geen strikte normen en legt enkel vast dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Het aangevraagde is niet in strijd met deze bepaling.

De Parkeerrichtlijn Fiets en Auto van de stad Gent betreft – zoals de titel zelf reeds aangeeft – slechts richtlijnen, en bevat geen verordenende voorschriften. Het blijft van belang om bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag de concrete situatie grondig te onderzoeken en na te gaan of de fietsenstallingen in dat specifieke geval kwalitatief en functioneel zijn.

De aanvraag bevat afdoende fietsparkeerplaatsen, doch er wordt een afwijking gevraagd t.a.v. de richtlijnen die gelden voor de afstanden tussen de geparkeerde fietsen onderling. Aangezien het gaat over fietsparkeerplaatsen bij kantoorruimtes, kan er van uit worden gegaan dat nooit alle fietsparkeerplaatsen zullen worden gebruikt op precies hetzelfde moment.

De toegang tot de achteraanpalende parking wordt voorzien via een helling. Deze helling is anders uitgevoerd dan voorzien in de vergunde toestand. Bij nameting van de helling blijkt dat deze slechts $2,8^\circ = 4,89\%$ bedraagt. Er werd geen afrijdbeveiliging voorzien omdat het aansluitende terrein ook in helling ligt, zodat er geen valgevaar is. Een bijkomende leuning aan de zijkant is helemaal niet noodzakelijk. In zoverre de deputatie toch van mening zou zijn dat een bijkomende leuning of valbescherming noodzakelijk is, dan kan deze effectief nog worden toegevoegd.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 1 september 2025 volgend advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De aanvrager geeft aan dat de uitbreiding van de kantoorruimte in lijn ligt met het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er wordt aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het vergroten van het aandeel aan kantoorruimte. Dit kan evenwel zonder het aansnijden van de resterende ongebouwde en onverharde buitenruimte. De aanvrager beschikt immers over een uitvoerbare vergunning voor het voorzien van een uitbreiding op het hoofdvolume. Er kan tevens akkoord gegaan worden met een ander alternatief uitbreidingsvolume op het bestaande dak. Hoger bouwen betekent immers de mogelijkheid tot het vrijwaren van de onbebouwde buitenruimte. Voorliggend voorstel waarbij de resterende buitenruimte bijkomend wordt bebouwd en versnipperd is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel situeert zich in afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Waterweg nv- Afdeling Regio West.

Het perceel 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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd.

Ten gevolge van de inrichting van 3 fietsenstallingen in de buitenruimte van het project neemt het aandeel aan bebouwing (in totaal 47 m²) én verharding (toegangspaden) in de buitenruimte toe.

In de voorgaande vergunning (dossier met OMV-ref. 2023091516) is de bebouwing op het perceel zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand aangesloten op 3 op elkaar aangesloten hemelwaterputten van elk 20.000 liter, dus met een totale capaciteit van 60.000 liter.

Een infiltratievoorziening was niet vereist, o.a. omwille van deze zeer grote inhoud aan hemelwaterputten.

In de thans voorliggende aanvraag worden op het 'grondplan -1, vergunde toestand' correct de 3 hemelwaterputten van elk 20.000 liter aangeduid.

Op het 'grondplan -1, bestaande toestand' staat maar één hemelwaterput van 15.000 liter meer aangeduid waarop bijkomend ook de daken van de te regulariseren fietsenstallingen aangesloten worden.

Op het 'grondplan -1, nieuwe toestand' staat geen enkele hemelwaterput meer aangeduid, althans niet in de gewijzigde projectinhoud PIV2 die thans ter vergunning voor ligt.

In PIV1 wordt op het 'grondplan -1, nieuwe toestand' wél de hemelwaterput van 15.000 liter getekend, verbonden aan een in de kelderverdieping van het kantoorgebouw aan de straatzijde te realiseren hemelwaterput van 25.000 liter.

Dat dit 'grondplan -1, nieuwe toestand' in PIV2 vervangen werd door een quasi blanco exemplaar (geen enkele riolering getekend, geen septische put, ...) betreft ongetwijfeld een materiële vergissing. In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt het volgende vermeld:

"Na invullen van het hemelwaterformulier wordt duidelijk dat er 22.700L extra hemelwaterput moet voorzien worden op de site. Hiervoor zullen wij gebruik maken van de bestaande kruipkelder in het gebouw. Hierin zal een regenwaterput voorzien worden die 25.000L zal bufferen. Deze zal gekoppeld worden aan de bestaande hemelwaterput van 15.000L in het binnengebied. Deze zullen samenwerken als buffer voor het hele gebied.

...

Wij voorzien op dit moment geen infiltratievoorziening omdat de vergunning de wijziging voor het binnengebied betreft en we de hoofdgebouwen niet uitbreiden. Hiervoor verwijzen we naar de communicatie met Stad Gent in 2020 (in bijlage) toen de eerste vergunning voor de hoofdgebouwen werd ingediend. Hier wordt vermeld dat, omdat het een verbouwing betreft, er geen infiltratievoorziening verplicht is."

In een aanvulling op de beschrijvende nota wordt nog het volgende vermeld:

"Er werd een nieuwe projectinhoud gemaakt waar volgende zaken werden aangepast in het hemelwaterformulier.

De vergunde toestand van 60.000L werd op dat moment zo voorzien in functie van het berekende hergebruik voor stadslandbouw. Deze bestemming is niet langer aanwezig op de site.

De bestaande put van 15.000L werd geplaatst volgens de berekening van het voorziene hergebruik op de site (kantoren).

Op alle daken (buiten de fietsenstallingen) worden groendaken voorzien.

Het bestaande groendak (BOMA 10A) wordt met enkele centimeters substraat uitgebreid om aan het buffervolume van 50l/m² te voldoen. Het andere dak (BOMA 10B) wordt volledig voorzien van een groendak met buffervolume 50l/m². De daken van de hoofdgebouwen worden niet in rekening gebracht voor de berekening van de regenwaterput. (zij hebben een buffervolume van 50l/m²). 'Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht.'

Er is reeds een bestaande hemelwaterput aanwezig van 15.000L, volgens het hemelwaterformulier dient er 4700L voorzien te worden. Er is dus ruim 10.000L extra inhoud.

Als gevolg van het plaatsen van de groendaken wordt de nodige infiltratievoorzien beperkt tot 21.195L of 51,38 m."

Op de plannen nieuwe toestand (zowel snede als grondplannen) staat inderdaad voor beide kantoorgebouwen op het perceel aangeduid dat zij voorzien worden van een intensief groendak met buffervolume 50 l/m².

Ingevolge artikel 7, §5 GSVH is voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. De aanvrager zou er dus voor kunnen kiezen om geen hemelwaterputten te voorzien en de daken van de kantoren rechtstreeks op een infiltratievoorziening aan te sluiten (de kleine daken van de fietsenbergingen moeten dan wel in omliggende groenstroken afwateren)

Dit is echter niet wenselijk: het algemeen uitgangsprincipe is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt (zie hoger).

Er kan ingestemd worden met het voorstel om enerzijds alle daken (inclusief groendaken) op hemelwaterputten aan te sluiten van tezamen 40.000 liter groot, en anderzijds vrijstelling te verlenen op de verplichting tot het voorzien van een infiltratievoorziening.

Het correcte rioleringsplan dient dan wel opgeladen in de recentste PIV (zie hoger).

In de nieuwe toestand zullen volgende verhardingen aanwezig zijn:

- uitgewassen beton: 242,8 m²;
- grasdallen: 25,6 m²;
- grind: 41,5 m².

Het gaat dus in totaal om 309,9 m², of 56,7 % van de buitenruimte.

236,6 m² of 43,3 m² van de buitenruimte zal uit groenaanleg bestaan.

Zelfs zonder rekening te houden met het waterdoorlatend karakter van grind en grasdallen is de verhouding tussen verhardingen en omliggend groen dusdanig dat met zekerheid kan gesteld worden dat het hemelwater dat op de verhardingen valt in voldoende ruime groenstroken kan infiltreren.

Ingevolge artikel 4, 2^e lid GSVH moet de onverharde zone immers een minimale oppervlakte hebben van 1/4^e van de afwaterende oppervlakte.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarde (opladen correct rioleringsplan) doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, het watersysteem en geluid en trillingen.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, er worden geen waardevolle bomen gerooid. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

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.

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

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

T.o.v. de op 14/03/2024 vergunde toestand (OMV_2023091516) wordt op het gelijkvloers 62 m² fietsenberging gewijzigd naar kantoorruimte (deze fietsenberging wordt gecompenseerd door nieuwe fietsenstallingen), maar wordt anderzijds 167,6 m² kantoorruimte (exclusief sanitair en

circulatieruimte) niet uitgevoerd door het hoofdgebouw aan de straatzijde niet van een extra dakverdieping te voorzien.

De netto vloeroppervlakte aan kantoorruimte vermindert dus met ruim 100 m², het aantal fietsstelplaatsen en/of autoparkeerplaatsen wijzigt niet.

Er kan hier dus in alle redelijkheid gesteld worden dat het project geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen veroorzaakt.

De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

In de bestreden beslissing wordt opgemerkt dat de helling tussen de achterliggende parking (deel uitmakend van site VDAB, waar 15 parkeerplaatsen gehuurd worden i.f.v. voorliggend project) 5,75 % bedraagt i.p.v. de op plan vermelde 4,89 %.

Het gaat om een hoogteverschil van 46 cm dat met een helling van 8,00 m lang overbrugd wordt, de helling is in dat geval inderdaad 5,75 %.

Artikel 18 van de verordening luidt als volgt:

"...

Niveaoverschillen van meer dan 18 cm 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, §1 van de verordening luidt als volgt:

"Het hellingspercentage bedraagt hoogstens:

- 1. tien procent bij niveaoverschillen tot 10 cm, of in geval van buitenruimtes bij niveaoverschillen van 2 tot en met 10 cm;*
- 2. 8,3 procent bij niveaoverschillen van 10 cm tot 25 cm;*
- 3. 6,25 procent bij niveaoverschillen van 25 cm tot 50 cm;*
- 4. vijf procent bij niveaoverschillen van 50 cm of groter.*

Artikel 19, §7 van de verordening luidt als volgt:

"Als een helling een niveauverschil van meer dan 10 cm 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 5 cm hoogte gezorgd worden."

Artikel 19, §9 van de verordening luidt als volgt:

"Aan de zijanten van een helling die een niveauverschil van meer dan 25 cm 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 40 cm horizontaal verderlopen. Als de leuning in het ijl stopt, moet ze worden afgerond naar de grond of naar de wand."

Artikel 24 van de verordening luidt als volgt:

"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.

Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken."

Een hellingspercentage van 5,75 % is dus nog steeds in overeenstemming met artikel 19, §1 van de verordening.

Evenwel merkt het CBS terecht op dat de aanvraag op volgende punten niet in overeenstemming is met bovenvermelde voorschriften:

"De toegang van de parking tot de kantoren verloopt enkel via een helling ondanks dat het niveauverschil 46 cm 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."

De aanvraag dient ofwel in overeenstemming met deze voorschriften gebracht, ofwel dient gemotiveerd een afwijking op (één of meerdere van) deze voorschriften gevraagd te worden.

2.6 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

In de bestreden beslissing stelt het CBS dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.2 ABR, dat betrekking heeft op 'het beperken van verhardingen' en als volgt luidt:

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

In de toelichting bij dit artikel wordt het volgende vermeld:

"Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn."

Artikel 3.2 ABR is dus tweeledig: in eerste instantie dient het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt te worden, in tweede instantie moeten de strikt noodzakelijke verhardingen waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In voorliggend ontwerp neemt de verharding toe door de fietsenberging in het vergunde bijgebouw tot kantoorruimte te bestemmen en ter compensatie in de onbebouwde strook 3 overdekte fietsenbergingen op te richten, met bijkomende verhardingen als noodzakelijk toegangspad naar deze fietsenbergingen.

In de vergunde toestand bestaat de onbebouwde oppervlakte uit 278,7 m² betonverharding (44,9 %) en 341,6 m² groenaanleg (55,1 %).

Zie plan met bestandsnaam: 'BOMA_REG_plan verhardingen vergund.pdf'.

In de nieuwe, te regulariseren toestand vermindert vooreerst de onbebouwde oppervlakte van 620,3 m² naar 546,5 m² (conform oppervlaktes vermeld op plan met bestandsnaam 'BOMA_REG_plan verhardingen.pdf').

Het gaat dus om een vermindering met 73,8 m², hoewel de bijkomende bebouwing (3 fietsenstallingen) tezamen maar 47 m² groot zijn volgens het betrokken grondplan.

De totale hoeveelheid verhardingen (exclusief fietsenstallingen zelf) vermeerderd met 309,9 m² - 278,7 m² = 31,2 m².

Dit is een al bij al beperkte uitbreiding, noodzakelijk om de fietsenstallingen voldoende toegankelijk te maken.

T.o.v. de vergunde toestand daalt het gedeelte niet-waterdoorlatende verharding (uitgewassen beton) met 278,7 m² - 242,8 m² = 35,9 m².

Er komt wel 67,1 m² waterdoorlatende verharding (grasdallen en grind) bij.

Het hemelwater dat op de verhardingen valt kan in omliggende groenzones op eigen terrein in de bodem infiltreren.

De vraag of kan toegestaan worden of de in een kantoorgebouw vergunde fietsenberging mag vervangen worden door 3 buiten op te richten fietsenbergingen betreft een zaak van goede ruimtelijke

ordering (zie volgende rubriek). De aanvraag wordt om bovenvermelde redenen niet a priori strijdig met artikel 3.2 ABR bevonden.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het perceel van de aanvraag situeert zich in de Gentse binnenstad, langsheen de Bomastraat.

Vooraan tegen de rooilijn staat het kantoorgebouw Bomastraat 10, hetwelk een grondoppervlakte heeft van ca. 332 m² en 3 bouwlagen hoog is onder plat dak.

Links van het kantoorgebouw is een 6,44 m brede open doorgang naar het achterliggend gedeelte van het perceel waar ook nog een kantoorgebouw (nr. 10A) van 2 bouwlagen hoog staat, met grondoppervlakte ± 426 m².

Het perceel heeft een totale oppervlakte van ca. 1.374 m².

Op 12 juli 2023 werd een aanvraag ingediend (dossier met OMV-ref. 2023091516) om het kantoorgebouw aan de straatzijde uit te breiden met een hellend dakvolume (een afgeknot schilddak), ook werd melding gedaan van het plaatsen van warmtepompen bovenop het afgeknottedak.

De aanvraag werd door het CBS op 16 november 2023 voorwaardelijk vergund. Ook de deputatie heeft deze aanvraag op 14 maart 2024 voorwaardelijk vergund, nadat 3 omwonenden beroep hadden ingesteld tegen de beslissing van het CBS.

Thans wordt vooreerst gevraagd de uitbreiding van het hoofdgebouw aan de straatzijde NIET uit te voeren omwille van volgende redenen:

- De kostprijs is te hoog i.f.v. de extra kantoorruimte (in casu 167,6 m² NVO, exclusief sanitair en circulatieruimte).

- De aanvrager had *"mogelijks niet verwacht dat deze vergunning verleend, maar ook herbevestigd in graad van beroep zou worden"*(sic).

De warmtepompen worden verplaatst naar het dak van het achterliggende kantoorgebouw. Volgens de plannen (zie grondplan niveau +3) gaat het om 4 warmtepompen, volgens het document 'aanvulling vragen' bij de verklarende nota gaat het om 6 warmtepompen, volgens de project-m.e.r. screening gaat het om 7 warmtepompen:

BOMA 10B: 3x LG (vermogen 1,76 kWel/warmtepomp)

BOMA 10A: 4x Mitsubishi (vermogen 4,47 kWel/warmtepomp)

De aanvraag bevat geen iioa-luik.

Op zich zijn er geen bezwaren tegen het niet uitvoeren van het extra dakvolume. Het betreft in de bestaande toestand reeds een hoog gebouw, het optrekken met nog eens een dakvolume gaf aanleiding tot bezwaren van de bewoners aan de overzijde van de straat.

Uit het niet uitvoeren van deze dakverdieping kunnen evenwel geen rechten geput worden om elders

op het perceel de graad van bebouwing op te drijven, indien dit vanuit de principes van een goede ruimtelijke ordening niet toelaatbaar is.

In het achterliggende kantoorgebouw bevindt zich links achteraan op het gelijkvloers een fietsenberging voor 44 fietsen, waaronder 4 bakfietsen.

Deze ruimte voor fietsenberging werd echter wederrechtelijk tot kantoorruimte omgevormd (met NVO 62 m²). Ter compensatie werden op 3 verschillende locaties een overdekte fietsenstalling opgericht, waarvan 2 tegen scheidsmuren en 1 tegen de voorgevel van het achterste kantoorgebouw. Het gaat om lichte constructies (enkel afdak, geen wanden).

Het betreft in de vergunde toestand reeds een perceel met een grote bebouwingsgraad ($\pm 758 \text{ m}^2$ bebouwing op perceel van $\pm 1.374 \text{ m}^2 = \pm 55,2 \%$ bezetting), met o.a. in wat normalerwijze de tuinstrook is een bijgebouw met grotere grondoppervlakte dan het hoofdgebouw zelf.

Daarenboven zijn de fietsstelplaatsen veel te dicht bij elkaar geplaatst, nl. met een as-op-asafstand van ca. 33 cm, daar waar de parkeerrichtlijnen een as-op-asafstand van minimum 50 cm opleggen. Een optimale as-op-asafstand is niet alleen onontbeerlijk voor het comfortabel parkeren van de fiets, maar minimaliseert tevens het risico op beschadigen. De 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, terwijl het voorziene aantal plaatsen maar net volstaat om te voldoen aan de parkeereis voor personeelsleden en bezoekers, conform de stedelijke richtlijnen.

De aanvraag is tegengesteld aan de principes zoals vermeld in de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd en door de deputatie goedgekeurd werd op 26 juli 2018. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen. De visie is in 4 jaar tijd uitgewerkt, met ruime inbreng van de Gentenaars, inclusief een openbaar onderzoek van 90 dagen. In de binnenstad wordt gestreefd 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 wordt minder oppervlak in beslag genomen.

Ook vermeldt de structuurvisie het volgende m.b.t. het binnengebied (pag. 197):

"De verdichte binnenstad kan maar echt optimaal functioneren als er ook voldoende verluchting is: we zetten in op een aaneenschakeling van publieke en private open ruimtes met voldoende groen. Waar mogelijk dringen we de verhardingsgraad terug op publieke en private ruimte om zoveel mogelijk water te laten infiltreren. Bomen worden puntsgewijs ingezet, we stimuleren de aanleg van gevel en daktuinen. De bestaande groene binnengebieden worden behouden en vergroend en waar mogelijk al dan niet temporeel opengezet voor het grotere publiek."

De oppervlakte aan groen vermindert in voorliggende aanvraag van 341,6 m² naar 236,6 m², er verdwijnt dus nog eens ruim 30 % groen t.o.v. de vergunde toestand.

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat voorliggend voorstel, waarbij de resterende buitenruimte bijkomend wordt bebouwd en versnipperd, ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat er een termijnverlenging gevraagd en toegestaan werd, dat een aantal wijzigingen zullen doorgevoerd worden, en ontharding, dat de hellingsgraad 5,75% bedraagt, en daardoor een leuning vereist zou zijn, dat dit vlak zonder problemen kan gebruikt worden, dat evenwel een leuning zal voorzien worden, dat het vlak achter de poort geen belemmering is voor het opendraaien, dat deze geen hinder geeft, dat de hemelwaterput, die er al zit, er terug op zal komen, dat er een bijkomende put van 25000 liter niet noodzakelijk is, maar toch zal gerealiseerd worden in de kelder, dat de fietsenberging bruikbaar blijkt, dat de toen geldende regels gerespecteerd werden, dat de nieuwe parkeerrichtlijn niet bindend is, en de praktijk leert dat het werkbaar is, dat wat de verharding betreft in de vergunde toestand teveel groenstroken aangeduid werden, dat dit in functie van de brandweer met grasdallen uitgevoerd moest worden, dat een grindstrook zal verwijderd worden, dat maar 10m² verschil overblijft, dat 50 à 60m² beton verloren gaat, dat de infiltratie zal verbeteren, dat er door de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg op basis van foute plannen beslist werd, buiten haar wil om.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

Op 21 oktober 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd als volgt gemotiveerd:

Naar aanleiding van de opmerkingen en het verslag ivm beroep omgevingsvergunning dienen wij een PIV3 in waar de nodige zaken werden aangepast.

Dit gaat dan over volgende wijzigingen:

- *extra hemelwaterput*
- *oplossingen voor helling richting parkeerplaatsen*
- *groendaken op bestaande gebouwen*
- *bestaande groenzones maximaal uitgebreid*

Graag vragen wij om het project met bovenstaande wijzigingen nogmaals voor te leggen aan Stad Gent."

In PIV3 wordt het correcte rioleringsplan voorgelegd (was in PIV2 quasi een blanco blad, een materiële misslag vermoedelijk), dit aspect blijkttopgelost.

Inzake de toegankelijkheidsverordening wordt voorgesteld een leuning langs de helling naar de parking te voorzien, al lijkt deze niet getekend op de plannen, maar dit is onvoldoende om aan alle strijdigheden met de toegankelijkheidsverordening te voldoen.

Aan de overige – en belangrijkste – weigeringsmotieven (er kan niet aanvaard worden dat de vergunde inpandige fietsenberging vervangen wordt door verspreide fietsenstallingen in de tuinstrook, daar dit de bebouwingsgraad, die reeds groot is, nog verder optrekt, én de wederrechtelijk opgetrokken fietsenstallingen zijn niet comfortabel door de veel te geringe tussenafstand) wordt niet tegemoet gekomen.

Het wijzigingsverzoek kan dan ook niet worden aanvaard.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024166524 ingediend door 't Zonnehuisje bv, dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024166524 ingediend door 't Zonnehuisje bv wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens