



2026_CBS_01793 OMV_2025134200 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 5 maart 2026

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?

Sait Atmaca met als contactadres Houtdoklaan 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025134200) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 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 15 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 februari 2026.

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 4 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. 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 ca. 10 m, exclusief terras. Door het terras reikt de totale bouwdiepte ook tot 13,50 m. Op de tweede verdieping wordt de diepte van het terras beperkt tot 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 en fietsenberging wordt voorzien. De achterliggende garageboxen (3) blijven nog steeds bereikbaar.

De eerste en tweede verdieping van de uitbreiding vormen samen één nieuwe duplexwoning. Op elke verdieping wordt aan de achterzijde een buitenruimte, met een oppervlakte van respectievelijk 9,40 en 8,3 m², voorzien.

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 unit:

App. N.1: (duplex eerste en tweede verdiep) (3 slaapkamers) 135 m²

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de appartementen is bijgevolg 83,25 m².

Het perceel kent intussen een historiek van hoofdzakelijk weigeringen (zie rubriek "HISTORIEK"). Op 14/12/2023 werd evenwel een vergunning afgeleverd voor uitbreiding op het gelijkvloers en eerste verdieping van de bestaande meergezinswoning. Als bijzondere voorwaarde daarbij werd

een deel van de verharding in de voor- en zijtuin uitgesloten. In de aangeleverde vergunde toestand van voorliggende dossier is deze bijzondere voorwaarde niet correct verwerkt. De verhardingen in de voor- en zijtuin weerspiegelen dus niet correct de laatste vergunde toestand.

Tot slot wordt gevraagd om één boom in de voortuin te rooien.

2. HISTORIEK

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

Verkavelingsvergunningen:

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

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

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)

* Op 07/08/2025 werd een weigering afgeleverd voor de renovatie en uitbreiding van een meergezinswoning met wijziging van het aantal wooneenheden. (OMV_2025015210)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 7 januari 2026 onder ref. 5000117945:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte.

De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen

aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 15 december 2025 onder ref. 069013-007/PV/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- De overdekte zone tussen de inkomdeur en de voortuin/oprit dient als een evacuatieweg aanzien te worden. Daartoe dienen de fietsen- en de afvalberging omsloten te zijn door wanden met brandweerstand EI30. 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 woongebieden 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 rubriek "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 voor wat betreft artikel 5.4 en 5.6:

Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen bevat tabellen die de vereiste minimale aantal fietsparkeerplaatsen vastleggen. Voor 4 entiteiten binnen een meergezinswoning met 3 units van 2 en 1 unit met 3 slaapkamers dienen 13 fietsparkeerplaatsen voorzien te worden. Het plan voorziet 9 fietsstalplaatsen en een zone voor 'hangsysteem'.

Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten bepaalt, naast het aantal fietsparkeerplaatsen, ook de benodigde ruimte per fietsparkeerplaats dat nodig is om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Voor 13 fietsparkeerplaatsen is 28,60 of 20,8 m² nodig (afhankelijk van het gebruik van hoog-laagsysteem of niet). De ontworpen fietsenstalling voor bewoners heeft een oppervlakte van 16,50 m².

Toetsing: Hoewel in de beschrijvende nota gesteld wordt dat voldaan wordt aan deze artikels, moet vastgesteld worden dat de ontworpen fietsenstalling onvoldoende groot is. Niet alleen kunnen er planmatig onvoldoende fietsen ingetekend worden, ook de oppervlakte is ruim onvoldoende. Voor het aantal wordt mogelijks rekening gehouden met het voorziene hangsysteem. In de nota 'parkeerrichtlijnen fiets en auto', te beschouwen als een aanvulling op de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement, wordt aangegeven dat hangsystemen beschouwd worden als niet gebruiksvriendelijk en daarom doorgaans negatief geadviseerd worden. Vermits er kan worden aangenomen dat de woonentiteiten bewoond worden door een brede doelgroep (bijvoorbeeld senioren, kleinere kinderen, personen met een handicap, ...) met verschillende 'fietsypes' (fietsen met fietstassen, speedpedelecs, fietsen met afwijkende maten, ...) is er een aanleiding om een hangsysteem te overwegen. **De parkeeroplossing voor fietsen zijn onvoldoende.**

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 terrein 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.

HEMELWATERPUT

De bestaande meergezinswoning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 185 m² (= horizontale dakoppervlakte van de uitbreiding + twee keer de dakoppervlakte van de uitbreiding maar niet meer dan de volledige horizontale dakoppervlakte van de bestaande waar tegenaan gebouwd wordt).

Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 18 500 liter. Vermits er reeds een regenwaterput aanwezig is, is het plaatsen van een bijkomende regenwaterput niet verplicht. Alsnog voorziet men een bijkomende hemelwaterput met een inhoud van 10 000 liter, wat zonder meer positief is.

De hemelwaterputten 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.

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse bovengrondse infiltratievoorziening met een buffervolume van 2875 liter en een infiltratieoppervlakte van 4,6 m². Daarmee wordt een infiltratievoorziening voorzien met een te klein infiltratieoppervlak: dit dient minimaal 5,2 m² voorzien te worden (= (185 m² in rekening te brengen horizontaal dakoppervlak – 30 m² * 4 woongelegenheden) * 8%). De benodigde infiltratieoppervlakte zou kunnen worden opgelegd als bijzondere voorwaarde.

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.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

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 verplicht 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

In het kader van de bouw is het kappen van een boom in de voortuin gevraagd. Dit zou gunstig geadviseerd kunnen worden indien er wordt voorzien in de heraanplant van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op tenminste 2 meter van de perceelsgrenzen.

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 mits voorwaarden 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 22 december 2025 tot en met 20 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft een herwerking van een geweigerde aanvraag voor het uitbreiden van de meergezinswoning van 3 naar 5 woonentiteiten. Hoewel er met voorliggende aanvraag, die voorziet in het uitbreiden tot 4 woonentiteiten, tegemoet wordt gekomen aan een aantal weigeringsgronden, blijven nog enkele fundamentele knelpunten voortbestaan.

Programma

Zo moet opgemerkt worden dat de voorziene fietsoplossing nog steeds onvoldoende is: niet alleen kunnen er planmatig onvoldoende fietsen ingetekend worden, ook de oppervlakte is ruim onvoldoende. Voor het aantal wordt mogelijks rekening gehouden met het voorziene hangstelsysteem. In de nota 'parkeerrichtlijnen fiets en auto', te beschouwen als een aanvulling op de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement, wordt aangegeven dat hangsystemen beschouwd worden als niet gebruiksvriendelijk en daarom doorgaans negatief geadviseerd worden. Vermits er kan worden aangenomen dat de woonentiteiten bewoond worden door een brede doelgroep (bijvoorbeeld senioren, kleinere kinderen, personen met een handicap, ...) met verschillende 'fietsstypes' (fietsen met fietstassen, speedpedelecs, fietsen met afwijkende maten, ...) is er een aanleiding om een hangstelsysteem te overwegen. De parkeeroplossing voor fietsen zijn onvoldoende.

Verder worden - opnieuw - bedenkingen geuit over de bereikbaarheid van de garageboxen. De overdekte zone op het gelijkvloers wordt enerzijds ondersteund met kolommen en anderzijds de fietsenberging. Het lijkt minstens geen eenvoudige opgave om vlot in- en uit de garageboxen

te rijden door de aanwezigheid van de kolommen en de fietsenberging. De overdekte ruimte huisvest een aantal ruimtes en functies maar blijft toch verweesd en onbestemd achter: de toegang zit diep verscholen achter de afvalzone en fietsers voor bezoekers en door de ingewikkelde manoeuvreerruimte voor de garageboxen voelt de verharding/ruimte onder de luifel toch ongedefinieerd en overmaats.

Volume

Ten opzichte van de vorige aanvraag is het ontworpen volume nagenoeg ongewijzigd gebleven, hoewel er toch de bezorgdheid werd geuit dat de draagkracht van het perceel overschreden werd door de combinatie van de nieuwe footprint met de nodige verharding in functie van parkeren. Er moet vastgesteld worden dat de terreinbezetting (bebouwing + verharding) nagenoeg ongewijzigd is gebleven. Een klein verschil is op te merken in de voortuin: daar is een kleine oppervlakte aan verharding verminderd; een oppervlakte die in de eerste plaats niet vergund is (uitgesloten bij OMV_2023116777). **Er kan alleen maar geconcludeerd worden dat het verlagen van het aantal woonentiteiten géén noemenswaardig positieve impact heeft op de terreinbezetting en dus draagkracht van het perceel.**

Door het voorzien van terrassen aan de achterzijde (bij de uitbreiding) wordt de reeds vele malen meegegeven maximale bouwdiepte van 12 m overschreden.

Een afstand van minimaal 10 m (volledig bouwvrij) op de verdiepingen wordt hier noodzakelijk geacht omdat het gebouw zich in de hoek van de Heemstraat en Winkelstraat bevindt en daardoor aan de achterzijde grenst aan de tuinzones van de woningen in de Heemstraat. Voldoende afstand is noodzakelijk om bijvoorbeeld inkijk in deze aangrenzende tuinen te beperken.

Conclusie

Uit de samenlezing van alle genomen beslissingen zou aangenomen moeten kunnen worden dat de mogelijkheden én beperkingen van het perceel intussen duidelijk zijn. Het staat de aanvrager vrij, en is hier ook aan te bevelen, om contact op te nemen met de Balie Bouwen om een aangepast voorstel te bespreken vooraf aan een nieuwe officiële Omgevingsvergunningsaanvraag. Belangrijk is om daarbij ook te vertrekken van de werkelijk vergunde toestand (met dus o.a. inachtneming van de bijzondere voorwaarden opgelegd bij OMV_2023116777).

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, noch verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 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 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:
 - een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

De 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.

2026_CBS_01793 - OMV_2025134200 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en uitbreiding van een meergezinswoning met wijziging van het aantal wooneenheden - met openbaar onderzoek - Winkelstraat, 9032 Gent - Weigering