



2026_CBS_02892 OMV_2025147109 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Rembert Dodoensdreef en Steendam, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Karel Mortier met als contactadres Quastraat 19, 9270 Laarne en Luc Dhaenens met als contactadres Magergoed 1, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025147109) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Rembert Dodoensdreef en Steendam 41, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 776R en 776P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

De aanvraag heeft betrekking op twee percelen gelegen langs de Steendam en de Rembert Dodoensdreef in de historische binnenstad. De percelen maken deel uit van het bouwblok begrensd door de Steendam, de Bibliotheekstraat, het Baudelopark, de Baudelokaai en de Koning Willem I-kaai. De Rembert Dodoensdreef vormt een doorsteek doorheen het binnengebied van het Bouwblok en verbindt de Steendam met het Baudelopark. De steeg is deels verhard aangelegd en deels voorzien van groene stroken met enkele hoogstammige bomen. Centraal bevinden zich lockers waarvan dak- en thuislozen gebruik kunnen maken.

Langs de zijde Steendam bevindt zich overwegend gesloten bebouwing van drie tot vier bouwlagen, overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft voornamelijk residentiële bebouwing met een economische plint (horeca, diensten, kantoor). Langsheen het Baudelopark bevindt zich voornamelijk gesloten bebouwing van twee tot drie hoge bouwlagen afgewerkt met platte daken. Het betreft panden met een gemeenschapsinvulling (onderwijsinstellingen). Langsheen de Rembert Dodoensdreef bevinden zich lagere aanbouvvolumes van de gebouwen gelegen langs de zijde Steendam. Het betreft bebouwing van één tot twee bouwlagen hoog met een overwegend economische invulling. Zo bevindt zich aan de overzijde van de dreef een loods van de voormalige Gentse Brouwerij Gruut.

PLAATS

De voorliggende percelen beschikken aan de zijde Steendam over een voorgevelbreedte van 8,20m. Langsheen de zijde Rembert Dodoensdreef beschikt het perceel over een breedte van 31,10m. Het perceel beschikt t.o.v. de rooilijn met de Rembert Dodoensdreef over een diepte van ongeveer 18,88m. In totaal beschikken beide percelen over een oppervlakte van 687,82m².

MORFOLOGIE

Aan de zijde Steendam bevindt zich een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Steendam) van respectievelijk 12,90m en 17,00m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (t.o.v. de rooilijn zijnde Steendam) van 13,17m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 12,06m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens. Aan de achterzijde beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouvvolume met een kroonlijsthoogte van 3,05m en een bouwdiepte van 25,84m.

Langsheen de Rembert Dodoensdreef bevindt zich een bouwvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte t.o.v. het maaiveld varieert aangezien het maaiveld overwegend afhelst t.o.v. het trottoirpeil zijde Steendam. Ter hoogte van

de bestaande garagepoort, die de enige gevelopening is in het gevelvlak, bedraagt de kroonlijsthoogte 6,25m. Het volume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 5,54m. Langs de linkerperceelsgrens reikt het bouwvolume evenwel tot tegen de achterperceelsgrens. Het perceel beschikt over een onbebouwde, doch volledig verharde buitenruimte van 220,63m².

PROGRAMMA

Het pand beschikt over een gemengde invulling:

- Op het gelijkvloers van het hoofdvolume, in het gelijkvloerse aanbouwwolume en op het eerste verdiep van het bouwvolume zijde Rembert Dodoensdreef bevindt zich een handelszaak met een netto vloeroppervlakte van 413m².
- Op de verdiepingen van het hoofdvolume zijde Steendam bevinden zich vier 2-slaapkamerappartementen.
- In de buitenruimte bevinden zich zeven niet-overdekte parkeerplaatsen. Het gelijkvloers van het bouwvolume zijde Rembert Dodoensdreef is ingericht als overdekte buitenruimte met zes bijkomende parkeerplaatsen en enkele berguimtes.

INDELING

De toegang tot de handelszaak en de meergezinswoning bevindt zich aan de zijde van Steendam. Aan de linkerkant bevindt zich een gemeenschappelijke inkomhal voor beide functies. Vanuit deze inkomhal heeft men toegang tot de handelszaak aan de rechterzijde of de inkom-, trap- en lifthal van de meergezinswoning. Op elk verdiep bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met twee slaapkamers aan de achterzijde en een leefruimte aan de straatzijde.

De handelszaak loopt door tot aan de achterzijde, waar het met een trap verbonden is tot het eerste verdiep van het gebouw aan de zijde van de Rembert Dodoensdreef. Hier bevindt zich het tweede deel van de handelszaak. Op het gelijkvloers en in de buitenruimte bevindt zich een parking. De parking is toegankelijk via een garage in het gevelvlak langs de Rembert Dodoensdreef.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Uitbreiding:

Het bouwvolume gelegen langs de Rembert Dodoensdreef wordt grondig verbouwd. Het gebouwdeel gelegen langs de linkerperceelsgrens blijft daarbij behouden. Ook de bestaande gevelmuur gelegen langs de dreef blijft behouden, maar wordt wel grondig aangepast (zie punt 4).

Achter het gevelvlak zijde Rembert Dodoensdreef wordt een uitbreiding voorzien tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12,00m. De uitbreiding wordt afgewerkt met een gedeeltelijk teruggetrokken bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 9,25m. De uitbreiding behoudt een afstand van 8,30m t.o.v. de rechteraanpalende woning (Steendam 39) en een afstand van 7,00m t.o.v. de achterperceelsgrens. Ten gevolge van de uitbreiding wordt de scheidingmuur met de linkeraanpalende school opgehoogd. De ophoging bedraagt overwegend 0,65m en reikt over de volledige bouwdiepte van de uitbreiding.

De extra bouwlaag is aan de linkerzijde 2,65m teruggetrokken van de rooilijn en aan de rechterzijde 2,41m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn. De uitbreiding wordt evenwel deels afgewerkt met een groendak met een overkragende luifel waardoor de terugtrekking slechts 2,25m bedraagt aan de linkerzijde en 2,01m aan de rechterzijde. De teruggetrokken zone wordt grotendeels aangelegd als dakterras. Boven de bestaande kroonlijst wordt een balustrade voorzien (met verticale spijlen) waardoor de kroonlijst beperkt opgehoogd wordt met 0,90m. Aan de achterzijde wordt de uitbreiding afgewerkt met een hellend dakvlak.

2/ Functiewijziging:

Na verbouwwerken verkrijgt het pand een gemengd programma:

- De bestaande meergezinswoning aan de Steendam blijft behouden.
- Op het gelijkvloers deel van het hoofdvolume, het gelijkvloerse aanbouwvolume en een deel van het gelijkvloers deel van het bouwvolume Rembert Dodoensdreef wordt een handelszaak voorzien met een netto vloeroppervlakte van 278m²
- Langs de zijde van de Rembert Dodoensdreef wordt een nieuwe meergezinswoning opgericht, bestaande uit vijf entiteiten. Het betreft één 1-slaapkamerappartement, twee 2-slaapkamerappartementen en twee 3-slaapkamerappartementen met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 99,20m².

3/ Interne aanpassingswerken:

BESTAAND APPARTEMENT EN HANDELSZAAK

De gemeenschappelijke inkomhal tot de bestaande meergezinswoning en handelszaak zijde Steendam blijft behouden. De handelszaak wordt uitgebreid tot aan de zijde van de Rembert Dodoensdreef en wordt hier voorzien van een tweede toegang. Na aanpassingswerken beschikt de handelszaak over een netto vloeroppervlakte van 278m². De handelszaak wordt voorzien van toiletten en een kitchenette.

NIEUWE MEERGEZINSWONING

De nieuwe meergezinswoning wordt voorzien van een toegang langs de Rembert Dodoensdreef. Vanuit de gemeenschappelijke inkomhal heeft men een derde toegang tot de handelszaak. De inkomhal geeft uit op de gemeenschappelijke lift- en traphal en een achteruitgang die uitgaat op de buitenruimte. Vanuit de gemeenschappelijke lift- en traphal heeft men toegang tot de twee rechts gelegen appartementen op het eerste verdiep (appartement 2 en 3) en de appartementen op het vierde verdiep (appartement 4 en 5). De appartementen zijn als volgt ingedeeld:

- Het centraal gelegen appartement (appartement 2) op het eerste verdiep beschikt aan de straatzijde over een inpandig terras (13,30m²) met aansluitend een leefruimte. Aan de achterzijde bevinden zich een bergruimte, badkamer en twee slaapkamers.
- Het rechts gelegen appartement (appartement 3) op het eerste verdiep beschikt centraal aan de straatzijde over een inpandig terras (13,10m²). Aan de linkerzijde van het terras bevindt zich een eerste slaapkamer met aansluitende badkamer. Aan de achter- en rechterzijde van het terras bevinden zich een leefruimte en een keuken. Aan de achterzijde bevinden zich twee bijkomende slaapkamers en een badkamer.
- Het links gelegen appartement (appartement 4) op het tweede verdiep beschikt over een slaapkamer, leefruimte en bergruimte aan de straatzijde. Aan de achterzijde bevinden zich twee bijkomende slaapkamers en een badkamer. Het appartement beschikt over een dakterras aan de voorzijde (32,20m²).

- Het rechts gelegen appartement (appartement 5) beschikt over een leefruimte die doorloopt van de voorzijde tot aan de achtergevel. Aan de achterzijde bevinden zich verder een badkamer, bergruimte en slaapkamer. Het appartement beschikt over een dakterras (15m²) aan de voorzijde.

De meergezinswoning beschikt aan de linkerkant nog over een bijkomend duplexappartement (appartement 1). Het appartement beschikt over een eigen inkomhal, bergruimte en toilet op het gelijkvloers. Vanuit de inkomhal heeft men via een trap toegang tot de rest van het appartement op het eerste verdiep. Hier bevindt zich een inpandig terras (13,70m²) met een aansluitende leefruimte aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. De entiteit beschikt over een tweede inkom- en traphal aan de achterzijde van het perceel.

MOBILITEIT

De zeven bestaande niet-overdekte autostaanplaatsen worden behouden. Deze plaatsen zijn toegankelijk via een poort (op dezelfde locatie als de bestaande poort) in het gevelvlak van de Rembert Dodoensdreef. Via dezelfde poort heeft men ook toegang tot de private fietsenstalling van appartement 1 en een gemeenschappelijke fietsenstalling met twaalf plaatsen. Bijkomend wordt er een tweede afgesloten gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien, toegankelijk vanuit de Rembert Dodoensdreef. De fietsenstalling biedt plaats aan twintig fietsen en is gecompartmenteerd in twee delen. Het voorste deel biedt plaats aan zes fietsen voor de handelszaak. Het achterste deel biedt plaats aan veertien fietsen voor de meergezinswoning. De fietsenstalling is bereikbaar via de fietsenstalling voor de handelszaak.

4/ Afwerking van de gevel-en dakvlakken:

In het te behouden voorgevelvlak van de Rembert Dodoensdreef worden tien nieuwe gevelopeningen gemaakt. Het betreft vijf gevelopeningen op het gelijkvloers en vijf gevelopeningen op het eerste verdiep. Elke gevelopening is voorzien van een breedte van 4,00m. De gevelopeningen worden als volgt vormgegeven:

- Op het eerste verdiep worden achter drie gevelopeningen inpandige dakterrassen ingericht, voorzien van een balustrade in verticale spijlen. De twee andere gevelvlakken worden voorzien van grote raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk.
- Op het gelijkvloers worden in de gevelvlakken verschillende raamvlakken en toegangen voorzien van aluminium buitenschrijnwerk. In de uiterst linkse gevelopening bevindt zich de toegang tot het duplexappartement en de poort met toegang tot de parking. In de tweede gevelopening bevindt zich de toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling. In de derde gevelopening bevindt zich een toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal en een bijkomende private toegang tot de handelszaak. In de vierde en vijfde gevelopening worden raamvlakken voorzien.

Tegen het bestaande gevelvlak wordt een nieuwe gevelsteen aangebracht. Hierdoor wordt de bestaande rooilijn overschreden met ongeveer 11cm.

Het teruggetrokken bouwvolume wordt afgewerkt met een glazen gevelwand in aluminium buitenschrijnwerk. De platte daken worden aangelegd als groendak en de hellende dakvlakken in zwarte dakpannen.

5/ Heraanleg van de private buitenruimte:

De buitenruimte wordt langs het achtergevelvlak voorzien van een luifel tot een bouwdiepte van 14,11m (gemeten t.o.v. de rooilijn). De luifel wordt afgewerkt met een

groendak en beschikt over een kroonlijsthoogte van 2,95m. Ten gevolge van de uitbreiding en de luifel wordt de onbebouwde buitenruimte gereduceerd van 220,63m² tot 76,19m².

De buitenruimte wordt volledig verhard aangelegd als parking voor zeven autostaanplaatsen. Onder deze verharding worden twee hemelwaterputten aangelegd waarop de volledige dakoppervlakte wordt aangesloten. De totale inhoud van deze hemelwaterputten bedraagt 25.000 liter. De overloop van deze hemelwaterputten wordt aangesloten op twintig aanéengesloten ondergrondse infiltratiekratten met een totale inhoud van 5820 liter.

6/ Wijzigingen aan het openbaar domein:

Ten gevolge van de nieuwe toegangen aan het gevelvlak aan de zijde van de Rembert Dodoensdreef worden nieuwe verhardingen aangebracht in de publieke groenzones. Het betreft in totaal drie verharde zones:

- De eerste verharde zone (4,40m²) wordt voorzien voor de nieuwe toegangsdeur van het duplexappartement. De verharde zone wordt voorzien langs de bestaande oprit en wordt aangelegd in waterdoorlatende klinkers.
- De tweede verharde zone (3,12m²) wordt voorzien voor de toegangsdeur van de fietsenstalling. De verharde zone wordt voorzien in waterdoorlatende klinkers.
- De derde verharde zone (8,57m²) wordt voorzien voor de toegangsdeur van de gemeenschappelijke inkomhal en de handelszaak. De verharde zone wordt aangelegd in waterdoorlatende klinkers. **Op basis van het aangereikte gevelaanzicht blijkt dat in deze verharde zone een trap wordt aangelegd. Dit zal noodzakelijk zijn om het niveauverschil tussen het vloerpeil en het maaiveld te overbruggen. De trap staat evenwel niet ingetekend op het bijhorende grondplan of inplantingsplan.**

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen - 7 x 7 kW klasse 3 Nieuw	49 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/02/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (3 bovenverdiepingen + zolderverdieping met kapdak) met 4 appartementen en een winkel met bureau en magazijnruimten op het gelijkvloers, na slopen van een woonhuis met handelsruimte. (Litt. S-43-74)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 februari 2026 onder ref. 011322-003/PJ/2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *De nieuwe woonentiteiten georiënteerd op de Rembert Dodoensdreef moeten op de straat geadresseerd worden.*
- *De handelszaak moet brandwerend gescheiden zijn t.o.v. de bestaande meergezinswoning met adres Steendam 41.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 februari 2026 onder ref. 5000121916. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *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.*
- *Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden:*
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>
- *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.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 3 maart 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan. Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*
- *Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 6 februari 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

- **ARTIKEL 2.2: AANPASSINGEN OPENBAAR DOMEIN**

“Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.”

Afwijking:

In het gevelvlak gelegen langs de Rembert Dodoensdreef worden in totaal vijf toegangen voorzien. Hierdoor moeten er in de bestaande onverharde groenzones nieuwe verhardingen worden aangelegd. Op basis van het aangereikte gevelaanzicht blijkt dat in de verharde zone voor de toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal en de handelszaak een trap wordt aangelegd. Dit zal noodzakelijk zijn om het niveauverschil tussen het vloerpeil en het maaiveld te overbruggen. De trap staat evenwel niet ingetekend op het bijhorende grondplan of inplantingsplan.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Vooreerst wordt opgemerkt dat bovenstaande afwijking niet verleend kan worden omdat deze niet werd aangegeven noch werd gemotiveerd in het dossier. Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. In het decreet werd een motiveringsplicht opgenomen indien men een beroep wil doen op de afwijkingsmogelijkheden in het vergunningenbeleid. Bovendien moet de aanvraag in dat geval een gewone procedure doorlopen. Bijgevolg kan voorliggende aanvraag niet vergund worden.

Ter volledigheid en in het kader van een nieuwe aanvraag wordt meegegeven dat de afwijking ook niet aanvaardbaar is. Er enkel akkoord gegaan worden met het voorzien van zeer beperkte aanpassingen aan het openbaar domein. Deze aanpassingen moeten leiden tot een verbetering of behoud van de kwaliteiten van het openbaar domein. Er wordt geoordeeld dat de voorliggende aanvraag hier niet aan voldoet.

In voorliggende aanvraag worden er maar liefst vijf toegangen (waarvan vier nieuwe) voorzien in het gevelvlak:

- Een toegangsdeur tot de duplexentiteit.
- Een toegangspoort tot de parking.
- Een toegangsdeur tot de gemeenschappelijke fietsenstalling.
- Een toegangsdeur tot de gemeenschappelijke inkomhal.
- Een toegangsdeur tot de gemeenschappelijke handelszaak.

De inrichting van een dergelijk groot aandeel aan toegangen tot het pand leidt tot de noodzakelijke inrichting van nieuwe verhardingen in de voorliggende groene bermen. Het bijkomende aandeel aan verharding leidt tot een reductie van het aandeel aan groen in de dreef. Deze versnippering heeft een negatief effect op het groene karakter van de dreef en hypothekeert de toekomstige aanlegmogelijkheden. Dit druist ook in tegen de wenselijke toekomstige ontwikkeling voor de dreef, zoals neergeschreven in de opgemaakte ontwerprichtlijnennota (12 februari 2025). Daarin wordt uitgegaan van een bijkomende vergroening van de dreef.

Er wordt opgemerkt dat het voorzien van de vele toegangen voortkomt uit de eigen ontwerpkeuzes waarvan de meerwaarde wordt betwist. Zo wenst men de bestaande auto-inrit te behouden, hetgeen niet noodzakelijk is volgens de huidige parkeerrichtlijnen en ook niet wenselijk, aangezien het de inrichting van het autovrijmaken van de dreef hypothekeert. De auto-inrit is immers de enige reden waarom er nog autoverkeer plaatsvindt in de dreef. Indien men de parking reduceert, kan men de bestaande inrit gebruiken als gemeenschappelijke toegang tot de nieuwe meergezinswoning en tot de gemeenschappelijke fietsenstalling. In dat

geval zijn er geen aanpassingen aan het openbaar domein noodzakelijk. De auto-inrit is evenwel rechtmatig tot stand gekomen en kan bijgevolg behouden blijven. Echter moet geoordeeld worden dat de wens tot behoud van de auto-inrit in combinatie met de wens tot uitbreiding van het programma, geenszins tot gevolg mag hebben dat er veel bijkomende toegangen voorzien worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat de plannen onvoldoende duidelijkheid geven over hoe de niveaoverschillen tussen het bestaande maaiveld en de vloerpeilen ter hoogte van de nieuwe toegangen worden opgevangen. Op basis van het aangereikte voorgevelaanzicht blijkt dat er ter hoogte van de nieuwe gemeenschappelijke inkomhal een trap voorzien zal worden op het openbaar domein. De inrichting van dergelijke trappen en/of niveaoverschillen op openbaar domein is niet aanvaardbaar. Het niveaoverschil moet kwalitatief opgevangen worden op het eigen privaat domein.

Omdat de nieuwe toegangen en de daarbij horende wijzigingen aan het openbaar domein niet kunnen worden aanvaard moet een nieuw ontwerp worden opgemaakt. Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

- **ARTIKEL 2.7: UITSPRONGEN BOVEN DE OPENBARE WEG**

“Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn.

[...]

Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen.”

Afwijking:

Tegen het bestaande gevelvlak wordt een nieuwe gevelsteen aangebracht. Hierdoor wordt de bestaande rooilijn overschreden met ongeveer 11cm.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat bovenstaande afwijking niet verleend kan worden omdat deze niet werd aangegeven noch werd gemotiveerd in het dossier. Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. In het decreet werd een motiveringsplicht opgenomen indien men een beroep wil doen op de afwijkingsmogelijkheden in het vergunningenbeleid. Bovendien moet de aanvraag in dat geval een gewone procedure doorlopen hetgeen in voorliggende aanvraag niet het geval is. Bijgevolg kan voorliggende aanvraag niet vergund worden.

Er wordt echter meegegeven dat bovenstaande afwijking niet kan worden aanvaard. Het aanbrengen van een gevelsteen voorbij de rooilijn leidt immers tot een definitieve inname van het openbaar domein. Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

- **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.”

Afwijking:

De resterende onbebouwde buitenruimte (75m²) wordt integraal verhard aangelegd.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Het volledig verharden van de buitenruimte kan niet aanvaard worden. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde en onbebouwde buitenruimte draagt niet alleen bij

tot een betere waterhuishouding op het perceel. Een extra aandeel aan onverharde en groene buitenruimte heeft tevens een positief effect op de woonkwaliteit voor de aanpalende bewoners en de biodiversiteit in de stad. Bovendien draagt een groter aandeel aan groen bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

In voorliggende aanvraag wordt de buitenruimte volledig verhard aangelegd vanuit de wens de bestaande parkeercapaciteit zoveel mogelijk te behouden. Het behouden van parkeerplaatsen is evenwel niet noodzakelijk volgens de huidige parkeerrichtlijnen en bovendien niet wenselijk, aangezien het de inrichting van het autovrijmaken van de dreef hypothekeert. De auto-inrit is immers de enige reden waarom er nog autoverkeer plaatsvindt in de dreef. Bovendien wordt de bestaande verharding (parking) integraal uitgebroken en wordt het pand grondig verbouwd en uitgebreid. Het voorzien van zeven nieuwe parkings wijkt af op de maximale parkeerrichtlijnen. Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 9 (Omgevingstoets).

- **ARTIKEL 5.6 §2: BUITENMAATSE FIETSEN**

“Vanaf 11 fietsparkeerplaatsen moet 10% van de fietsparkeerplaatsen groter zijn zodat ze geschikt zijn voor het stallen van buitenmaatse fietsen.”

Afwijking:

In voorliggende aanvraag worden geen fietsparkeerplaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat bovenstaande afwijking niet verleend kan worden omdat deze niet werd aangegeven noch werd gemotiveerd in het dossier. Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. In het decreet werd een motiveringsplicht opgenomen indien men een beroep wil doen op de afwijkingsmogelijkheden in het vergunningenbeleid. Bovendien moet de aanvraag in dat geval een gewone procedure doorlopen hetgeen in voorliggende aanvraag niet het geval is.

Bijkomend wordt meegegeven dat het nier voorzien van buitenmaatse fietsen niet aanvaardbaar is. Er is voldoende ruimte voor handen voor het inrichten van een kwalitatieve fietsenstalling in overeenstemming met de geldende voorschriften en richtlijnen. Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 9 (Omgevingstoets).

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Voorliggende aanvraag valt buiten het toepassingsgebied van de verordening voor wat betreft de bestaande meergezinswoning en de nieuwe meergezinswoning. De aanvraag valt binnen het beperkt toepassingsgebied (artikel 3, tweede alinea) voor wat betreft de handelszaak. Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening en wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 29/2: AANGEPAST TOILET**

“Bij handelingen aan publiek toegankelijke toiletten moet in elk sanitair blok minstens één toilet voldoen aan de bepalingen van artikel 12, 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°.

[...]

De ruwbouwmaten van een aangepast toilet moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 1,65 meter op 2,20 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.”

Afwijking:

Het toilet dat op het plan wordt aangeduid voor mindervalide personen beschikt slechts over een breedte van maximaal 1,31m.

- ARTIKEL 24 EN 25: VRIJE EN VLAKKE DRAAIRUIMTE

“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.

[...]

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.

[...]

Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 50cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45cm gegarandeerd wordt.”

Afwijking:

Het tussensas naar de toiletruimtes beschikt slechts over een breedte van 0,90m. Bijgevolg beschikt men hier niet over een voldoende grote vrije en vlakke draairuimte. De deuren naar het aangepast toilet beschikken ook niet over de nodige krukzijde

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Indien publiek toegankelijke toiletten voorzien worden in deze handelszaak, moet minstens één van de toiletten voldoen aan de geldende voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het voorliggende ontwerp voldoet hier niet aan. Er wordt gevraagd in het kader van een nieuwe aanvraag het ontwerp hierop aan te passen.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. *Uitgeruste weg*

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. *Ligging project*

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- Niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- Niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd worden. 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:

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater voorzien. De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Op basis van het aangereikte rioleringsplan wordt vastgesteld dat de volledige dakoppervlakte (inclusief de groendaken) wordt aangesloten op de hemelwaterputten. In de aangereikte aanvullende berekeningsnota gaat men er evenwel verkeerdelijk van uit dat de dakoppervlakte van de groendaken niet moet worden meegerekend in de dimensionering van de hemelwaterput. Dit is een foute opvatting van de gewestelijke verordening hemelwater. Men beschikt over twee mogelijkheden:

- Ofwel sluit men de groendaken niet aan op de hemelwaterputten, maar wel rechtstreeks op de infiltratievoorzieningen. In dat geval moet enkel de resterende dakoppervlakte worden meegerekend in de dimensionering van de hemelwaterputten.
 - In voorliggende aanvraag bedraagt de horizontale dakoppervlakte (exclusief de groendaken) 209m². In dat geval is een hemelwaterput vereist van 20.900 liter.
- Ofwel sluit men de groendaken wel aan op de hemelwaterputten. In dat geval moet de volledige dakoppervlakte (inclusief de groendaken) worden meegerekend in de dimensionering van de hemelwaterputten. Dit is evenwel enkel nuttig indien de mogelijkheden tot hergebruik in verhouding staan tot deze dakoppervlakte.
 - In voorliggende aanvraag bedraagt de horizontale dakoppervlakte (inclusief de groendaken) 600m². In dat geval is een hemelwaterput vereist van 60.000 liter.

In voorliggende aanvraag worden twee hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 25.000 liter. Dit is aanvaardbaar indien hier enkel de dakdelen die niet als groendak zijn aangelegd worden aangesloten (zie boven). Indien de volledige dakoppervlakte wordt aangesloten, is een inhoud vereist van 60.000 liter. Dit is enkel nuttig indien er voldoende mogelijkheden zijn voor hergebruik. In voorliggende aanvraag ontbreekt een gedetailleerde

berekening van de mogelijkheden tot hergebruik. Er wordt ook niet verduidelijkt op de plannen voor welke toepassingen het opgevangen hemelwater herbruikt zal worden.

Infiltratievoorziening:

Volgens de gewestelijke verordening hemelwater moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd. De afwaterende oppervlakte die in rekening genomen moet worden bedraagt de som van de horizontale dakoppervlakte en het aandeel aan verharding (75m²). De groendaken (391m²) mogen evenwel gedeeld worden door twee als ze een bufferend vermogen hebben van minstens 50 liter/m². Bovendien mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 30m² per aandeel wooneenheden die worden aangesloten op de hemelwaterput.

Om de vereiste dimensionering van de infiltratievoorziening moeten we enkele aannames doen, aangezien de aanvraag onvoldoende duidelijkheid bevat:

- We gaan ervan uit dat enkel de dakdelen die niet zijn aangelegd als groendak worden aangesloten op de hemelwaterputten. In dat geval zijn de voorziene hemelwaterputten voldoende groot (zie boven).
- We gaan ervan uit dat de voorziene groendaken beschikken over een bufferend vermogen van 50 liter/m².
- We gaan ervan uit dat alle nieuwe woonentiteiten en de handelszaak worden aangesloten op de hemelwaterputten. Dit wil zeggen dat minstens het hemelwater herbruikt zal worden voor de doorspoeling van de toiletten.

In dat geval bedraagt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte 299,50m². Bijgevolg moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een volume van 9.883,50 liter en een minimale oppervlakte van 23,96m². In voorliggende aanvraag wordt een infiltratievoorziening aangelegd met een inhoud van slechts 5.820 liter en een oppervlakte van 14,40m². De voorziene infiltratievoorziening is bijgevolg te klein. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Bovendien wordt vastgesteld dat er geen bovengrondse infiltratievoorziening wordt aangelegd, maar een ondergrondse voorziening met kratten. Er wordt een afwijking aangevraagd voor de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening met als voornaamste reden het plaatsgebrek op het perceel.

Er wordt evenwel vastgesteld dat dit plaatsgebrek voortkomt uit het feit dat men de parkeerplaatsen voor wagens wenst te behouden. Het behouden van parkeerplaatsen is evenwel niet noodzakelijk volgens de huidige parkeerrichtlijnen en bovendien niet wenselijk, aangezien het de inrichting van het autovrijmaken van de dreef hypothekeert. De auto-inrit is immers de enige reden waarom er nog autoverkeer plaatsvindt in de dreef. Bovendien wordt de bestaande verharding (parking) integraal uitgebrouwen en wordt het pand grondig verbouwd en uitgebreid. Het voorzien van zeven nieuwe parkings wijkt af op de maximale parkeerrichtlijnen. Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 9 (Omgevingstoets).

Het plaatsgebrek komt bijgevolg voort uit de eigen ontwerpkeuzes. Het voorzien van een bijkomend aandeel aan verharding en bebouwing kan enkel worden toegestaan mits er voorzien wordt in een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte, minstens voor de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening. Het voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening wordt **ongunstig** beoordeeld.

Verharding:

De resterende onbebouwde buitenruimte (75m²) wordt integraal verhard aangelegd. Het volledig verhard van de buitenruimte kan niet aanvaard worden. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde en onbebouwde buitenruimte draagt niet alleen bij tot een betere waterhuishouding op het perceel. Een extra aandeel aan onverharde en groene buitenruimte heeft tevens een positief effect op de woonkwaliteit voor de aanpalende bewoners en de biodiversiteit in de stad. Bovendien draagt een groter aandeel aan groen bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

In voorliggende aanvraag wordt de buitenruimte volledig verhard aangelegd vanuit de wens de bestaande parkeercapaciteit zoveel mogelijk te behouden. Het behouden van parkeerplaatsen is evenwel niet noodzakelijk volgens de huidige parkeerrichtlijnen en bovendien niet wenselijk, aangezien het de inrichting van het autovrijmaken van de dreef hypothekeert. De auto-inrit is immers de enige reden waarom er nog autoverkeer plaatsvindt in de dreef. Bovendien wordt de bestaande verharding (parking) integraal uitgedaagd en wordt het pand grondig verbouwd en uitgebreid. Het voorzien van zeven nieuwe parkings wijkt af op de maximale parkeerrichtlijnen. Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 9 (Omgevingstoets).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Stikstof

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

Lozing

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

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de 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 (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r.-decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen dat er anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Uitbreiding:

De Rembert Dodoensdreef moet beschouwd worden als een doorsteek binnen het bouwblok begrensd door de Steendam, de Bibliotheekstraat, het Baudelopark, de Baudelokaai en de Koning Willem I-kaai. De dreef en de omliggende bebouwing zijn bijgevolg gelegen in het binnengebied van het bouwblok. In dergelijke binnengebieden wordt uitgegaan van een maximaal bouwvolume van twee volwaardige bouwlagen. We wensen immers geenszins dat de bebouwing langs de steeg zich zal manifesteren als een nieuwe bouwschil.

Het voorliggende ontwerp gaat uit van de bestaande bouwhoogte van twee volwaardige bouwlagen. Het volume wordt evenwel in bouwdiepte en bouwhoogte bijkomend uitgebreid. Er wordt geoordeeld dat deze uitbreidingen voldoende inpasbaar zijn binnen de omgeving. Zo wordt de uitbreiding voldoende teruggetrokken t.o.v. de steeg, het achtergevelvlak van de

woning Steendam 39 en de achterperceelsgrens. Zo blijft het karakter van de steeg als doorsteek behouden.

De teruggetrokken bouwlaag leest zich als een dakvolume dankzij zijn teruggetrokken karakter en vormgeving. De ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende is beperkt. De uitbreiding wordt bijgevolg aanvaardbaar beoordeeld.

2/ Functiewijziging:

HANDELSZAAK

Het behoud van de handelsplint zijde Steendam wordt gunstig beoordeeld en ligt in lijn met de visienota Detailhandel en Horeca. De Steendam is immers een schakelstraat, zijnde een toegangsweg die verschillende winkelgebieden met elkaar verbindt. De Steendam verbindt het kernwinkelgebied 9000 met het kernwinkelgebied rond het Dampoortstation dat aan commercieel belang wint. Schakelstraten zijn winkelstraten met een sterkere verwevenheid in functie van wonen en bedrijvigheid. De huurprijzen liggen er vaak wat lager en op die manier zijn de panden gelegen in schakelstraten nog betaalbaar voor startende en lokale ondernemers. Het zijn broedplaatsen voor nieuwere concepten, soms hybride concepten, die ook vaak een jonger publiek aantrekken. In schakelstraten houden we vast aan het principe van de commerciële levendige plint. Voorliggende aanvraag voldoet hieraan. Het doortrekken van de handelszaak tot in de dreef vergroot de levendigheid in de dreef en wordt positief beoordeeld. Het is evenwel niet wenselijk een tweede toegang te voorzien tot de handelszaak vanuit de dreef.

NIEUWE MEERGEZINSWONING

Er kan tevens akkoord gegaan worden met het voorzien van een nieuwe meergezinswoning in de dreef. De stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingsamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen. Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1

- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft een score 5 aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. Het oprichten van een bijkomende meergezinswoning is bijgevolg principieel aanvaardbaar. De voorziene meergezinswoning is voorzien van een voldoende grote mix in entiteiten (grootte en aantal slaapkamers) en beschikt over een voldoende grote gemiddelde netto vloeroppervlakte.

3/ Interne aanpassingswerken:

BESTAAND APPARTEMENT EN HANDELSZAAK

Indien publiek toegankelijke toiletten voorzien worden in de handelszaak moet minstens één van de toiletten voldoen aan de geldende voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het voorliggende ontwerp voldoet hier niet aan.

NIEUWE MEERGEZINSWONING

De indeling van de nieuwe woonentiteiten wordt voldoende kwalitatief beoordeeld. Elke woonentiteit beschikt bovendien over een voldoende grote en kwalitatieve buitenruimte.

MOBILITEIT

Bereikbaarheid

De Steendam is een straat met brede voetpaden en fungeert als een lokale fietsroute. In de nabijheid (100m) van het project bevindt zich een bushalte op de Steendam. Het treinstation Dampoort ligt op een afstand van 850m van de site. De Steendam vormt tevens de aan- en wegroute tot de ondergrondse Parking Vrijdagmarkt. Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat de site een goed bereikbaarheidsprofiel heeft voor zowel voetgangers, fietsers, collectief vervoer en gemotoriseerd verkeer.

Parkeernood

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. 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:

- Type functie:
 - Wonen en handel
- Ligging:
 - Rode zone
- Grootte:
 - 4 bestaande appartementen
 - 5 nieuwe woonunits
 - 280m² handelsruimte

Volgens de parkeerrichtlijnen moeten er in totaal 28 fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor de bewoners en één fietsparkeerplaats voor de werknemers van de handelszaak. Voor de bezoekers moeten er in totaal acht fietsparkeerplaatsen worden ingericht. Er moeten minstens vier plaatsen voorzien worden voor buitenmaatse fietsen. In totaal moeten er bijgevolg 37 fietsenstalplaatsen worden ingericht. Volgens de parkeerrichtlijnen gelden er geen minimumrichtlijnen voor wagens gezien de ligging in de rode zone. Het project is immers

voldoende toegankelijk via alternatieve vervoersmodi (zie boven). Er kan voor het nieuwe programma uiterlijk akkoord gegaan worden met vijf autostaanplaatsen.

Parkeeraanbod fietsen

In het voorliggende plan worden er 35 fietsenstalplaatsen voorzien, waarvan 29 fietsenstalplaatsen voor bewoners verdeeld over een private fietsenstalling voor de duplexentiteit (3 plaatsen), een collectieve fietsenstalling voor de bestaande meergezinswoning gelegen langs de linkerperceelsgrens (12 plaatsen) en een collectieve fietsenstalling voor de nieuwe meergezinswoning langs de dreef (14 plaatsen). Er worden zes fietsenstalplaatsen voorzien voor de werknemers en bezoekers van de handelszaak. Het aandeel aan voorziene fietsenstalplaatsen voldoet grotendeels. De inrichting voldoet evenwel niet aan de huidige inrichting waardoor er in werkelijkheid veel minder fietsen gestald kunnen worden:

- Het voorstel voorziet in onvoldoende fietsenstalplaatsen voor bezoekers. Er moeten minstens acht parkeerplaatsen voorzien worden voor bezoekers van de handelszaak en de bewoners. Bijkomend moet er één plaats voorzien worden voor de werknemer van de handelszaak.
- Er is geen plaats voorzien voor buitenmaatse fietsen ondanks dat zowel de parkeerrichtlijnen als het algemeen bouwreglement van de stad vier plaatsen voorschrijven.
- In de fietsenstalplaats voor de bestaande meergezinswoning zullen in werkelijkheid maar slechts zes fietsen in plaats van de ingetekende twaalf gestald kunnen worden. In een standplaats onder 45° dient de afstand van het punt van het wiel van de ene tot de andere fiets immers minimaal 1,10m te zijn. In voorliggend plan bedraagt dit slechts 0,55m waardoor fietsen niet gestald zullen kunnen worden. Ook de tussenafstand tussen de assen bedraagt slechts 0,42m t.o.v. de voorgeschreven 0,75m.
- Er is geen interne verbinding tussen de fietsenstalling van de handelszaak en de nieuwe meergezinswoning en de toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal.
- De twee deuren tot de fietsenstallingen van de handelsruimte en de nieuwe meergezinswoning (Rembert Dodoensdreef) beschikken over een onvoldoende vrije doorgangsbreedte. De vereiste doorgangsbreedte is 1,10m om vlot in- en uitrijden mogelijk te maken.

Er kan enkel akkoord gegaan worden met de uitbreiding van het voorliggende bouwvolume en het toenemen van het programma op voorwaarde dat er wordt ingezet op een voldoende kwalitatieve en grote fietsenstalling. Er wordt geoordeeld dat er voldoende ruimte voorhanden is op het perceel om dit te voorzien. Er moet immers niet voorzien worden in parkeerplaatsen voor wagens. Omwille van andere redenen in de aanvraag wordt de voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld. In het kader van een nieuwe aanvraag wordt gevraagd om het ontwerp van de fietsenstalling te herzien. Daarbij wordt gevraagd rekening te houden met bovenstaande aandachtspunten.

Parkeeraanbod wagens

In voorliggende aanvraag worden er zeven autostaanplaatsen voorzien. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen wordt gereduceerd van vijftien tot zeven. Men wenst vast te houden aan deze zeven autostaanplaatsen. Conform de parkeerrichtlijnen kan het overaanbod aan parkeerplaatsen behouden worden bij functiewijzigingen indien er geen sprake is van uitbreiding in oppervlakte. In voorliggende aanvraag is er evenwel wel sprake van een uitbreiding van het programma. In dat geval moet rekening gehouden worden met de

parkeerrichtlijnen. Er kan bijgevolg uiterlijk akkoord gegaan worden met het voorzien van maximaal vijf parkeerplaatsen.

Het voorzien van deze vijf parkeerplaatsen is evenwel niet noodzakelijk conform de huidige parkeerrichtlijnen. Gezien de aanvraag gelegen is in een rode parkeerzone moeten er geen autostaanplaatsen worden ingericht. Het project is immers voldoende toegankelijk via alternatieve vervoersmodi. Het niet voorzien van parkeerplaatsen voor wagens leidt er ook toe dat de Rembert Dodoensdreef autovrij gemaakt kan worden. De Rembert Dodoensdreef is immers een korte, smalle rustige straat die in beginsel enkel verder toegankelijk is voor voetgangers, fietsers en speedpedelecs. Enkel de bestaande auto-inrit binnen het voorliggende project leidt tot autoverkeer in de dreef. Het niet langer voorzien van autoparkeerplaatsen biedt bovendien opportuniteiten tot het voorzien van een meer kwalitatieve gemeenschappelijke fietsenstalling (zie boven). Bovendien leidt dit ook tot mogelijke oplossingen voor de overige ongunstige elementen in de beoordeling (watertoets, wijzigingen aan het openbaar domein,...).

4/ Afwerking van de gevel-en dakvlakken:

In principe is er geen bezwaar tegen het voorzien van bijkomende gevelopeningen in het gevelvlak gelegen langs de Rembert Dodoensdreef. Dit vergroot de interactie van het pand met zijn omgeving. Het voorzien van de vele bijkomende toegangen tot het pand leidt evenwel tot een onaanvaardbare negatieve impact op de aanleg van het openbaar domein (zie punt 5).

Ook wordt de inrichting van het uiterst rechtse raamvlak op het gelijkvloers ongunstig beoordeeld. Hier bevinden zich immers lockers en een overkragende luifel op het openbaar domein. Het gevelaanzicht geeft bijgevolg een vertekend beeld aangezien deze constructies niet werden ingetekend. Deze constructies vervullen een belangrijke sociale rol en zullen niet weggenomen of verplaatst worden. Het voorzien van een raamvlak achter deze constructies zal bovendien op geen enkele manier aanleiding kunnen geven tot een latere vraag om het verwijderen van de lockers.

Tegen het bestaande gevelvlak wordt een nieuwe gevelsteen aangebracht. Hierdoor wordt de bestaande rooilijn overschreden met ongeveer 11cm. Het aanbrengen van een gevelsteen voorbij de rooilijn leidt immers tot een definitieve inname van het openbaar domein. De gevelafwerking moet voorzien worden binnen de bestaande rooilijn.

5/ Wijzigingen aan het openbaar domein:

Er enkel akkoord gegaan worden met het voorzien van zeer beperkte aanpassingen aan het openbaar domein. Deze aanpassingen moeten leiden tot een verbetering of behoud van de kwaliteiten van het openbaar domein. Er wordt geoordeeld dat de voorliggende aanvraag hier niet aan voldoet.

In voorliggende aanvraag worden er maar liefst vijf toegangen (waarvan vier nieuwe) voorzien in het gevelvlak:

- Een toegangsdeur tot de duplexentiteit.
- Een toegangspoort tot de parking.
- Een toegangsdeur tot de gemeenschappelijke fietsenstalling.
- Een toegangsdeur tot de gemeenschappelijke inkomhal.
- Een toegangsdeur tot de gemeenschappelijke handelszaak.

De inrichting van een dergelijk groot aandeel aan toegangen tot het pand leidt tot de noodzakelijke inrichting van nieuwe verhardingen in de voorliggende groene bermen. Het bijkomende aandeel aan verharding leidt tot een reductie van het aandeel aan groen in de dreef. Deze versnippering heeft een negatief effect op het groene karakter van de dreef en hypothekeert de toekomstige aanlegmogelijkheden. Dit druist ook in tegen de wenselijke toekomstige ontwikkeling voor de dreef, zoals neergeschreven in de opgemaakte ontwerprichtlijnennota (12 februari 2025). Daarin wordt uitgegaan van een bijkomende vergroening van de dreef.

Er wordt opgemerkt dat het voorzien van de vele toegangen voortkomt uit de eigen ontwerpkeuzes waarvan de meerwaarde wordt betwist. Zo wenst men de bestaande auto-inrit te behouden, hetgeen niet noodzakelijk is volgens de huidige parkeerrichtlijnen en ook niet wenselijk, gezien het de inrichting van het autovrijmaken van de dreef hypothekeert. De auto-inrit is immers de enige reden waarom er nog autoverkeer plaatsvindt in de dreef. Indien men de parking reduceert, kan men de bestaande inrit gebruiken als gemeenschappelijke toegang tot de nieuwe meergezinswoning en tot de gemeenschappelijke fietsenstalling. In dat geval zijn er geen aanpassingen aan het openbaar domein noodzakelijk. De auto-inrit is evenwel rechtmatig tot stand gekomen en kan bijgevolg behouden blijven. Echter moet geoordeeld worden dat de wens tot behoud van de auto-inrit in combinatie met de wens tot uitbreiding van het programma, geenszins tot gevolg mag hebben dat er veel bijkomende toegangen voorzien worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat de plannen onvoldoende duidelijkheid geven over hoe de niveaoverschillen tussen het bestaande maaiveld en de vloerpeilen ter hoogte van de nieuwe toegangen worden opgevangen. Op basis van het aangereikte voorgevelaanzicht blijkt dat er ter hoogte van de nieuwe gemeenschappelijke inkomhal een trap voorzien zal worden op het openbaar domein. De inrichting van dergelijke trappen en/of niveaoverschillen op openbaar domein zijn niet aanvaardbaar. Het niveaoverschil moet kwalitatief opgevangen worden op het eigen privaat domein.

Omdat de nieuwe toegangen en de daarbij horende wijzigingen aan het openbaar domein niet kunnen worden aanvaard moet een nieuw ontwerp worden opgemaakt. Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

6/ Heraanleg van de private buitenruimte:

Ten gevolge van de uitbreiding en de luifel wordt de onbebouwde buitenruimte gereduceerd van 220,63m² tot 76,19m². Dit betreft een forse toename van bouwvolume die evenwel aanvaardbaar beoordeeld wordt (zie punt 1). De resterende onbebouwde buitenruimte (75m²) wordt evenwel integraal verhard aangelegd. Het volledig verhard van de buitenruimte kan niet aanvaard worden. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde en onbebouwde buitenruimte draagt niet alleen bij tot een betere waterhuishouding op het perceel. Een extra aandeel aan onverharde en groene buitenruimte heeft tevens een positief effect op de woonkwaliteit voor de aanpalende bewoners en de biodiversiteit in de stad. Bovendien draagt een groter aandeel aan groen bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

In voorliggende aanvraag wordt de buitenruimte volledig verhard aangelegd vanuit de wens de bestaande parkeer capaciteit zoveel mogelijk te behouden. Het behouden van parkeerplaatsen is

evenwel niet noodzakelijk volgens de huidige parkeerrichtlijnen en bovendien niet wenselijk, aangezien het de inrichting van het autovrijmaken van de dreef hypothekeert. De auto-inrit is immers de enige reden waarom er nog autoverkeer plaatsvindt in de dreef. Bovendien wordt de bestaande verharding (parking) integraal uitgebroken en wordt het pand grondig verbouwd en uitgebreid. Het voorzien van zeven nieuwe parkings wijkt af op de maximale parkeerrichtlijnen (zie boven).

Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met het volledig verharden van de buitenruimte. Het deels onverhard aanleggen van de buitenruimte geeft ook kansen tot het verkleinen van de noodzakelijke infiltratievoorziening en de aanleg van een bovengronds infiltratiesysteem.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld. Hoewel er akkoord kan worden gegaan met het voorzien van de uitbreiding en het voorgestelde programma, zijn er bijkomende aanpassingen noodzakelijk. Deze aanpassingen kunnen niet opgelegd worden via bijzondere voorwaarden, aangezien ze betrekking hebben op de concrete indeling van het pand en de toegangen tot de verschillende programmaonderdelen.

CONCLUSIE

Ongunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen aan Karel Mortier en Luc Dhaenens gelegen te Rembert Dodoensdreef en Steendam 41, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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_02892 - OMV_2025147109 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Rembert Dodoensdreef en Steendam, 9000 Gent - Weigering