



---

**2024\_CBS\_08535 OMV\_2024083158 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ketelvest, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** 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?**

M 82 CommV met als contactadres Casinoplein 26, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024083158) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning
- Adres: Ketelvest , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 1K en 1N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 augustus 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Voorliggende aanvraag bevindt op een site gelegen langsheen de Ketelvest (straatzijde) en het jaagpad aan de Ketelvaart (waterzijde, achteraan). Het straatbeeld kenmerkt zich door gesloten bebouwing. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een schoolgebouw. Het bestaande pand op de site betreft een garage bestaande uit 1 bouwlaag, afgewerkt met een plat dak.

De site, bestaande uit 2 aangrenzende percelen, heeft een totale oppervlakte van 99,65m<sup>2</sup>.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

##### **Sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw eengezinswoning**

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande bebouwing op de site en het oprichten van een nieuwbouw eengezinswoning. De op te richten woning telt, ter hoogte van de straatzijde in totaliteit 5 bouwlagen waarbij de 4<sup>de</sup> en 5<sup>de</sup> bouwlaag teruggetrokken worden voorzien. Deze bovenste bouwlagen springen 0,80m terug ten opzichte van het voorste gevelvlak.

De kelderverdieping loopt door tot aan de Ketelvaart, waardoor het pand ter hoogte van het jaagpad een bouwtypologie van 6 bouwlagen kent waarbij de bovenste 3 bouwlagen teruggetrokken worden voorzien gekeken vanaf het jaagpad.

Het pand wordt afgewerkt met platte bedaking (ingericht als groendaken/daktuinen en dakterassen). De kroonlijsthoogte bedraagt 9,63 m, de nokhoogte bedraagt 14,69 m. Telkens gemeten vanaf het trottoirpeil aan de straatzijde (Ketelvest).

De bouwdiepte op het kelderniveau, het gelijkvloers en de eerste verdieping bedraagt 10,86 m (=perceelsdiepte). Ook de bouwdiepte op de 2<sup>de</sup> verdieping bedraagt 10,86m (inclusief dakterras). De bouwdiepte op de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verdieping bedraagt 7,47 m. De site wordt in de aanvraag bijgevolg volledig volgebouwd. Boven het jaagpad worden overkragende geveldelen voorzien. Deze overkragingen vatten aan op een hoogte van 4,46 m gemeten vanaf het maaiveldniveau van het jaagpad.

De gevels worden hoofdzakelijk afgewerkt in baksteen in zandkleur. In de voorgevel (straatgevel Ketelvest) gebeurt dit in combinatie met een houten lamellenstructuur in vergrijsd hout dewelke voor de raamopeningen worden voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een antraciete kleur. Het gelijkvloers wordt aan de straatzijde voorzien van een fijn metalen hekwerk.

**Noot van de omgevingsambtenaar:** Er worden in de aanvraag geen detailtekeningen toegevoegd van de lamellenstructuur, noch van het fijn metalen hekwerk. Hierbij is het niet duidelijk hoe deze lamellenstructuur zal worden opgebouwd (verticaal of horizontaal, afmetingen van de lamellen, spatie tussen de lamellen,...). Ook voor het fijne metalen hekwerk wordt niet vermeld hoe dit wordt opgebouwd en op welke manier dit al dan niet licht- en zichtdoorlatend is.

Het nieuw te bouwen pand brengt wijzigingen mee aan de scheidingsmuren. Ter hoogte van de linker aanpalende buur wordt de scheidingsmuur opgetrokken tot een hoogte van 12,79 m gemeten vanaf het trottoirpeil aan de straatzijde (Ketelvest). Dit betreft een ophoging van 9,14 m ter hoogte van de linker perceelsgrens, dit over de volledige diepte van het pand. Ter hoogte van de rechter aanpalende buur wordt de scheidingsmuur opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van 12,79 m en een nokhoogte van 14,69 m gemeten vanaf het trottoirpeil aan de straatzijde (Ketelvest). Dit betekent een ophoging van maximaal 1,38 m ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

### *Indeling*

De woning wordt op het gelijkvloers ingericht met een inkomzone en inpandige garage voor 1 auto en 5 fietsen. Achteraan wordt een bureauruimte voorzien. De toegang tot de woning gebeurt via de Ketelvest. In de kelderverdieping, die uitgaat op het jaagpad, worden 2 slaapkamers, een nachthal, badkamer en berging en technische berging voorzien. Op de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt een nachthal voorzien met 2 slaapkamers en een badkamer. Aan de straatzijde wordt een overdekte daktuin voorzien, gekoppeld aan een van de slaapkamers en de nachthal. Op de 2<sup>de</sup> verdieping wordt een leefkeuken voorzien met aangekoppelde berging. Aan de achterzijde wordt een dakterras (26,62 m<sup>2</sup>) voorzien. Op de 3<sup>de</sup> verdieping wordt de leefruimte voorzien met aangekoppeld een bijkomende berging. Aan de voorzijde wordt een dakterras (8,24 m<sup>2</sup>) voorzien. De 4<sup>de</sup> verdieping betreft een toegangsvolume tot het dakterras. In dit toegangsvolume wordt een bureauruimte voorzien. Het voorziene dakterras op deze verdieping wordt deels overdekt voorzien. Het dakterras heeft een oppervlakte van 23,7 m<sup>2</sup>.

**Noot van de omgevingsambtenaar:** Op de plannen wordt het buitenschrijnwerk nergens gedetailleerd ingetekend. Het is hierbij niet duidelijk hoe de toegang wordt genomen tot deze buitenruimtes.

Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een septische put voorzien. Er wordt geen hemelwaterput voorzien. Er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 17/11/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage. (1994/380)

\* Op 28/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een woning en de oprichting van een pand met 20 studio's. (2000/943).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. omv-2024083158 Behandeling in eerste aanleg-001. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

### Samenvatting:

*De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:*

- De afvoerbuizen dienen inpandig te zijn.
- Terrassen wateren inpandig af, minimaal 2 %.
- Overkragende terrassen dienen minimaal 2,5 m boven het vloerpad van het jaagpad Ketelkanaal te komen.
- Geen opendraaiende deuren over het jaagpad Ketelkanaal.
- Geen trappen op het jaagpad Ketelkanaal.
- De vergunninghouder neemt alle maatregelen om schade aan het jaagpad Ketelkanaal te voorkomen.
- De vergunninghouder dient voor de start van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving over te maken aan [arw.district1@vlaamsewaterweg.be](mailto:arw.district1@vlaamsewaterweg.be). Als er geen tegensprekelijke plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt de toestand van het openbaar domein van de Vlaamse Waterweg nv in goede staat beschouwd.
- De start van de werken dient minstens 5 werkdagen vooraf te worden gemeld aan [arw.district1@vlaamsewaterweg.be](mailto:arw.district1@vlaamsewaterweg.be)
- Het einde van de werken wordt onmiddellijk gemeld aan [arw.district1@vlaamsewaterweg.be](mailto:arw.district1@vlaamsewaterweg.be)
- Gezien de nabijheid de Ketelvaart worden stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of een gelijkwaardig alternatief goedgekeurd door de Vlaamse Waterweg nv opgelegd.
- De (werf)verlichting mag niet oogverblindend zijn voor de gebruikers van het jaagpad en de gebruikers van de waterweg.
- Elke inname openbaar domein (bv. stelling, inname waterweg, uitstroomconstructie, ...) van de Vlaamse waterweg nv is vergunningsplichtig volgens en gebonden aan het retributiereglement van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002.
- Het is verboden om met gemotoriseerd verkeer het Ketelpad te betreden.

#### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

##### 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en bestaande waterwegen 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 Artikel 0: 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, volgende punten worden besproken:**

- **Artikel 2.5 contact met de straat**

*Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.*

Toetsing: **niet conform.** Voorliggende aanvraag voorziet in de straatgevel ter hoogte van het gelijkvloers in een garagepoort enerzijds en anderzijds een 'fijn metalen hekwerk' dat toegang biedt tot een overdekt inkomportaal (buitenruimte). De inkomdeur zit in een gevelvlak dat 1,30 m terugspringt ten opzichte van de rooilijn. De inkomdeur wordt voorzien in glas met grote naastgelegen ramen. Dit is gunstig. Echter wordt het voorliggende inkomportaal van de straat afgesloten met een 'fijn hekwerk'. De aanvraag bevat geen info of detaillering over hoe transparant / licht- en zichtdoorlatend dit 'fijn hekwerk' is. Bijgevolg is het niet duidelijk of voldaan is aan bovenvermeld artikel. Indien het 'fijn hekwerk' onvoldoende grote openingen bevat kan wordt geoordeeld dat dit onvoldoende zicht doorlaat waarbij er onvoldoende contact mogelijk is met de straat. Dit is **niet aanvaardbaar**.

- **Artikel 3.8: Groendak;**

*Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m<sup>2</sup> met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m<sup>2</sup>. Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.*

Toetsing: **mogelijks niet conform.** Voorliggende aanvraag voorziet niet in een hemelwaterput. De aanleg van de platte daken als groendak is bijgevolg verplicht. De verschillende daken worden aangelegd als groendaken/daktuinen en dakterassen. Er wordt evenwel nergens vermeld hoeveel het buffervolume van de groendaken bedraagt.

Een buffervolume van 35 liter per m<sup>2</sup> is een – voor de Stad Gent – aanvaardbare extra daklast, is voldoende voor de positieve effecten van groendaken op de afvoer van hemelwater en op het hitte-eilandeffect, en voor de effectieve begroeiing met planten. Dit is dus het minimaal vereiste buffervolume dat moet voorzien worden. Wil men de groendaken ook in rekening kunnen brengen bij het bepalen van de minimale afmetingen van de infiltratievoorziening in uitvoering van de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023, dan is een buffercapaciteit van 50 liter per m<sup>2</sup> nodig. Dit wordt verder besproken onder de waterparagraaf hieronder (paragraaf 5).

- **Artikel 4.20: Natuurlijke verlichting;**

*Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een eengezinswoning moet de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:*

- *uitmonden in de openlucht*
- *voor een keuken en een woonkamer in een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.*
- *voor een slaapkamer in een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.*

*Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.*

**Toetsing: niet conform:** De slaapkamer op de 1<sup>ste</sup> verdieping (slaapkamer 4) wordt voorzien van een raamopening die uitgeeft op een overdekte binnentuin (logia). Deze overdekte binnentuin trekt enkel licht via de houten lamellenstructuur aan de voorgevel. Er wordt in de aanvraag nergens verduidelijkt of weergegeven hoe licht- en zichtdoorlatend deze lamellenstructuur is. Er wordt ook nergens gemotiveerd hoe de overdekte logia kan voorzien in voldoende lichtinval voor deze slaapkamer.

#### ***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 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 - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop Ketelvaart in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

## **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

### **HEMELWATER / INFILTRATIE / GROENDAK**

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuwe eengezinswoning opgericht. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 109,25 m<sup>2</sup>, waarvan 78,83 m<sup>2</sup> als groendak/daktuin is voorzien en 30,42 m<sup>2</sup> als dakterras.

Het minimaal volume van de van de te voorziene hemelwaterput bedraagt bijgevolg 7.500 liter.

Enkel indien het groendak rechstreeks is aangesloten op een infiltratievoorziening, moet de dakoppervlakte van dit groendak niet meegerekend worden bij de berekening van het volume van de hemelwaterput.

Voorliggende aanvraag voorziet geen hemelwaterput en ook geen infiltratievoorziening. Er wordt een afwijking gevraagd op het plaatsen van een hemelwaterput. De afwijking wordt als volgt gemotiveerd:

*'Alle platte daken worden voorzien van groendaken of dakterrassen. Zowel groendaken als dakterrassen worden aangesloten op de overloop van de hemelwaterput. Dit betekent dat er geen hemelwater kan worden aangesloten op de hemelwaterput en deze dus overbodig is.'*

Deze uiteenzetting klopt, echter dienen groendaken dan nog steeds verplicht aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. Er wordt binnen voorliggende aanvraag geen infiltratievoorziening aangelegd. Strikt genomen is dit ook niet nodig gezien het perceel kleiner is dan 120 m<sup>2</sup>.

Echter volgt uit de door de aanvrager aangegeven motivering om af te wijken van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput, dat er wel een aansluiting op een infiltratievoorziening verwacht wordt.

Gezien het perceel volledig volgebouwd wordt en kleiner is dan 120 m<sup>2</sup> kan gemotiveerd worden om geen bovengrondse infiltratievoorziening te plaatsen. Wel dient onderzocht te worden om te voorzien in een hemelwaterput of een ondergrondse infiltratievoorziening om de afwijking op het plaatsen van een hemelwaterput te kunnen motiveren. Gelet op het bouwvolume en de netto vloeroppervlakte van het project, wordt geoordeeld dat er in principe voldoende ruimte is om te voorzien in een hemelwaterput of ondergrondse infiltratievoorziening, zonder dat dit een invloed heeft op de woonkwaliteit van het project.

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening hoeft de afwaterende oppervlakte slechts voor de helft ingerekend te worden indien kan aangetoond worden dat het bufferend vermogen van het

groendak minstens 50 l/m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 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.

#### GRONDWATERBEMALING

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

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

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop Ketelvaart in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

#### **Overstromingen**

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

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

#### **6. NATUURTOETS**

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

#### **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## 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*

#### SLOOP

De te slopen bebouwing heeft geen erfgoedwaarde. Vanuit erfgoeddoogpunt is er bijgevolg geen bezwaar tegen de voorgestelde sloop en vervangende nieuwbouw. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het slopen van de bestaande bebouwing ter oprichting van een nieuw, meer inpasbaar bouwvolume.

#### NIEUWBOUW EENGEZINSWONING

Het op te richten bouwvolume past zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context. Het nieuwe bouwvolume houdt voldoende rekening met de bestaande gebouwen langs de waterzijde. Hierbij wordt in de eerste plaats uitgegaan van het gabarit van de aanpalende gebouwen (Ketelvest 25 (links) en Ketelvest 27 (rechts)). Het is hierbij positief dat er niet werd uitgegaan van de hogere bouwvolumes aan de andere straatzijde hetgeen de smalle Ketelvest te veel zou insluiten.

De geplande woning integreert zich qua volume, plaatsing en vormgeving op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving.

Verder voorziet het project in een architectuur die zich goed inpast binnen de bestaande context, dit door de gehanteerde materiaal- en kleurkeuze en specifieke gevelopbouw. De achtergevel heeft een open karakter en levert een kwalitatieve, moderne gevel aan de waterzijde. De voorgevel aan de Ketelvest voorziet, op basis van het ontbreken van enige visualisatie of detaillering van de lamellenstructuur en het 'fijn hekwerk', evenwel in een te gesloten straatbeeld waarbij onvoldoende wordt ingezet op een levendige plint en waarbij slaapkamer 4 op de eerste verdieping bovendien van onvoldoende daglicht wordt voorzien.

De beschrijvende nota geeft aan dat het inkomportaal wordt voorzien van een transparant hekwerk, maar dit wordt nergens verduidelijkt aan de hand van plannen of detailtekeningen. Bijgevolg is niet duidelijk of het gebruikte materiaal voldoende doorzicht mogelijk maakt. Dit aandachtspunt werd reeds meegegeven tijdens het voortraject maar werd niet verwerkt in voorliggende aanvraag.

Volledig gesloten of weinig zicht doorlatende gevelbeelden zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Deze hebben een zeer negatieve invloed op de levendigheid van het straatbeeld

wat kan bijdragen tot een onveiligheidsgevoel op het openbaar domein.

Ook voor de voorzetstructuur van houten lamellen die voorzien wordt ter hoogte van geveldelen op de verdieping wordt nergens in de aanvraag verduidelijkt hoe deze wordt opgebouwd en wat de afmetingen zijn van de lamellen en de spatie tussen de lamellen. Door het ontbreken van deze informatie wordt geoordeeld dat de aanvraag zoals nu voorligt voorziet in een te gesloten gevelbeeld waarbij bovendien een van de slaapkamers over onvoldoende daglicht beschikt. Dit biedt onvoldoende woonkwaliteit. Dit aandachtspunt werd reeds meegegeven tijdens het voortraject maar werd niet verwerkt in voorliggende aanvraag.

Omwille van deze redenen wordt voorliggende aanvraag **ongunstig** geadviseerd.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig** stedenbouwkundig advies. De aanvraag zoals nu voorligt is door het ontbreken van verduidelijking omtrent de licht- en zichtdoorlatendheid van de gevelafwerking, strijdig met artikel 2.5 en 4.20 van het Algemeen Bouwreglement. Verder doorstaat de aanvraag de watertoets niet.

## **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 slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning aan M 82 commv (O.N.:0540834782) gelegen te Ketelvest , 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of

stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;  
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

**Mededeling**

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

2024\_CBS\_08535 - OMV\_2024083158 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ketelvest, 9000 Gent - Weigering