



2025_CBS_00079 OMV_2024125073 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte - met openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

De heer Frank Bekaert met als contactadres Scheutbos 5, 9971 Kaprijke heeft een aanvraag (OMV_2024125073) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte
- Adres: Nederkouter 119, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1317/2 E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te slopen pand bevindt zich langs de Nederkouter in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing, variërend van handelshuizen, meergezinswoningen en publieke gebouwen. Kenmerkend voor de panden in de omgeving is de commerciële plint. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met handelsgelijkvloers (3 bouwlagen en een hellend dak).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt het volledige pand gesloopt en wordt een meergezinswoning opgericht. De meergezinswoning bestaat uit 5 bouwlagen, deels onder een plat dak (linkerzijde) en deels onder een hellend dak (rechterzijde). Op het gelijkvloers wordt een commerciële ruimte voorzien. Op de vier bovenliggende bouwlagen worden twee duplex-appartementen voorzien.

VOLUME

De totale gelijkvloerse bouwdiepte na sloop en herbouw bedraagt 20,51m ter hoogte van de linker perceelsgrens en 20,28m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Op de verdiepingen reikt de bouwdiepte tot 12,96m (gemeten vanaf de rooilijn).

Op het gelijkvloers wordt een aanbouw in een L-vorm tot tegen de rechter- en achterste perceelsgrens opgericht. Dit aanbouwwolume van één bouwlaag bevindt zich onder een plat dak dat als groendak wordt aangelegd. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,60m (gemeten ten opzichte van het straatpeil). De scheidingsmuur dient niet gewijzigd te worden. Tussen de aanbouw en het hoofdvolume bevindt zich een patio tegen de linker perceelsgrens, die als groene en onverharde buitenruimte wordt aangelegd.

De kelderruimte wordt volledig behouden en beperkt uitgebreid. Zo wordt er ook een raamopening geplaatst tussen de patio en de kelderverdieping.

De nieuwe dakrand van het hoofdvolume ligt op een hoogte van 16,40m (aan de linkerzijde) en op een hoogte van 14,14m (aan de rechterzijde). Hiervoor moet de scheidingsmuur ten opzichte van de rechter aanpalende opgehoogd worden.

PROGRAMMA

Commerciële ruimte

Het gelijkvloers en de kelderverdieping worden ingericht in functie van een commerciële ruimte. Aan de straatzijde bevindt zich links van de overdekte inkomhal een fietsenstalling en rechts ervan de inkomruimte naar de bovenliggende appartementen.

De commerciële ruimte heeft een oppervlakte van ca. 60,8m². Deze is voorzien van natuurlijk daglicht via de deur- en raamopeningen richting de patio. Achteraan de commerciële ruimte zijn een toilet en kitchenette voorzien. De functie van de commerciële ruimte wordt niet

gedefinieerd waardoor het niet duidelijk is of het bijvoorbeeld een kantoor-, winkelruimte of reca-voorziening betreft.

In de kelder wordt ruimte voor stockage voorzien, die voorzien is van natuurlijk daglicht via de patio. De kelderverdieping is toegankelijk via een vaste trap vanaf het gelijkvloers. Het gedeelte van de kelderverdieping die aan de voorzijde van de straat gelegen is, is niet toegankelijk. Hier worden de regenwaterput en septische put voorzien, alsook ruimte voor de uitloopzone van de lift.

Duplex-appartementen

Op de eerste en tweede verdieping is één duplex-appartement gelegen, en op de derde en vierde verdieping is een tweede duplex-appartement voorzien. De toegang tot de appartementen is aan de straatzijde (rechts) gesitueerd. De appartementen zijn bereikbaar via een lift en via een draaitrap.

Op de onderste bouwlaag van het duplex-appartement zijn de leefruimte en keuken gepositioneerd, met achteraan een inpandig terras. De bovenverdieping van de duplex-appartementen zijn voorzien van slaapkamers, een badkamer, toilet en berging. Het hoogst gelegen duplex-appartement heeft 2 slaapkamers, het laagst gelegen heeft er 3.

UITZICHT GEVELS

De voorgevel wordt afgewerkt met crepi in een betonlook en gevelpanelen in licht grijs gelakt glas. Ter hoogte van de traphal zijn diverse ramen voorzien. Op de verdiepingen is steeds een raamopening voorzien, die gezien vanaf het openbaar domein, telkens verspringen. Het antraciet buitenschrijnwerk wordt in aluminium voorzien.

De achtergevel en de gevels van de gelijkvloerse aanbouw worden afgewerkt met crepi in een betonlook. Het antraciet buitenschrijnwerk wordt in aluminium voorzien. De terrassen worden voorzien van glazen balustrades in veiligheidsglas.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen winkelpui en uitvoeren van binnenaanpassingen op de benedenverdieping. (KW N-6-69)
- Op 19/08/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW N-10-74)
- Op 09/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1985/373)
- Op 04/06/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkel. (1987/419)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 november 2024 onder ref. 073396-002/LT/2024: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *De capaciteit van de commerciële ruimte wordt beperkt tot maximaal 49 personen.*
- *Alle deuren die uitgeven op de evacuatiweg op het gelijkvloers moeten EI1 30 én zelfsluitend voorzien worden.*
- *De trappen moeten voldoen aan de constructiebepalingen voor trappen. Er wordt benadrukt dat de aantrede ten minste 20 cm dient te bedragen voor rechte trappen en 24 cm op de looplijn voor verdreven trappen. De helling mag niet meer dan 75% bedragen. Dit dient te worden aangepast.*
- *De fietsenberging moet brandwerend omsloten zijn met wanden (R)EI 60 en de deur moet een zelfsluitende branddeur EI1 30 zijn.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 oktober 2024 onder ref. 5000081759:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

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

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

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

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

netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 11 oktober 2024:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen , 015/89 91 10 - cbs@wyre.be

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 25 oktober 2024 onder ref.

JMS 627767:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.
- 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.

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 of bij onze verkooppunten.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 8 oktober 2024. Op 10 december 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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 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 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 2.5 contact met de straat*

Dit artikel stelt dat 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: Aan de voorzijde wordt aan de linkerzijde een fietsenstalling voorzien, uitgevoerd als glanzende box, doormiddel van gelakt glas in een licht grijze kleur. Aan de rechterzijde van de voorgevel wordt een circulatieruimte voorzien (trappenhal) met een raamopening. In het midden bevindt zich de toegang (voordeur) tot het pand. Er is met

andere woorden geen verblijfsruimte waarbij regelmatig contact mogelijk is, gezien het bergplaatsen en loutere toegangs- en circulatieruimtes betreffen.

- **artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen**

Dit artikel formuleert het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen, uitgedrukt per slaapkamer/kamer/unit/woning. Voor appartementen dient er per wooneenheid voor de eerste slaapkamer 2 fietsparkeerplaatsen voorzien te worden, en per bijkomende slaapkamer steeds een fietsparkeerplaats erbij.

Toetsing: Voor het onderste duplex-appartement met drie slaapkamers dienen 4 plaatsen voor fietsen voorzien te worden. Voor het bovenste duplex-appartement met 2 slaapkamers moeten 3 plaatsen voor fietsen voorzien worden. Noch op de plannen, noch in de motiverende nota wordt het aantal fietsstalplaatsen aangegeven.

- **artikel 5.6 oppervlaktevereisten**

Dit artikel formuleert de minimale ruimte voor standaardfietsen van bewoners. Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte.

Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

Toetsing: De voorgestelde fietsenstalling heeft een oppervlakte van 6,20m². De minimaal noodzakelijke oppervlakte voor de stalling van 7 fietsen bedraagt 15,7m² (2,2m² x 7). Wanneer men rekent met een oppervlakte van 1,6m² per fiets (hoog-laag stalling) bedraagt de minimale oppervlakte 11,2m². De voorziene fietsenstalling voldoet aan geen van beide voorgeschreven oppervlakten. Ze is behoorlijk ondermaats.

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.

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. 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.

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 104 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 l geplaatst worden.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er moeten minstens 2 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

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

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

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

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 oktober 2024 tot en met 14 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De erfgoedwaarden van dit pand zijn doorheen de jaren sterk aangetast. Zo werd het gelijkvloers grondig verbouwd, werd het oorspronkelijk buitenschrijnwerk verwijderd en is ook het interieur gedegradeerd. Dit wordt ook bevestigd door de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarin gesteld wordt dat dit pand haar erfgoedwaarde is verloren. Vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen de sloop van dit pand.

Programma, bouwvolume en impact op de omgeving

Dit handelshuis wordt gesloopt en vervangen door een meergezinswoning met commerciële plint. Hoewel de omvorming van de eengezinswoning naar een meergezinswoning hier aanvaardbaar is, wordt de ruimtelijke draagkracht van dit beperkt perceel ruim overschreden door zowel het voorziene programma als door het voorgestelde gabarit en bouwvolume:

- De commerciële plint wordt visueel volledig afgesloten van de straat door de inplanting van de verticale circulatie naar de bovengelegen woonentiteiten en door de inplanting van de -te kleine- fietsberging. Verder wordt ook de bestemming van deze 'commerciële ruimte' niet gedefinieerd in de vergunningsaanvraag. Het is bijgevolg onduidelijk of dit een kantoorfunctie betreft, een winkel of een reca voorziening. Voor elke functie dient de ruimtelijke inpasbaarheid te kunnen worden afgetoetst en dit is in voorliggende aanvraag dus niet mogelijk. In de nota wordt er melding gemaakt van een ruimte voor 'winkelstock'. Indien hier een winkel zou worden ingericht dan heeft deze geen enkele mogelijkheid tot etalage. De voorgestelde inrichting van het gelijkvloers resulteert in ieder geval in een 'doodse plint' in dit kernwinkelgebied van de binnenstad. Dit is enerzijds ruimtelijk ongewenst en kan bovendien resulteren in een onveiligheidsgevoel op het openbaar domein. Indien er blijvend gekozen wordt voor een lift dan kan er mogelijks een -ruime en volwaardige- fietsberging in het keldervolume voorzien worden (toegankelijk met de lift). Dit dient echter onderdeel te zijn van een nieuwe ruimtelijke evaluatie in een nieuwe aanvraag.
- Er worden 5 volwaardige bouwlagen voorgesteld om het gewenste programma te kunnen realiseren. Daarom sluit het project links aan op de kroonlijsthoogte van linker aanpalende en wordt er vervolgens beperkt afgebouwd richting rechter aanpalende. Zo wordt er deels een plat dak en deels een hellend dak voorzien en wordt er een nok gecreëerd die zich loodrecht positioneert op de straat. Dergelijke oriëntatie van een hellend dak is vreemd in deze straat. Bovendien bepaalt deze 'verspringende' kroonlijst de potentiële bouwhoogte van het rechter aanpalend pand zonder rekening te houden met de ruimtelijke context (gabarit) van dit deel van de Nederkouer. De ruimtelijke inpasbaarheid van 5 bouwlagen dient minstens verder onderzocht

te worden door ontwerp onderzoek en kan al zeker niet de potentiële bouwhoogte van de aanpalende vastleggen.

Verder wordt er opgemerkt dat de voorgevel wel zeer gesloten ontworpen werd en zich zo lijkt af te sluiten van de straat. Dergelijke gevel is ruimtelijk niet gewenst in de binnenstad. De kleine ramen resulteren daarenboven in beperkte daglichttoetreding in de nieuwe woonentiteiten.

Omwille van voorgaande redenen is de aanvraag strijdig met de goede ruimtelijke ordening en wordt ze bijgevolg ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, gelet op de strijdigheid met de wettelijke bepalingen van het ABR (art 2.5 contact met de straat en artikels 5.4 en 5.6 met betrekking tot de te kleine fietsenberging) en de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

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 bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte aan de heer Frank Bekaert gelegen te Nederkouter 119, 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 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00079 - OMV_2024125073 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte - met openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Weigering