



---

**2025\_CBS\_00093 OMV\_2024108978 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning en een kantoorruimte - zonder openbaar onderzoek - Jacques Eggermontstraat, 9050 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?**

POMECON NV met als contactadres Bosveld(STG) 2, 9200 Dendermonde heeft een aanvraag (OMV\_2024108978) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning en een kantoorruimte
- Adres: Jacques Eggermontstraat 29-37, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 224D4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 december 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### OMGEVING

Het pand in uit voorliggende aanvraag is gelegen in de Jacques Eggermontstraat in de wijk Ledeberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit meer dan 4 bouwlagen met een plat dak langs deze kant van de straat. De overzijde van de straat wordt gekenmerkt door zowel gebouwen van 3 bouwlagen en een hellend dak als hogere meergezinswoningen met plat dak.

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

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning en een kantoorruimte.

#### MORFOLOGIE

##### Hoofdgebouw

Het perceel in kwestie is ca. 425 m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 42,10 m bij een breedte van 10 m. Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 12 m op de linker perceelsgrens en 12,90 m op de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn). Centraal achter het hoofdgebouw is er een uitbouw aanwezig over alle verdiepingen. Deze is 4 m breed en komt tot een diepte van 15 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +15,50 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Centraal op het platte dak van het hoofdgebouw is er een beperkt volume van 5,20 m op 2,35 m aanwezig die dienst doet als toegang tot het platte dak. Dit volume wordt uitgebreid en er wordt een nieuwe bouwlaag voorzien. Deze is voorzien op 3 m achter de rooilijn, heeft een totale diepte van 9,05 m en is voorzien tot op een totale hoogte van +18,56 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanbouw behoudt aan de voorgevel een afstand van 60 cm over een lengte van 1,30 m t.o.v. de linker aanpalende. Dit om de scheimuur bij de linker aanpalende zoveel mogelijk te volgen. Deze nieuwe bouwlaag zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met ca. 3,20 m over een lengte van 9,05 m. De linker scheidingsmuur dient niet aangepast te worden. Aan de voorzijde van de nieuwe bouwlaag wordt er een dakterras voorzien, deze is 2,05 m diep en 5,79 m. Deze behoudt ca. 1,55 m afstand van de rooilijn, 2,13 m van de linker perceelsgrens en 2,08 m van de rechter perceelsgrens. Het overige deel van het platte dak wordt ingericht als groendak. Deze bijkomende bouwlaag wordt ingericht als 2-slaapkamerappartement van 71,6 m<sup>2</sup> NVO met een terras van ca. 12 m<sup>2</sup>.

Verder wordt er vanaf de eerste verdieping tot en met de vierde verdieping ter hoogte van de achtergevel en op de linker perceelsgrens een uitpandig terras voorzien. Deze zijn voorzien tot op een diepte van 13,80 m (gemeten vanaf de rooilijn) en worden op de linker perceelsgrens steeds voorzien van een zichtscherm van 1,80 m hoog. Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 13,85 m over een diepte van 1,75 m.

Op de gelijkvloerse verdieping bedraagt de bouwdiepte ca. 26,70 m (gemeten vanaf de rooilijn) met een breedte van 7 m aan de voorgevel en 6 m ter hoogte van de achtergevel van het aanbouwwolume. Dit aanbouwwolume heeft een totale hoogte van +3,15 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De gelijkvloerse verdieping wordt in huidige aanvraag nagenoeg integraal gesloopt met behoud van de dragende structuur en de bestaande circulatiekern. Het nieuwe volume

behoud dezelfde bouwdiepte van het bestaande volume met een breedte van 7 m over de volledige diepte om de onderdoorgang rechts van het gebouw te behouden. Het nieuwe aanbouwvolume heeft een bouwhoogte van +3,60 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt er een beperkte patio voorzien van 1,24 m breed en 3,72 m diep. Deze doet dienst om binnen de gelijkvloerse bouwlaag meer natuurlijke daglichttoetreding te bekomen. De nieuwe aanbouw zorgt voor een ophoging van de linker scheidingmuur met ca. 60 cm over een lengte van 14 m. De gelijkvloerse verdieping wordt integraal ingericht als dokterspraktijk van ca. 128 m<sup>2</sup> NVO.

#### ISOLATIE VOORGEVEL

De voorgevel wordt zeer ingrijpend gerenoveerd. Hierbij wordt de volledige gelijkvloerse (excl. doorrit) voorzien van een gebogen glaspartij en een verdiepte inkom. Verder wordt de gevel bijkomend geïsoleerd met 12 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met 2 cm tegels in een groene kleur. De gelijkvloerse verdieping wordt afgewerkt met een licht beige natuursteen. Het buitenschrijnwerk wordt eveneens vervangen door houten schrijnwerk. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 14 cm. Het voetpad is 2 m breed in de bestaande toestand.

#### AANPASSING TERRASEN VOORGEVEL

In bestaande toestand is er rechts in de voorgevel per verdieping een inpandig terras aanwezig. Deze springen in bestaande toestand ca. 15 cm uit voorbij de rooilijn. In huidige aanvraag worden al deze terrassen voorzien met een uitsprong van 34 cm en wordt de breedte uitgebreid van 3,50 m naar 4,50 m. De uitkraging van het terras wordt bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met een beige natuursteen.

#### Bijgebouw & Buitenruimte

Rechts op het perceel is er een doorrit aanwezig van ca. 2,50 m breed. Deze biedt toegang tot de achterliggende zone. In deze onderdoorgang wordt er een fietsenberging voor 10 fietsen en 1 buitenmaatse fiets voorzien. Achteraan het perceel is er een open carport aanwezig die plaats biedt aan 4 auto's. Deze blijft behouden en wordt heringericht naar een carport voor 2 auto's, 11 fietsstalplaatsen en 1 plaats voor een buitenmaatse fiets. Het plat dak van de carport wordt ingericht als groendak.

De zone rechts van de gelijkvloerse aanbouw en in het verlengde van de doorrit alsook de zone achter het aanbouwvolume en bijgebouw is op heden volledig verhard. De verharding die hier aanwezig is wordt volledig opgebroken en grotendeels heraangelegd in grassdallen.

#### RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 5325 liter en 2 gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 20000 liter. Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien.

#### INDELING

Het pand beschikt over een beperkte kelder die dienst zal doen als technische berging alsook berging voor de dokterspraktijk en de nieuwe woonentiteit. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als dokterspraktijk. De eerste tot en met de vierde verdieping zijn telkens voorzien van een 3-slaapkamerappartement van ca. 104,50 m<sup>2</sup> NVO en een terras van 4,20 m<sup>2</sup> aan de

voorgevel en een terras van 3,50 m<sup>2</sup> en 5 m<sup>2</sup> aan de achtergevel. De vijfde verdieping wordt ingericht als 2-slaapkamerappartement van 71,60 m<sup>2</sup> NVO met een terras van ca. 12 m<sup>2</sup>.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken van een bestaand gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw met een beenhouwerij en autoboxen op het gelijkvloers (1965 LE 3239).
- Op 08/03/1967 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame (1967 LE 3459).
- Op 29/03/1968 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame (1968 LE 3619).
- Op 09/12/1969 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van 2 lichtreclames (1969 LE 3899).
- Op 10/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame (1970 LE 3957).
- Op 10/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame (1970 LE 3960).
- Op 15/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame (13) (1970 LE 3984).
- Op 19/08/1975 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van twee lichtreclames (1975 LE 4742).
- Op 29/06/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van de gevelbekleding op het gelijkvloers en het plaatsen van een luifel (1995/20099).
- Op 04/12/1997 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een luifel (1997/20118).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 december 2024 onder ref. 073416-002/NVDV/2024:

**BESLUIT:**

*GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is 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.

##### **Artikel 2.7 – Uitsprongen boven de openbare weg;**

*Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: tot op een hoogte van 2,20 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen voorbij de rooilijn. van 2,20 m tot 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 cm en niet-constructieve elementen maximaal 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn. van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en niet-constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn. vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

Toetsing: niet conform: De dag van vandaag is er op de eerste verdieping reeds een bestaande uitsprong van 15 cm voorbij de rooilijn aanwezig op een vrije hoogte van ca. +3,05 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) in functie van een bestaand terras. Hierbij kan de bestaande uitsprong behouden blijven en bijkomend geïsoleerd en afgewerkt worden met een maximum van 14 cm. Echter wordt in huidige aanvraag een uitsprong van 34 cm voorzien en wordt zowel het schrijnwerk en balustrade integraal voorbij de rooilijn voorzien, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Dit wordt voor alle verdiepingen zo voorzien. Dergelijke aanpassingen betreft een te grote aanpassing aan de aangeleverde plannen en zal een te grote impact hebben op het gevelbeeld, waardoor dergelijke aanpassing niet met bijzondere voorwaarde opgelost kunnen worden.

### **Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen;**

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Toetsing: niet conform: Met de aanvraag wordt op het perceel, wat op vandaag volledig verhard is met betondallen, volledig onthard en opnieuw aangelegd met verharding bestaande uit grasdallen. Ook al betreft dit een waterdoorlatende verharding is het ruimtelijk niet aanvaardbaar om dergelijk grote oppervlakte opnieuw te gaan aanleggen met verharding, louter in functie van 2 autostaanplaatsen.

### **Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;**

*Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m<sup>2</sup>. Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan. Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2de slaapkamer of het terras). Een minimum van 3 m<sup>2</sup> is noodzakelijk. Deze berging situeert zich binnen de woning. Een berging in de kelder wordt niet meegerekend in deze oppervlakte.*

Toetsing: niet conform: Er wordt in huidige aanvraag voor het nieuwe appartement op de vijfde verdieping een beperkte berging voorzien van ca. 1,70 m<sup>2</sup> voorzien. Verder wordt er in de kelderverdieping een bijkomende berging voorzien voor deze entiteit. Echter kan deze berging niet in rekening gebracht worden en dient er binnen de entiteit zelf een voldoende ruime berging voorzien worden. Het gaat hier om een nieuwe entiteit die integraal moet voldoen aan de het algemeen bouwreglement. De aanwezige vestiaire zou hierbij aan de hand van een bijzondere voorwaarde als berging opgelegd kunnen worden om de strijdigheid met bovenstaand artikel op te lossen, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

### **Artikel 5.6 – Oppervlaktevereisten;**

*§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.*

Toetsing: niet conform: Volgens de huidige parkeerrichtlijnen zijn er minstens 23 fietsparkeerplaatsen noodzakelijk. Deze worden opgesplitst in een fietsenstalling van 11 fietsstalplaatsen in de onderdoorgang en bijkomend 12 fietsstalplaatsen in de carport achteraan het perceel. De 11 gewone fietsparkeerplaatsen onder de carport hebben een gangpad van 155 cm. Gangpaden moeten steeds 2 meter breed zijn om comfortabel bereikbaar te zijn. Hieraan is niet voldaan.

### **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.

#### ***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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

##### **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 234,50 m<sup>2</sup> voor het hoofdgebouw en bijkomend ca. 60 m<sup>2</sup> voor het bijgebouw (carport). Dit brengt het totaal in rekening te brengen dakoppervlakte op 294,50 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 29450 liter. De aanvraag voorziet 2 gekoppelde hemelwaterputten met een totale inhoud van 20000 liter en voldoet dus niet aan bovenstaande minimum.

## INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 294,50 m<sup>2</sup>. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. In huidige aanvraag worden er groendaken voorzien maar het bufferend vermogen hiervan wordt nergens gemotiveerd en wordt bijgevolg niet in rekening gebracht. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is mag er per aangesloten entiteit 30 m<sup>2</sup> in vermindering gebracht worden. Volgens de beschrijvende nota worden de toiletten van het gelijkvloers entiteiten en voor de 5 appartementen de buitenkranen hierop aangesloten. Bijgevolg mag er 6 x 30 m<sup>2</sup> in vermindering gebracht worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 114,50 m<sup>2</sup>. De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **9,16 m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33 liter per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3778,50 liter**. De aanvraag voorziet geen enkele vorm van buffervoorziening en motiveert hiervoor ook geen afwijking.

## GROENDAK

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.

## VERHARDING

Met de aanvraag wordt op het perceel, wat op vandaag volledig verhard is met betondallen, volledig onthard en opnieuw aangelegd met verharding bestaande uit grasdallen. Ook al betreft dit een waterdoorlatende verharding is het ruimtelijk niet aanvaardbaar om dergelijk grote oppervlakte opnieuw te gaan aanleggen met verharding, louter in functie van 2 autostaanplaatsen. Dit kan opgelost worden door het voorzien van een karrespoor en de verharding tot het strikt noodzakelijk te beperken. Verder is er een onvoldoende onverharde groenzone aanwezig die kan instaan voor de afwatering van het verharde oppervlakte.

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de **watertoets niet doorstaat en dit door het niet voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening, een te kleine hemelwaterput en een te groot percentage aan verharding op het perceel. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geremedieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.**

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***Overstromingen***

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

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

## 6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. 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](mailto:groendienst@stad.gent)).

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. 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 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***

#### MORFOLOGIE

##### Hoofdgebouw

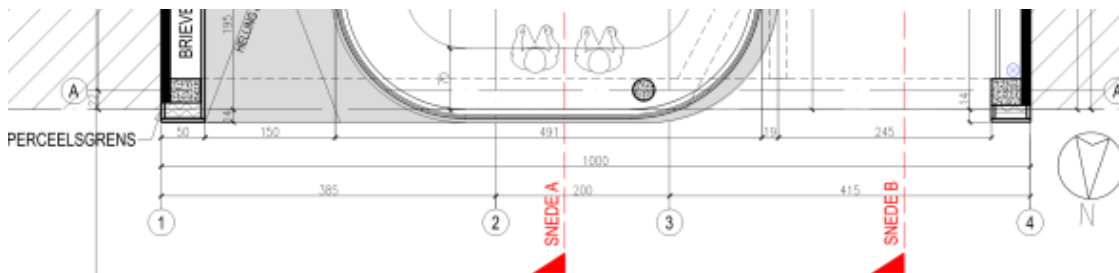
Met huidige aanvraag wordt het bestaande hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping zeer ingrijpend verbouwd en wordt er bovenop het platte dak van het hoofdgebouw een bijkomende, langs de voorgevel teruggetrokken bouwlaag voorzien. Principieel is er geen bezwaar tegen de zeer ingrijpende gelijkvloerse verbouwingen. Deze streven naar een verhoging van de algehele kwaliteit van de gelijkvloerse verdieping. Het invullen van deze verdieping met een dokterspraktijk kan positief bevonden. Verder wordt er in de onderdoorgang een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien voor de aanwezige meergezinswoning alsook voor de bezoekers van de gelijkvloerse functie en meergezinswoning kan gebruikt worden.

Er wordt binnen de volume-uitbreiding, zijnde het toegevoegde dakvolume, een bijkomend 2-slaapkamerappartement voorzien. Deze heeft een positieve invloed op de mix van de meergezinswoning en is ruimtelijk inpasbaar. Verder worden de bestaande appartementen van een nieuwe interne opdeling voorzien die zorgt voor een algehele kwaliteitsverhoging voorzien.

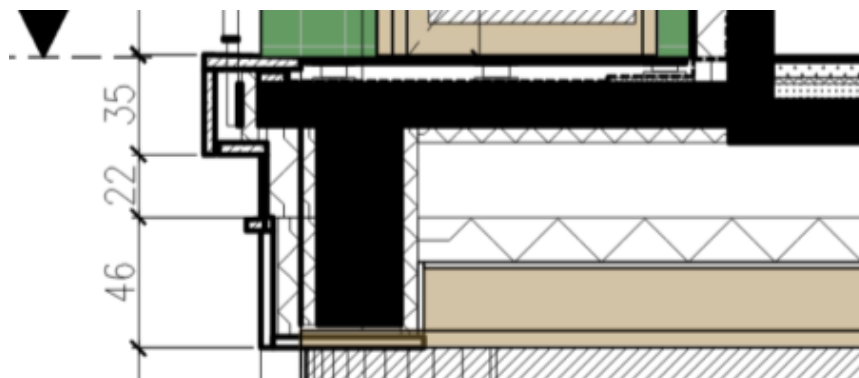
Echter wordt er opgemerkt dat het nieuwe appartement op de vijfde verdieping voorzien is van beperkte berging van ca. 1,70 m<sup>2</sup> voorzien. Verder wordt er in de kelderverdieping een bijkomende berging voorzien voor deze entiteit. Deze berging kan niet in rekening gebracht worden en dient er binnen de entiteit zelf een voldoende ruime berging voorzien worden. Het gaat hier om een nieuwe entiteit die integraal moet voldoen aan de het algemeen bouwreglement. Dit kan weliswaar via een bijzondere voorwaarden worden geremedieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond, wordt dit **ongunstig** beoordeeld.

De bestaande voorgevel van het hoofdgebouw wordt grondig vernieuwd. Hierbij wordt deze bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met een groene betegeling met een totale dikte van 14 cm. De voorgevel wordt op het gelijkvloers ingrijpend gewijzigd: zowel het nieuwe schrijnwerk als de helling komen voorbij de rooilijn. Dit kan in geen geval toegelaten worden, gezien dit een permanente inname van het openbaar domein teweeg brengt. Beide dienen volledig op eigen perceel opgericht te worden.

De grondige aanpassingswerken maken het ook mogelijk om dit binnen de eigen perceelsgrenzen op te trekken. Bijgevolg wordt de uitsprong niet toegestaan.



Verder wordt er opgemerkt dat er op de eerste verdieping reeds een bestaande uitsprong van 15 cm voorbij de rooilijn aanwezig op een vrije hoogte van ca. +3,05 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) in functie van een bestaand terras. Hierbij kan de bestaande uitsprong behouden blijven en bijkomend geïsoleerd en afgewerkt worden met een maximum van 14 cm. Echter wordt in huidige aanvraag een bijkomende uitsprong van 34 cm voorzien en wordt zowel het schrijnwerk en balustrade integraal voorbij de rooilijn voorzien, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Dit wordt voor alle verdiepingen zo voorzien.



Dergelijke aanpassingen betreft een te grote aanpassing aan de aangeleverde plannen en zal een te grote impact hebben op het gevelbeeld, waardoor dergelijke aanpassing niet remedieert kunnen worden met bijzondere voorwaarden. Bijgevolg wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

#### Bijgebouw & buitenruimte

Het bestaande bijgebouw betreft een carport achteraan het perceel die plaats biedt aan 4 autostaanplaatsen. Deze is toegankelijk via een doorrit rechts aan de voorgevel. In huidige aanvraag is het niet duidelijk of deze behouden blijft of gesloopt wordt. Dit wordt op de plannen ook niet verder gespecificeerd. Het platte dak wordt hierbij voorzien met een groendak, wat een invloed zal hebben op de dragende structuur van de carport. Er kan bijgevolg niet geoordeeld worden of het al dan niet om behoud van een bestaande carport gaat. Indien het gaat om het verbouwen van de bestaande carport kan dit positief bevonden worden, echter kan sloop en nieuwbouw op deze locatie niet toegestaan worden.

De carport wordt in de aanvraag ingericht voor 2 auto's en 12 fietsstalplaatsen. Principieel kan dit positief bevonden worden. Echter wordt er in functie van de 2 te behouden autostaanplaatsen zeer veel verharding voorzien. Met de aanvraag wordt op het perceel, wat op vandaag volledig verhard is met betondallen, volledig onthard en opnieuw aangelegd met verharding bestaande uit grasdallen. Ook al betreft dit een waterdoorlatende verharding is het ruimtelijk niet aanvaardbaar om dergelijk grote oppervlakte opnieuw te gaan aanleggen met verharding, louter in functie van 2 autostaanplaatsen. Bijgevolg wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld. Het aandeel verharding dient beperkt worden tot het strikt noodzakelijke en kan door middel van het voorzien van een karrespoor beperkt worden.

#### MOBILITEIT

##### Bereikbaarheid

###### *Voetgangers*

Het project is gelegen in de kern van Ledeberg. Alle dagdagelijkse voorzieningen zijn op wandelafstand beschikbaar. Het project is gelegen langsheen een weg met goed uitgeruste trottoirs en is bijgevolg te voet zeer goed bereikbaar.

###### *Fiets*

Het project is in de buurt van een aanvullende stedelijke fietsroute gelegen (Hundelgemsesteenweg), die tevens ook geselecteerd is als bovenlokale functionele fietsroute. Er zijn geen fietspaden in de Jacques Eggermontstraat aanwezig. In een straat met een snelheidsregime van 30 km/h is gemengd verkeer de standaard volgens het vademecum fietsvoorzieningen. Enkel de hoge aantallen gemotoriseerd verkeer die deze straat kent zouden fietspaden wel verantwoorden. Alle dagdagelijkse voorzieningen zijn met de fiets beschikbaar. De afstand tot aan de R40 bedraagt minder dan 400 m. Het project is bijgevolg zeer goed bereikbaar met de fiets.

###### *Collectief vervoer*

Het project is op minder dan 150 m gelegen van tramhaltes van tramlijn T1 en T3 en minder dan 150 m naar bushaltes lijn 33,40,41,42. Deze tram- en buslijnen hebben een hoge frequentie richting Sint-Pietersstation en het stadscentrum. In de straat rijdt de tram in gemengd verkeer. Het is minder dan 2,5 km naar station Gent Sint-Pieters. Binnen 400 m zijn verschillende deelwagens beschikbaar.

Het project valt binnen of in onmiddellijke omgeving van nog te ontwikkelen Hoppinpunt Ledeberg en is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

#### *Auto*

De Jacques Eggermontstraat is via Gaston Crommenlaan en Willem van Gulliklaan rechtstreeks aangesloten op B401 en R40 en is zeer goed bereikbaar met de auto.

De parkeerdruk is in de omgeving vrij hoog. De Jacques Eggermontstraat is qua parkeerregime een commerciële straat. In een commerciële straat mag je tussen 9 en 19 uur voor maximaal 3 uur parkeren tegen betaling. Lang parkeren is er niet mogelijk. Bewoners met een bewonersvergunning mogen in (delen van) deze straten wél onbeperkt en gratis parkeren. De straat is dan ook iets beter gefaciliteerd op de aanwezigheid van kleinhandel. Doordat er meer rotatie is, kan er in theorie gemakkelijker een parkeerplaats in de straat gevonden worden. Gezien bewoners echter wel kunnen lang parkeren is maar de vraag of dit in de praktijk ook effectief zo is. Gezien de tram hier in gemengd verkeer rijdt is het laden en lossen van goederen vanaf de rijbaan in ieder geval impactrijk op de doorstroming van de tram. De omvorming van detailhandel naar kantoorfunctie betekent waarschijnlijk dat er minder laad en losbewegingen zich zouden voordoen. Louter vanuit die optiek lijkt de omvorming naar kantoorfunctie dan ook gunstig te zijn in het bewaken van een goede doorstroming van de tram.

De ontsluiting van het project gebeurt via een smalle overkapte oprit. De zichtbaarheid op aankomende voetgangers, fietsers, trams en ander verkeer is zeer beperkt. Het zou de verkeersveiligheid ten goede komen dat er zo weinig mogelijk autobewegingen zich vanaf het privaat domein naar openbaar domein voor doen.

#### **Parkeren**

##### *Aantal parkeerplaatsen*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, wordt er gekeken naar de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast 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:

1. Type functie: wonen en kantoor
2. Ligging: gele zone
3. Grootte: 5 appartementen (4 x 3-slaapkamerappartement en 1 x 2-slaapkamerappartement) + 121,40 m<sup>2</sup> BVO kantoor.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen **23 fietsparkeerplaatsen en 4 tot 7 autoparkeerplaatsen** voor dit project. Gezien de zeer goede bereikbaarheid voor alternatieve modi voor de auto lijkt een minimum aantal parkeerplaatsen beter aan te sluiten bij de noden van het project en de doelstellingen voor het project. Gezien de mogelijke negatieve impact op de verkeersveiligheid van aansluitende oprit is het bovendien verantwoordbaar dat het aantal parkeerplaatsen nog meer tot een absoluut minimum beperkt wordt. Er is bovendien een zeer goed alternatief voor parkeren op eigen terrein. Parkeergebouw Ledeberg is op minder dan 150 m afstand van het project gelegen. Bewoners kunnen aan een zeer voordelig tarief een abonnement op parkeren in dit gebouw nemen. Het project betreft een louter verticale uitbreidingen en/of functiewijziging van bestaande gebouwen waarbij een hogere

parkeerbehoefte gecreëerd wordt maar het niet mogelijk is bijkomende autoparkeerplaatsen te realiseren. De voorgestelde 23 fietsparkeerplaatsen en 2 autoparkeerplaatsen sluiten dan ook aan bij de functie, ligging en de specifieke omgevingsfactoren van het project.

**De afwijking van de in principe minimale parkeereis van 4 autoparkeerplaatsen wordt dan ook als gunstig beoordeeld.**

#### *Uitvoering fietsenstalling en autoparking*

De 11 gewone fietsparkeerplaatsen onder de carport hebben een gangpad van 155 cm achter de fietsstalplaatsen. Gangpaden moeten steeds minstens 2 m breed zijn om comfortabel bereikbaar te zijn. Hieraan is niet voldaan en dit wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld. De indeling binnen de carport dient herbekeken te worden. Hierbij kan een vermindering naar 1 integraal toegankelijke autostaanplaats of algeheel het schrappen van het autoparkeren op eigen terrein en dus ook de doorrit een oplossing bieden voor een groot aandeel van de ongunstig beoordeelde elementen.

Verder wordt er opgemerkt dat de hart-op-hartafstand van de fietsparkeerplaatsen is (zowel vooraan als achteraan) ingetekend is op 50 cm, wat de minimumafstand is voor een hoog-laagsysteem. Er zijn 2 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen voorzien verspreid over 2 locaties. Omdat buitenmaatse fietsen zowel voor het stallen als voor het manoeuvreren meer ruimte nodig hebben, worden die parkeerplaatsen best geclusterd. De achterste buitenmaatse fietsparkeerplaats is bovendien afgescheiden van de andere fietsparkeerplaatsen door de autoparkeerplaatsen. Het zou leesbaarder zijn de fietsparkeerplaatsen te clusteren.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (algemeen bouwreglement, Watertoets) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.**

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld om volgende redenen:

- Strijdig met het algemeen bouwreglement (Artikel 2.7, 3.2, 4.18 en 5.6);
- Strijdig met de watertoets (hemelwaterput en infiltratievoorziening);
- Tegenstrijdige informatie en onduidelijke plannen waardoor ten gronde beoordeling moeilijk is.

## **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 en uitbreiden van een meergezinswoning en een kantoorruimte aan POMECON nv (O.N.:0880076050) gelegen te Jacques Eggermontstraat 29-37, 9050 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2025\_CBS\_00093 - OMV\_2024108978 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning en een kantoorruimte - zonder openbaar onderzoek - Jacques Eggermontstraat, 9050 Gent - Weigering