



---

**2024\_CBS\_05374 OMV\_2024003231 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 mei 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, 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?**

TIBIMMO BV met als contactadres Nijverheidskaai 12, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024003231) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning
- Adres: Kortrijksepoortstraat 138, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 1011G, 1012H en 1012K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 mei 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

Het terrein in kwestie strekt zich uit tussen de Kortrijksepoortstraat en de Leie. Aan de straatzijde bevindt zich een hoofdgebouw (3 bouwlagen met 3 teruggetrokken bouwlagen) met een onderdoorrit. Via de onderdoorrit wordt toegang genomen tot een volume in de tuinzone (opgebouwd uit 2 bouwlagen), opgesteld tegen de rechter perceelsgrens, en de omliggende tuinzone. De omgeving langs de Kortrijksepoortstraat bestaat voornamelijk uit woningen, meergezinswoningen en handelspanen.

Het pand Kortrijksepoortstraat 138 is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Burgerhuis ontworpen door J. Hebbelynck (ID-nr. 134732) en wordt hierin als volgt omschreven: *'Burgerhuis ontworpen door J. Hebbelynck: Modern woonhuis van circa 1930, gesignd architect J. Hebbelynck (op plint), met een binneninrichting ontworpen door Jeanne Albert Heyse. Aangelegde tuin en 19de-eeuws tuinhuisje langs de Leieoever gelegen.'*

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een aantal wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke bouwvergunning 2015/09173 en de gedeeltelijk vergunde regularisatie 2017/09035. De wijzigingen hebben betrekking op de woningen in de tuinzone en de ondergrondse constructies in de tuinzone en werden reeds wederrechtelijk uitgevoerd. Het hoofdgebouw aan de straatzijde maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag. Initieel maakten ook de panden Kortrijksesteenweg 140 en 142 onderdeel uit van de aanvraag (2015), maar deze worden nu niet meegenomen in voorliggende regularisatie.

Volgende wijzigingen worden aangevraagd:

1/ Ondergronds zwembad: De ondergrondse verdieping met zwembad (-2) werd uitgebreid met twee zones van respectievelijk 12m<sup>2</sup> en 3m<sup>2</sup> ter hoogte van de rechter perceelsgrens. De reden hiertoe is onduidelijk. Deze twee bijkomende ruimtes sluiten aan bij de ruimte met het private zwembad en worden ingevuld als 'ligzone' en circulatiezone.

2/ 2 woningen, omgevormd tot 1 tuinwoning (gelegen in de nieuwe achterbouw): Het volume opgebouwd uit 2 bouwlagen en afgewerkt met plat dak, dat zich in de tuinzone bevindt, omvatte oorspronkelijk twee woningen en werd omgevormd naar één 'tuinwoning' met kantoren voor een vrij beroep, grosso modo binnen het bestaande/vergunde volume. De patio, oorspronkelijk in de noordoostelijke hoek van de woning, wordt verschoven met ongeveer behoud van de afmetingen.

3/ Tuinoptimalisatie: er werden 7 ipv 10 nieuwe hoogstammige bomen aangeplant en de aanleg van de tuin wordt met meer verharding en lichtkoepels voorzien. In de aanvraag is een uitgebreide beschrijving van de tot stand gekomen werkzaamheden en de huidige toestand en de maatregelen die genomen zijn om de tuinzone zo duurzaam mogelijk aan te leggen opgenomen.

4/ Prieel + kademuur + raamopening: Bij de vergunning in 2017 werd de voorziene opening in de kademuur voor het zwembad uit de vergunning gesloten. Bij de funderingswerken van het prieeltje zijn er onder het prieel ondergrondse gemetste ruimtes gevonden, welke de bouwheer wenste te gebruiken. In de ruimte (en dus de kademuur) zijn er 6 kleine gevelopeningen gemaakt. Het prieel werd opgekrikt, ondermetst en verankerd in de kademuur via betonmassief. Voorliggende aanvraag voorziet een aanpassing van de kademuur: de opening werd verkleind tot 2,70 meter op 5,55 meter, het opbouw railsysteem werd verwijderd, en het glas werd naar achter geplaatst. Er werden zwarte raamprofielen voorzien. Om de raamopening nog meer te integreren in de kademuur wordt een deel van de opening in claustra voorzien.

5/ Verschuiven perceelsgrens projectsite (keerpunt, fietsenstalling, afvallokaal en parkeerplaats buur): De perceelsgrens werd gewijzigd door het opnemen van een deel van de koer van het aanpalende pand (Kortrijksepoortstraat 134/136) bij de projectsite. De nieuwe onderlinge perceelsgrens valt samen met de achtergevel van de gelijkvloerse aanbouw en de bijkomende perceelsoppervlakte wordt ingericht met 2 parkeerplaatsen, een zone voor afvalcontainers (niet-overdekt) en gemeenschappelijke fietsenberging voor 7 fietsen. Het dient tevens als keerpunt/wachtpunt bij het gebruik van de autolift. De resterende oppervlakte van de koer bij Kortrijksepoortstraat 134/136 zou worden gebruikt als fietsenstalling. Eén van beide parkeerplaatsen wordt gebruikt door/is eigendom van de eigenaar van Kortrijksepoortstraat 134/136. Als motivatie voor deze wijzigingen wordt gesteld dat de koer weinig kwalitatief was en niet als privé parkeerplaats kon worden gebruikt. Ondanks het aantal units wijzigt, wordt gevraagd het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen te behouden.

Door deze ingreep werd het afvallokaal in de ondergrondse parking niet gerealiseerd en ingevuld als lokaal voor 'duurzame en ecologische technieken (warmtepomp)'.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 2015/09173 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een modernistische villa (nr 138) naar een meergezinswoning met 5 units + nieuwbouw van 2 woningen en ondergrondse garage, het verbouwen van een herenwoning (nr 140) naar een meergezinswoning met 4 units en het verbouwen (nr 142) van een eengezinswoning (2015/09173).

\* Op 18/05/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van de bouw van 2 stadswoningen. (2017/09035).

### Omgevingsvergunningen

\* Op 19/01/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een aantal wijzigingen van de goedgekeurde vergunningen 2015/09173 en 2017/09035 (OMV\_2022132696).

\* Op 29/06/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van twee units in de voorbouw van een meergezinswoning (OMV\_2023036705).

Volgend stedenbouwkundig misdrijf is gekend:

Er werd op **6 september 2018** het volgende vastgesteld:

- De uit de vergunning gesloten raamopening in de kaaimuur is gerealiseerd en meet ca. 272cm x 494cm.
- Niveau -2 van het gebouw 138A werd ca. 72m<sup>2</sup> groter uitgevoerd dan vergund. De uitbreiding is voorzien van 3 lichtkoepels.
- De trap van het gebouw 138A naar niveau -1 en gelijkvloers werd niet gerealiseerd.

Er werd op **26 september 2018** een aanmaning verstuurd voor 'Het indienen van een regularisatiedossier'.

Er werd op **9 september 2020** telefonisch meegedeeld dat een nieuwe aangepaste vergunningsaanvraag werd ingediend en dat de aanlegsteiger zal worden afgebroken. Deze zou aangelegd zijn in functie van de werken.

Er werd op **6 oktober 2020** het volgende vastgesteld:

Aan de achterzijde van het perceel werd een gewijzigde, in oppervlakte gereduceerde aanlegsteiger aangebracht. Een aanlegsteiger werd ongunstig geadviseerd in vergunning 2017/09035.

De raamopening in de kademuur werd niet aangepast volgens de bijzondere voorwaarde in vergunning 2017/09035.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 april 2024 onder ref. 041220-015/MLE/2024:

*BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

*De richtlijnen uit brandpreventieverslag 041220-003/BDM/2015 van 02/09/2015 als advies bij de oorspronkelijke bouwvergunning (Ref. 2015/09173) blijven geldig.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 30 april 2024 onder ref. AB/2024/349:

*De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning: zwembad, 1 tuinwoning, kadeopening, fiets en afval, in de Kortrijksepoortstraat 138 (kadaster: Afd: 5 Sec: E 1012H, 1011G, 1012K) te 9000 Gent een voorwaardelijk gunstig advies.*

*Interferentie met voorgaand advies (OMV 2022132696): in dit voorwaardelijk gunstig advies zijn voorwaarden opgenomen rond de gemeenschappelijke steiger, werken aan de kade en kadestabiliteit, inname openbaar domein en de afvoerleiding van de infiltratievoorziening. Deze voorwaarden blijven van kracht. De bijkomende informatie rond de irrigatievloer en de link met de hemelwaterverordening volstaat.*

## 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

#### ***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.

### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

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 in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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.

Ten opzichte van de vergunde toestand wordt de oppervlakte van de ondergrondse constructies uitgebreid van ca. 570m<sup>2</sup> naar 730m<sup>2</sup>, weliswaar inclusief de bestaande ondergrondse ruimtes onder het prieel (ca. 70m<sup>2</sup>). De ondergrondse constructies zijn te beschouwen als een groendak door een opbouw met ca. 70cm grond.

#### **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt dus de bestaande ondergrondse constructie uitgebreid. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Er zijn bestaande hemelwaterputten aanwezig met een totale inhoud van 9750 liter. In de vergunde toestand bedroeg de totale inhoud van de hemelwaterputten 10 260 liter, ondanks dat het afwaterend dakoppervlak door middel van voorliggende aanvraag toeneemt. Bij de aanvraag is geen berekening gevoegd waaruit blijkt dat de nieuwe inhoud van de hemelwaterput volstaat.

Evenmin is het duidelijk of de hemelwaterputten zijn uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

## INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening. In de nota wordt aangegeven dat deze infiltratie, net zoals in de vergunde toestand, een inhoud van 10500 liter zou hebben. Dit staat echter niet aangeduid op de plannen.

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat 'volgens de berekeningen' de infiltratievoorziening met 2,20m<sup>2</sup> (en/of 900 liter) zou moeten worden uitgebreid. Dat zou, wegens de terreinkenmerken, overbodig zijn volgens de architect. Het hemelwater dat theoretisch zou afwateren naar de bijkomende infiltratievoorziening is nihil door de dakopbouw met ca. 70cm grond.

Uit de aanvraag kan evenwel niet opgemaakt worden hoe men tot deze berekening en dus conclusie (2,20m<sup>2</sup> en 900 liter) is gekomen. Het hemelwaterverhaal is niet volledig in kaart gebracht en bijgevolg niet transparant. Verder wordt ook opgemerkt dat de overloop van de hemelwaterput van de 'voorbouw' ook aangesloten is op de infiltratievoorziening, maar het is niet duidelijk waar deze put zich bevindt en welke inhoud hij heeft. Ook de inhoud van de voorziene infiltratievoorziening is niet eenduidig aangeduid.

**Het is noodzakelijk het hemelwaterverhaal, zowel in functie van de berekening van de hemelwaterputten als de infiltratievoorziening, in kaart te brengen op perceelsniveau en op basis daarvan de berekening toe te lichten en eventuele afwijkingen te motiveren. Dit ontbreekt in voorliggende aanvraag, thans wordt wel een afwijking op de verordening gevraagd. Zonder een heldere berekening en waterverhaal kan geen afwijking verleend worden.**

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 verplichtig 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 in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder: zie rubriek "EXTERNE ADVIEZEN".

### **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 door het ontbreken van een toelichting en berekening van het hemelwaterverhaal voor de volledig projectsite.

## **6. 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.

## **7. BEKENDMAKING**

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

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aangevraagde wijzingen ten opzichte van de laatste vergunde toestand worden als volgt beoordeeld:

1/ Ondergronds zwembad en 3/ Tuinoptimalisatie:

De in dit dossier bijgevoegde beschrijvende nota heeft een correcte en uitvoerige beschrijving van het tot stand komen van de werkzaamheden en de huidige toestand en de maatregelen die zijn genomen om de tuinzone zo duurzaam mogelijk aan te leggen en de bomen in de tuin voldoende overlevingskansen te geven.

In tegenstelling met eerdere regularisatieaanvragen is nu wel aangetoond dat de nu te regulariseren extra ondergrondse constructies er normaal niet zullen voor zorgen dat de nieuwe hoogstammige bomen op termijn zouden kunnen afsterven. Door de grondlaag van minstens 60cm dik bovenop de volledige ondergrondse constructies, in combinatie met het uitgewerkte irrigatie- en drainagesysteem (met kratten waardoor toch ook water kan worden vastgehouden), kan gesteld worden dat de bomen de situatie ook op langere termijn kunnen overleven. De toestand van de bomen is ook goed (na bijna 5 jaar realisatie): zowel de nieuwe bomen als de te behouden berk doen het vooralsnog goed, ondanks dat de groeiomstandigheden niet perfect zijn.

Het opnieuw uitbreken van (deels) ondergrondse constructies zou ook weer een negatieve impact hebben op de tuin, en bijgevolg de oude berk. Uiteraard zouden dan de nieuw



aangeplante bomen, net naast de uit te breken ondergrondse constructies, opnieuw vervangen moeten worden.

Ook is nu omstandig beschreven dat er al meer ondergrondse ruimte aanwezig was, dan aanvankelijk gedacht en dat door stabiliteitsproblematieken een aantal muren dus effectief best behouden werden.

Concreet gaat het enkel om het realiseren van de extra ligzone, waarvoor weliswaar eigenlijk geen afdoende verantwoording voor is gegeven. Zoals eerder aangehaald zou het weghalen van deze ruimte een (tijdelijke maar toch) grote impact hebben op de tuinzone zonder echt grote meerwaarde op termijn.

De toegevoegde nota omtrent de tuin toont alvast aan dat de bouwwerken niet evident waren en dat bij de aanleg van de tuin toch alle technische maatregelen zijn genomen om deze duurzaam aan te leggen. Er werden ook meer bomen aangeplant (10) dan minimaal opgelegd (7 stuks).

Er kan besloten worden dat de bovengrondse situatie minstens evenwaardig is als de goedgekeurde (vergunde) plannen. Ook de daktuin van de woning is meer dan een extensief groendak.

Het geheel aan groenwaarden in zijn huidige toestand kan bijgevolg gunstig beoordeeld worden.

Ook vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen deze ingrepen. Er werden talrijke ingrepen en inspanningen verricht om de waardevolle erfgoedelementen, zoals het prieeltje en de kademuur, de stabiliseren en respectvol te herstellen.

2/ 2 woningen, omgevormd tot 1 tuinwoning (gelegen in de nieuwe achterbouw):

Het wijzigen van de 2 woonentiteiten tot 1 ruime woning in het volume in de tuin wordt gunstig beoordeeld. Deze ingreep heeft nagenoeg geen impact op het bouwvolume en gaat gepaard met beperkte interne aanpassingen.

De nieuwe woning is zeer ruim en voldoet ruim aan de hedendaagse vereisten inzake woonkwaliteit. Vanuit erfgoedpunt is hiertegen evenmin bezwaar; deze wijzigingen hebben geen impact op de intrinsieke erfgoedwaarde van het hoofdvolume en heeft weinig tot geen impact op de beeldkwaliteit.

4/ Prieel + kademuur + raamopening:

De aanpassing van de kademuur heeft een sterke impact op de omgeving. De huidige doorbreking in de kademuur werd als te groot ervaren. Voorliggende aanvraag voorziet nu het verkleinen van deze opening middels een claustrum. Vanuit erfgoedstandpunt kan akkoord gegaan worden met deze gedeeltelijke herstelling.

5/ Verschuiven perceelsgrens projectsite (keerpunt, fietsenstalling, afvallokaal en parkeerplaats buur):

Zoals eerder opgemerkt werden de aanpalende percelen (nr. 140 en nr. 142 ), die ook deel uitmaken van de oorspronkelijke vergunning, niet opgenomen in deze regularisatie.

In de eerdere twee regularisatieaanvragen (OMV\_2022132696 en OMV\_2023036705) werden omtrent het mobiliteitsverhaal een aantal opmerkingen geformuleerd over de kwaliteit en het gebruiksgemak van de fietsenstallingen: Het aantal opgehangen fietsen diende beperkt te

blijven tot maximaal 20% van het volledige aantal, en de hart-op-hart – afstand tussen de hoog-laag rekken diende te vergroten naar minimaal 40cm.

De huidige regularisatieaanvraag behelst niet het hoofdgebouw met de uitbreiding, noch de ondergrondse parking met 11 plaatsen, die ongewijzigd blijven.

In het oorspronkelijke plan waren er in totaal 11 wooneenheden en 1 kantoor in het hele project (1 woning op nr 142, 3 appartementen in nr 140 en 5 appartementen, 2 tuinwoningen en een kantoor in nr 138). Hiervoor werden 11 parkeerplaatsen voorzien. Door de reeds vergunde samenvoeging van 2 woningen in de voorbouw waarbij een kantoor toegevoegd werd, en de huidige wijziging van de tuinwoning naar 1 woning met extra kantoor, blijft de parkeerbehoefte gelijkaardig.

Er is een samenwerking met de buur van nr 134-136 (studentenkamers), waarbij deze eigenaar via de doorrit over nr 138 zijn eigen private koer kan bereiken teneinde zijn wagen daar te stallen. Idem voor nr 132 (zelfde eigenaar als 138), waarbij ook de doorrit van nr 138 gebruikt kan worden om een achterliggende zone te bereiken.

Er wordt een extra fietsenstalling voorzien op het gelijkvloers voor de fietsen van de 4 units in de voorbouw. Daarnaast is er ook een fietsenstalling op verdieping -2 voor bakfietsen, en heeft de tuinwoning annex kantoor zijn eigen fietsenstalling. Er wordt een zone voor afval gerealiseerd op het gelijkvloers. De toegang naar Kortrijksepoortstraat 132 wordt gewijzigd. Deze doorgang is tevens de vluchtweg voor nr 132. Door het verplaatsen van de fietsenstalling kan het zwembad een aparte toegang krijgen.

#### *Beoordeling van de fietsenstallingen*

Op verdieping -2 van de achterbouw, op de plaats van de vroegere collectieve fietsenberging met 21 plaatsen (waaronder 11 opgehangen fietsen, wat boven de 20% hangsystemen ging), komt nu de aparte doorgang naar het zwembad.

In de zone waar vroeger de afvalberging was, wordt nu een fietsenstalling voor 9 fietsen ingetekend. Deze stalling is slechts 10m<sup>2</sup> groot voor 9 fietsen, wat onmogelijk is, gezien een fiets in een hoog-laag rek ca 1,6m<sup>2</sup> ruimte nodig heeft. De manoeuvreerruimte achter de fietsen bedraagt slechts 1,24 meter, waar men volgens de huidige normen minimaal 1,40 meter nodig heeft, en volgens de nieuwe normen minimaal 2 meter. **Deze stalling voldoet niet.**

Onder de tuinwoning bevindt zich een private autostaanplaats, die gekoppeld is aan een private fietsenstalling voor 4 fietsen. De tuinwoning heeft 2 slaapkamers en 107m<sup>2</sup> kantooruimte, waardoor hij minimaal 5 fietsenstallingsplaatsen nodig heeft. Aangezien de fietsenstalling gekoppeld is aan de autobergplaats en dus even diep is, kan hier een 5e fiets bij in gezet worden, en is deze aanvaardbaar.

Op de binnenkoer tussen de voorbouw en de tuin is een tweede gemeenschappelijke fietsenberging aangeduid met 7 plaatsen. Men rekent opnieuw foutief met slechts 1 fiets voor de 1e slaapkamer in plaats van de vereiste 2, en vervolgens 1 fiets per extra slaapkamer en 2 staanplaatsen/100m<sup>2</sup> bvo kantooruimte. Ook al heeft men slechts 1,80 meter lengte genomen voor de fietsen waar het 2 meter zou moeten zijn, heeft men hier wel rekening gehouden met de benodigde 2 meter manoeuvreerruimte achter de fietsen. Men heeft hier voldoende ruimte

om deze zone nog 20cm uit te breiden. **Deze zone is echter niet afgesloten en waarschijnlijk ook niet overdekt, wat voor fietsen van bewoners absoluut noodzakelijk is.**

Qua aantal fietsenstallingen heeft men enerzijds de private stalling onder de tuinwoning, waar 5 fietsen in moeten geplaatst kunnen worden in plaats van de 4 die ingetekend werden. Anderzijds moeten de 2 resterende stallingen dienen voor de fietsparkeerbehoefte voor de andere wooneenheden. In de voorbouw bevinden zich de wooneenheden 1 (2 slaapkamers), een kantoor van 112m<sup>2</sup> (unit 2), unit 3 met 2 slaapkamers en unit 4 met 3 slaapkamers. Deze hebben samen reeds een fietsenstallingsbehoefte van 12 plaatsen.

In totaal zijn er nu 9 wooneenheden en 2 kantoorruimtes (de andere 5 woningen bevinden zich in de naastliggende gebouwen die nu niet gewijzigd worden). We weten niet exact hoeveel slaapkamers zich in die andere woningen bevinden, maar aangezien deze 4 woningen en 2 kantoren reeds een fietsenstallingsbehoefte hebben van 12+5 = 17 plaatsen, gaan we ervan uit dat de volledige nood rond de 30 plaatsen zal bedragen, wat ook overeenkomt met de aantallen die ooit ingetekend werden op vorige plannen. In de huidige situatie is enkel de stalling voor de tuinwoning (5 plaatsen) in orde. De 7 plaatsen op de binnenkoer zijn niet afgesloten of overdekt, maar kunnen wel hiernaar aangepast worden (mits een vergunningsplichtige handeling). De tweede collectieve stalling in de kelder met 9 plaatsen is absoluut onbruikbaar wegens véél te klein. Naar deze stalling werd ook verwezen om buitenmaatse fietsen in te zetten, wat absoluut onmogelijk is, gezien een buitenmaatse fietsenstalling 2,5 x 1 meter meet (+ een gelijkaardige manoeuvreerimte), en men er 3 nodig heeft (10% van 30 fietsen).

**Aangezien de fietsenstalling totaal niet voldoet, noch qua aantallen, noch qua afmetingen, kan niet akkoord worden gegaan met de voorgestelde fietsoplossing.** Men moet van de regularisatie gebruik maken om de fietsenstalling voor het hele project definitief in orde te zetten. Bijkomend is het ook noodzakelijk, in het kader van een helder en eenduidig parkeerverhaal, om de volledige oorspronkelijke projectsite in beeld te brengen (inclusief panden nr. 140 en nr. 142).

#### *Beoordeling van de autostaanplaatsen*

Zoals eerder opgemerkt werden de aanpalende percelen (nr. 140 en nr. 142), die ook deel uitmaken van de oorspronkelijke vergunning, niet opgenomen in deze regularisatie. Het aantal autoparkeerplaatsen is (en blijft) evenwel berekend op het totaalprogramma, inclusief deze twee panden. Uit voorliggende aanvraag kan niet afgeleid worden welke of hoeveel plaatsen gebruikt (kunnen) worden voor de aanpalende panden nr. 140 en nr. 142. Ook in het kader van een helder parkeerverhaal voor wat betreft het autoparkeren is het noodzakelijke de volledige oorspronkelijke projectsite in beeld te brengen.

#### *Beoordeling verplaatsen afvallokaal en wijzigingen perceelsgrens:*

Hoewel in de aanvraag wordt gesteld dat het afvallokaal wordt verplaatst, moet allereerst opgemerkt worden dat de nieuwe ruimte/zone voor afval geen afgesloten, noch overdekt lokaal betreft. Het betreft slechts een openlucht ruimte achter de twee bijkomende parkeerplaatsen. Omdat het aantal woonentiteiten, door het samenvoegen van de tuinwoningen tot één, beperkt wordt tot 9 is er strikt genomen (volgens het ABR) geen nood meer aan een apart afvallokaal. Toch moet vastgesteld worden dat de nieuwe locatie/zone een verslechtering betekent ten opzichte van de vergunde toestand: Uitgaande van een volle fietsenstalling (die nota bene niet volgens de richtlijnen is uitgewerkt) en twee bezette autoparkeerplaatsen is veel

manoeuvreerwerk vereist om de containers te verplaatsen. De afvalcontainers bevinden zich ook tegen de achtergevel van de gelijkvloerse aanbouw van de aanpalende buur. In de gevel bevindt zich een gevelopening. Het is niet duidelijk waar deze gevelopening op uitgeeft, maar de locatie van de afvalzone is vanuit die overwegingen minstens bedenkelijk. Als voornaamste argument voor het verplaatsen van het afvallokaal wordt gesteld dat hierdoor in de kelder ruimte vrijkomt voor duurzame en ecologische technieken. Gelet op het feit dat de ondergrondse ruimtes al voor ettelijke vierkante meters werd uitgebreid (ten opzichte van de vergunde toestand), en er dus al meer dan genoeg ruimte voor deze technieken zou moeten kunnen worden gevonden, is dit allesbehalve een acceptabele motivatie.

Door het wijzigingen van de perceelsgrens valt overigens de gevelopening in de achtergevel van de rechteraanpalende op de perceelsgrens, waardoor deze gevelopening theoretisch gezien niet meer kan meegerekend worden voor de natuurlijke verlichting van de achterliggende ruimte (conform artikel 4.20 van het ABR) en wordt de private buitenruimte bij datzelfde pand gehalveerd en gereduceerd tot een 'fietsenstalling'. Er rest bij het pand geen andere gelijkvloerse buitenruimte meer. Dit staat niet correct in verhouding tot de gecreeerde meerwaarde, namelijk een fietsenstalling die niet conform de richtlijnen is, een afvalzone die minder kwalitatief is ten opzichte van de vergunde toestand en mogelijks hinder veroorzaakt voor de aanpalende en 2 private parkeerplaatsen. Ook is de impact op de (woon)kwaliteit van het aanpalende pand niet (ten gronde) in te schatten op basis van voorliggende aanvraag. Het is ook niet duidelijk of de resterende koer voldoet als fietsenstalling bij het pand nr. 134. Het is bijvoorbeeld niet ondenkbaar dat de verdwenen buitenruimte noodzakelijk was om te kunnen voorzien in voldoende fietsenstalling of dienst deed als (enige) private buitenruimte. Elke verduidelijking of motivatie hieromtrent ontbreekt in voorliggende aanvraag. **Vanuit deze overwegingen wordt niet akkoord gegaan met de gevraagde aanpassingen ter hoogte van deze zone.**

## CONCLUSIE

---

**Ongunstig**, de aanvraag is mogelijks niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (door ontbrekende stukken kan de watertoets niet ten gronde worden beoordeeld) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (de voorgestelde fietsoplossing is niet aanvaardbaar en ook het parkeerverhaal op projectniveau ontbreekt). Voorts wordt niet akkoord gegaan met de gevraagde aanpassingen ten gevolge van het verschuiven perceelsgrens van de projectsite. Omdat de elementen die principieel wel in aanmerking komen voor vergunning onlosmakelijk verbonden zijn met elementen die leiden tot de weigering, noopt dit tot het ongunstig adviseren van de volledige aanvraag.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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 regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning aan TIBIMMO bv (O.N.:0442076411) gelegen te Kortrijksepoortstraat 138, 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:  
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.

2024\_CBS\_05374 - OMV\_2024003231 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Weigering