



---

**2024\_CBS\_09508 OMV\_2023058962 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken van de goedgekeurde vergunning 2017/10039 dig voor het bouwen van een meergezinswoning en ondergrondse parkeergarage - zonder openbaar onderzoek - Meersstraat en Raketstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?**

De heer Axel Dossche met als contactadres Molenhuisstraat 38, 9800 Deinze en De heer Henry Bostoën met als contactadres Brusselsesteenweg 119, 9090 Melle hebben een aanvraag (OMV\_2023058962) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde werken van de goedgekeurde vergunning 2017/10039 dig voor het bouwen van een meergezinswoning en ondergrondse parkeergarage
- Adres: Meersstraat 138-138A en Raketstraat 1-9E, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 867A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 oktober 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project*

##### OMGEVING

Voorliggende aanvraag betreft de voormalige zgn. 'Ghandosite' en situeert zich ter hoogte van de Raketstraat en de Meersstraat, nabij het Sint-Pietersstation. Deze omgeving kenmerkt zich door rijwoningen, doorgaans opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de overzijde van de Meersstraat bevindt zich het Sint-Pietersinstituut.

##### PROGRAMMA

Op 6 juli 2017 verleende het college van burgemeester en schepenen voor deze site een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning en een ondergrondse parkeergarage (2017/10039 Dig). In de vergunning werd het programma van het project als volgt beschreven: *"Naar programma worden in totaal 63 appartementen gerealiseerd. Op het gelijkvloers zijn appartementen met tuinzone gecreëerd. 44% van de entiteiten op het gelijkvloers bestaan uit 3-slaapkamers en 38% van de entiteiten uit 2-slaapkamers. Daarboven is er een mix van 3-, 2- en 1-slaapkamerappartementen in het totale programma voorzien. De ratio tussen de 1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen bedraagt respectievelijk 30%-41%-29%. Alle appartementen beschikken over een terras van minstens 10m<sup>2</sup> groot, behalve 7 1-slaapkamerappartementen."*

**In de initiële vergunning werd verkeerdelijk aangegeven dat er 63 appartementen werden gerealiseerd. In totaal werden er slechts 60 appartementen aangevraagd, ingetekend en vergund. Op 11 maart 2021 werd evenwel een vergunning afgeleverd waarbij twee appartementen werden omgevormd tot praktijkruimtes. Het betreft een voormalig 3-slaapkamerappartement (nummer 1A blok A) en voormalig 1-slaapkamerappartement (nummer 9 blok D). Bijgevolg betreft het vergunde programma 58 appartementen waarvan vijftien 1-slaapkamerappartementen (25,90%), zessentwintig 2-slaapkamerappartementen (44,8%) en zeventien 3-slaapkamerappartementen (29,30%).**

##### MORFOLOGIE

In de vergunning werd de morfologie van het project als volgt beschreven: *"Het ontwerp gaat uit van de herbestemming van bestaande gebouwen en het optrekken van nieuwe bouwvolumes ter hoogte van de onbebouwde oppervlakte langs de straatzijde tot in totaal drie grote woonblokken. Deze bouwvolumes beslaan samen een footprint van 44% van de totale oppervlakte van het perceel. In de bestaande toestand besloeg de footprint 61% van het totale*

terrein. Een aantal bestaande bouwvolumes worden dus gesloopt zoals het bestaande volume achter de woning, Meersstraat 140 en de hoge bebouwing achter het terrein van Meersstraat 130 en Raketstraat 7.

- *Het eerste woonblok is het bouwblok langs de Raketstraat, dat is opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed. ('Burelen en werkhuis firma Metagra ontworpen door André Claessens' relictid: 135315). Dit volume wordt behouden en voorzien van een teruggesprongen uitbreiding in houtskeletbouw op het dak. Dit volume wordt qua architectuur hersteld naar de oorspronkelijke toestand.*
- *Het tweede woonblok begint aan de Meersstraat en slingert over het terrein heen tot tegen het eerste bouwblok. Dit volume bestaat uit maximum 4 bouwlagen en heeft een kroonlijsthoogte van 12,57m. De bouwdiepte van dit volume bedraagt maximaal 13,08m.*
- *Het derde woonblok ligt ook aan de Raketstraat en loopt verder langs de perceelsgrens naar binnen op het terrein toe. Het bouwblok bestaat uit maximaal 4 bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van 13,11m. De bouwdiepte overschrijdt de 12,00m niet.*

Binnen voorliggende aanvraag wordt het eerste woonblok aangeduid als blok A (rood ingekleurd op het inplantingsplan). Het tweede woonblok wordt aangeduid als blok H aan de straatzijde (groen ingekleurd op het inplantingsplan) en blok C in het binnengebied (grijs ingekleurd op het inplantingsplan). Het derde woonblok wordt aangeduid als blok D aan de straatzijde (blauw ingekleurd op het inplantingsplan) en blok E in het binnengebied (geel ingekleurd op het inplantingsplan). In de vergunning was blok H voorzien van een kelder met een netto vloeroppervlakte van 228,40m<sup>2</sup>. Onder blok A was een kelder voorzien met een netto vloeroppervlakte van 102,93m<sup>2</sup>. Tot slot was er onder het binnengebied (tussen blok E en C) en onder blok D een kelder met een netto vloeroppervlakte van 1208,31m<sup>2</sup>.

#### MOBILITEIT

In de voorgaande vergunning (2017/10039 Dig) werden de mobiliteitsvoorzieningen als volgt beschreven: *“De ontsluiting van het perceel is danig opgevat dat op- en afrit voor de ondergrondse parkeergarage zich via de Raketstraat situeren. De ondergrondse parkeergarage voorziet in 40 parkeerplaatsen in een dubbellaags-parkeersysteem. Op de site worden in totaal 187 fietsenstallingen, uitbreidbaar met een dubbellaags systeem op diverse plaatsen in het project voorzien. Deze stallingen zijn allemaal overdekt, behalve 10 bezoekersplaatsen, welke semi-overdekt zijn.”*

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

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van enkele anders uitgevoerde werken aan de goedgekeurde vergunning:

#### PROGRAMMA

##### 1/ Functiewijziging van praktijk naar wonen:

De praktijkruimte in blok D wordt opnieuw omgevormd tot een 1-slaapkamerappartement met een slaapkamer aan de straatzijde en een leefruimte met open keuken aan de achterzijde. Na deze functiewijziging beschikt het project opnieuw over 59 appartementen.

##### 2/ Herindelen van de appartementen:

Na verbouwwerken beschikt het project over 59 appartementen waarvan eenentwintig 1-slaapkamerappartementen, tweeëntwintig 2-slaapkamerappartementen en zestien 3-slaapkamerappartementen. In blok D wordt er immers één 1-slaapkamerappartement toegevoegd. In blok C wordt één 3-slaapkamerappartement omgevormd tot een 2-slaapkamerappartement (3A/003). In blok D worden de drie 2-slaapkamerappartementen omgevormd tot 1-slaapkamerappartementen (9A/103, 9A/203 en 9A/403). In blok H worden twee 2-slaapkamerappartementen omgevormd tot 1-slaapkamerappartementen (138/002 en 138/101).

## MORFOLOGIE

### 1/ Verbreding van de terrassen:

Bepaalde terrassen op de eerste en tweede verdiepingen worden langs beide zijden met 5cm verbreed. Het betreft vijf terrassen aan de gevelvlakken van blok C, zes terrassen aan het gevelvlak van Blok E en twee terrassen aan het achtergevelvlak van blok H. Het verbreden van de terrassen heeft geen impact op bestaande scheidingsmuren.

### 2/ Wijziging aan de dakrand van blok A:

De kroonlijsthoogte van het voorgevelvlak van blok A wordt opgetrokken met 18cm. Enkel het hogere deel van blok A palend aan Meersstraat 130 blijft behouden. De kroonlijsthoogte van de twee achtergevelvlakken van blok A gelegen tussen het pand Raketstraat 5 en het gevelvlak van blok C worden verlaagd met 38cm. Ten gevolge van de wijzigingen aan de kroonlijsthoogte van voor- en achtergevel wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Raketstraat 5) gewijzigd:

- Vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van 2,58m wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 18cm.
- Vanaf een bouwdiepte van 7,78m tot 11,45m wordt de scheidingsmuur verlaagd met 0,38cm.

De overige scheidingsmuren met aanpalenden blijven ongewijzigd.

### 3/ Wijzigingen aan de kelder niveaus:

De kelderniveaus onder blok A en blok H worden volledig gesupprimeerd. Het kelderniveau onder blok D wordt uitgebreid van 1208,31m<sup>2</sup> tot 1477,51m<sup>2</sup>. De kelder wordt daarbij uitgebreid in het binnengebied en reikt nagenoeg volledig onder blok C.

## GEVEL EN DAKVLAKKEN

### 1/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van blok A

Op het tweede verdiep wordt de teruggetrokken bouwlaag afgewerkt met plaatmateriaal (alucobond) in plaats van zink. In de voorgevel wordt de raamprofilering van de ramen op het eerste verdiep gewijzigd. In het achtergevelvlak van blok A (geveldeel gelegen tussen het pand Raketstraat 5 en het gevelvlak van blok C) worden de ramen gewijzigd:

- De raamopening van het gelijkvloerse raam, uiterst links, wordt verkleind en vat pas aan op borsthoogte.
- De raamopeningen op het eerste verdiep worden 16cm lager geplaatst en reiken 19cm minder hoog.
- De ramen op het gelijkvloers en het eerste verdiep worden aan de bovenzijde voorzien van een vast bovenlicht.

- Op het tweede verdiep (nieuwe bouwlaag) wordt het vast raam rechts vervangen door een opengaand deel en een vast deel.
- De ramen op het tweede verdiep worden aan de buitenzijde voorzien van een gelijkaardige balustrade met verticale spijlen voor de opengaande delen. Het vaste raamdeel in het raam rechts wordt aan de buitenzijde voorzien van een vaste balustrade in glas.

In het achtergevelvlak van blok A gelegen tussen het pand Meersstraat 130 en het gevelvlak van blok C worden de ramen gewijzigd:

- De indeling van het schrijnwerk van de gelijkvloerse toegang tot de trapkern wordt gewijzigd. Er wordt daarbij een centrale toegangsdeur voorzien in de andere draairichting.
- Op het eerste verdiep wordt het raam uiterst links voorzien van een balustrade met verticale spijlen voor het opengaand deel en een glazen balustrade voor het vast deel.
- Op het tweede verdiep worden de balustrade met verticale spijlen voor de vaste delen van de raamvlakken vervangen door een glazen balustrade.

#### 2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van blok D:

Het gelijkvloerse gevelvlak van blok D, gelegen langs de linkerzijde van de onderdoorgang, wordt afgewerkt in een houten bekleding in plaats van gevelmetselwerk. De dubbele toegangsdeur tot het afvallokaal wordt gewijzigd in één enkele bredere toegangsdeur in het hout. De toegangsdeur tot de HS cabine wordt deels verplaatst naar de linkerzijde en aan de onderzijde voorzien van een ventilatierooster. De ventilatieroosters uiterst rechts worden gesupprimeerd. De gevelopeningen in het voorgevelvlak op de verdiepingen worden gewijzigd:

- De gevelopeningen op het eerste verdiep grijpen aan op een hoogte van 3,35m tot 5,46m ten opzichte van 3,35m tot 5,65m in de laatst vergunde toestand. De gevelopeningen beschikken over een hoogte van 2,11m t.o.v. 2,30m in de laatst vergunde toestand. De verticale afstand tussen de gelijkvloerse gevelopeningen en de gevelopeningen op het eerste verdiep blijft 0,73m.
- De gevelopeningen op het tweede verdiep grijpen aan op een hoogte van 6,41m tot 8,52m ten opzichte van 6,41m tot 8,71m in de laatst vergunde toestand. De verticale afstand tussen de gevelopeningen op het eerste en tweede verdiep bedraagt 0,95m ten opzichte van 0,76m in de laatst vergunde toestand.
- De gevelopeningen op het derde verdiep grijpen aan op dezelfde hoogte en reiken even hoog. De verticale afstand tussen de gevelopeningen op het eerste en tweede verdiep bedraagt 0,95m ten opzichte van 0,76m in de laatst vergunde toestand.

De grote raamvlakken van de uiterst linkse travee in de voorgevel worden vervangen door twee raamvlakken bestaande uit een vast deel en een opengaand deel. De houten lamellen voorzien aan de raamvlakken in de achtergevel van de uiterst rechtse travee worden verwijderd. De ramen worden voorzien van een balustrade. De balustrades met verticale spijlen worden vervangen door glazen balustrades voor de vaste raamdelen.

#### 3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van blok E:

Aan het gevelvlak van blok E worden de ramen op de verdiepingen van de uiterst rechtse verbreed. De lamellen worden verwijderd en de ramen worden voorzien van een balustrade.

#### 4/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van blok H:

Op het groendak van blok H worden de dakkoepels verwijderd. De onderdoorgang in de voorgevel van blok H wordt aan de straatzijde beperkt verbreed met 5cm. De hoogte van de onderdoorgang aan de straatzijde wordt verlaagd met 14cm tot 5,42m. De gevelopeningen in het voorgevelvlak worden gewijzigd:

- De gelijkvloerse gevelopeningen grijpen aan op een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 0,69m tot 3,57m. De gelijkvloerse gevelopeningen reiken bijgevolg 3cm minder hoog dan de laatst vergunde toestand. De plint in natuursteendorpel wordt voorzien tot aan de onderzijde van de gelijkvloerse ramen en beschikt bijgevolg over een hoogte van 0,69m.
- De gevelopeningen op het eerste verdiep grijpen aan op een hoogte van 4,44m tot 7,35m ten opzichte van 4,35m tot 7,39m in de laatst vergunde toestand. De gevelopeningen beschikken over een hoogte van 2,91m t.o.v. 3,04m in de laatst vergunde toestand. De verticale afstand tussen de gelijkvloerse gevelopeningen en de gevelopeningen op het eerste verdiep bedraagt 0,87m ten opzichte van 0,75m in de laatst vergunde toestand.
- De gevelopeningen op het tweede verdiep grijpen aan op een hoogte van 8,20m tot 10,98m ten opzichte van 8,13m tot 11,31m in de laatst vergunde toestand. De gevelopeningen beschikken over een hoogte van 2,78m t.o.v. 3,18m in de laatst vergunde toestand. De verticale afstand tussen de gelijkvloerse gevelopeningen en de gevelopeningen op het eerste verdiep bedraagt 0,85m ten opzichte van 0,74m in de laatst vergunde toestand. De verticale afstand tussen de bovenzijde van de gevelopeningen en de kroonlijsthoogte bedraagt 1,58m t.o.v. 1,22m in de laatst vergunde toestand.

De balustrades met verticale spijlen worden vervangen door glazen balustrades voor de vaste raamdelen. Dit voor zowel de raamvlakken in de voorgevel als in de raamvlakken in de achtergevels.

#### 5/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van blok C:

In blok C worden volgende wijzigingen aangebracht aan de gevelvlakken palend aan het binnengebied ingesloten door blok A,C en H:

- In het gevelvlak palend aan het achtergevelvlak van blok A worden de raamvlakken van de tweede travee (te tellen vanaf de breuklijn met blok A) dichtgemaakt. Het gelijkvloerse raamvlak van de eerste travee wordt eveneens dichtgemaakt.
- De balustrades van de raamvlakken van de derde travee worden vervangen door een glazen balustrade voor de vaste raamdelen.
- In het centrale gevelvlak en het gevelvlak palend aan het achtergevelvlak van blok H worden de balustrades van de raamvlakken van de uiterst linkse travee eveneens vervangen door een glazen balustrade voor de vaste raamdelen.

In blok C worden volgende wijzigingen aangebracht aan de gevelvlakken palend aan het binnengebied ingesloten door blok A,C, D en E:

- In het gevelvlak palend aan het achtergevelvlak van blok A worden de raamvlakken van de eerste travee (te tellen vanaf de breuklijn met blok A) gewijzigd. Op het gelijkvloers wordt het raamvlak links naast de toegangsdeur gesupprimeerd. Op de verdiepingen worden de raamvlakken uitgebreid met een vast raamvlak aan de rechterzijde. De ramen worden aan de buitenzijde voorzien van een balustrade met verticale spijlen voor de opengaande delen en een balustrade in glas voor de vaste delen.
- De raamvlakken van de derde, vierde en vijfde travee op de verdiepingen worden eveneens voorzien van een balustrade met verticale spijlen voor de opengaande delen en een balustrade in glas voor de vaste delen. Het vaste gelijkvloerse raamvlak in de vierde travee wordt gewijzigd naar een opengaand deel. Het raamvlak wordt centraal bijkomend voorzien van een aluminium raampaneel.
- In het centrale gevelvlak wordt het gelijkvloers deel van de gevel aan de linkerzijde van de onderdoorgang tot aan het raamvlak in de laatste travee van voorgaand gevelvlak uitgevoerd in een houten bekleding in plaats van in metselwerk. De gevelvlakken van de onderdoorgang en de binnengevels van de fietsenstalling in blok C worden afgewerkt in gevelmetselwerk in plaats van met een houten bekleding. De balustrades van de ramen van de eerste en derde travee van het centrale gevelvlak worden vervangen door glazen balustrades voor de vaste raamdelen.
- Het gelijkvloerse deel van het centrale gevelvlak, gelegen aan de rechterzijde van de onderdoorgang (de derde en vierde travee) wordt afgewerkt in gevelsteen in plaats van in een houten bekleding. De raamindeling van de ramen op de verdiepingen in de vierde travee wordt omgewisseld zodat het vaste deel aan de rechterzijde komt te liggen. Het vaste raamdeel wordt daarbij aan de buitenzijde voorzien van een glazen balustrade in plaats van een balustrade met spijlen. Het gelijkvloerse geveldeel opgebouwd in claustraverband wordt voorzien in een houten afwerking.

#### 6/ Wijzigingen aan de materialisatie van de scheidingsmuren:

De achtergevel van blok H (scheidingsmuur met Meersstraat 140) wordt voorzien in gevelleien in plaats van in metselwerk. Het zichtbaar zijgevelvlak van blok E (tevens de scheidingsmuur met Raketstraat 11) wordt gedeeltelijk afgewerkt met crépi in een bruingrijze kleur. Het buitenschrijnwerk op de verdiepingen in het achtergevelvlak van blok E wordt gewijzigd. De ramen worden daarbij voorzien van een nieuwe profilering. Per raamvlak betreft het drie verticale vleugels in matte glaspartijen met bovenaan één vleugeldeel in klare beglazing.

#### INDELING

##### 1/ Interne aanpassingswerken blok A:

**Op de plannen van de laatst vergunde toestand werd een constructiefout ingetekend. De trappenkern K07 werd hier op het gelijkvloers ingetekend volledig binnen de derde travee (gerekend vanaf de onderdoorgang). Op het eerste verdiep verspringt de trap-en liftkern evenwel op de scheiding van de derde en vierde travee. Op basis van het grondplan kan je nooit boven komen op het punt zoals ingetekend op het eerste verdiep.**

Met voorliggende aanvraag wordt deze intekeningsfout rechtgezet. De trappenkern wordt volledig voorzien binnen de derde travee en de liftkoker bevindt zich hiernaast (in de vierde

travee). Dit wordt doorgetrokken tot op de verdiepingen. Dit heeft natuurlijk gevolgen op de configuratie en indeling van de omliggende ontwerpen:

- Op het eerste verdiep wordt het 2-slaapkamerappartement (1A/102) aan de linkerkant van de traphal beperkt verkleind van 73,48m<sup>2</sup> tot 72,84m<sup>2</sup>. Het 2-slaapkamerappartement (1A/101) aan de rechterkant van de traphal wordt beperkt vergroot van 73,48m<sup>2</sup> tot 73,87m<sup>2</sup>.
- Op het tweede verdiep wordt het 1-slaapkamerappartement (1A/202) omgevormd tot een 2-slaapkamerappartement. Het appartement neemt in oppervlakte toe van 57,07m<sup>2</sup> tot 86,61m<sup>2</sup>. Het 3-slaapkamerappartement (1A/201) wordt omgevormd tot een 1-slaapkamerappartement. De nettovloeroppervlakte van het appartement verkleint van 92,66m<sup>2</sup> tot 62,68m<sup>2</sup>.

In het blok worden de vloerpeilen tevens gewijzigd:

- Op het gelijkvloers wordt het vloerpeil van de gelijkvloerse appartementen opgetrokken met 33cm. De niveaoverschillen worden daarbij opgevangen door bijkomende trappen in de inkomhal. Het vloerpeil van de dokterspraktijk en het aanpalende appartement (1A/001) blijft wel ongewijzigd.
- Het vloerpeil van het eerste verdiep wordt opgehoogd met 20cm. Het niveaoverschil in de doorgang naar blok C wordt daarbij opgevangen met een trap. Het vloerpeil van het tweede verdiep wordt opgehoogd met 17cm. Het niveaoverschil in de doorgang naar blok C wordt daarbij opgevangen door een helling.
- In de laatst vergunde toestand wordt appartement 1 volledig voorzien op één niveau gelegen 4,66m hoog t.o.v. het nulpeil. Het appartement bevindt zich daarbij boven het tellerlokaal, de afvalberging, de onderdoorgang en deels in de eerste travee naast de onderdoorgang. In de nieuwe toestand wordt het appartement voorzien van een tussenverdiep op een hoogte van 2,53m (gemeten t.o.v. het nulpeil). Het tussenverdiep bevindt zich boven de afvalberging en het tellerlokaal. De vloer-op-vloer afstand van de gelijkvloerse afvalberging en het tussenverdiep bedraagt daarbij 2,41m. Het is onduidelijk wat de vrije hoogte bedraagt in de afvalberging en het tellerlokaal. Boven het tussenverdiep reikt het vloerpeil 5,43m hoog (gemeten t.o.v. het nulpeil). De vloer-op-vloer afstand van het tussenverdiep en het eerste verdiep bedraagt daarbij 2,90m. Het gedeelte boven de onderdoorgang en in de eerste travee bevindt zich 61cm lager. Boven de gemeenschappelijke traphal wordt een bijkomende ruimte voorzien voor het appartement. Het is onduidelijk wat de vrije hoogte bedraagt in dit lokaal. Ten gevolge van deze aanpassingswerken wordt het 3-slaapkamerappartement uitgebreid tot een 4-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 196,15m<sup>2</sup>.

Tot slot worden nog enkele interne aanpassingswerken verricht:

- Aan het gelijkvloerse appartement naast de onderdoorgang (3/001). Hier wordt de toegang tot de gemeenschappelijke trap-en lifthal opgeschoven en verkrijgt het appartement een grotere private inkomhal.
- Aan het gelijkvloers appartement 3A/001 wordt één van de kleine slaapkamers verkleind ten voordele van een grotere afgescheiden bergkamer en badkamer. De voormalige bergkamer wordt deels ingericht als afgescheiden toilet en deels



toegevoegd aan de leefruimte. De keuken wordt beperkt uitgebreid en het terras wordt verkleind tot 9m<sup>2</sup>. Het bovenliggende appartement 3A/201 wordt op gelijkaardige wijze aangepast maar het terras blijft ongewijzigd.

- Op het eerste verdiep wordt de slaapkamer van appartement 3A/202 beperkt verkleind en het terras beperkt vergroot (tot 11m<sup>2</sup>).

#### 2/ Interne aanpassingswerken blok D:

Op het eerste verdiep wordt de scheidingsmuur tussen de twee appartementen (9A/102 en 9A/103) grondig gewijzigd. Het appartement aan de achterzijde (9A/103) wordt in netto vloeroppervlakte verkleind van 73,98m<sup>2</sup> naar 55,95m<sup>2</sup>. Het voormalige 2-slaapkamerappartement werd daarbij omgevormd naar een 1-slaapkamerappartement. Het appartement aan de straatzijde (9A/102) wordt in netto vloeroppervlakte vergroot van 34,19m<sup>2</sup> tot 52,21m<sup>2</sup>. Het appartement blijft beschikken over één slaapkamer. Op het tweede verdiep en derde verdiep worden de twee appartementen (9A/202 en 9A/203, 9A/402 EN 9A/403) op identieke wijze omgevormd en heringericht.

#### 3/ Interne aanpassingswerken blok E:

Er wordt een nieuwe vluchttrap vanuit de ondergrondse parkeergarage ingericht binnen de fietsenstalling aan blok E. Hierdoor wordt de fietsenstalling verkleind tot een fietsenstalling van 47,50m<sup>2</sup> en 47 fietsenstalplaatsen. Op de plaats van de voormalige vluchttrap wordt een nieuwe inkomhal ingericht en wordt tevens de duplex entiteit (9C) beperkt uitgebreid.

#### 4/ Interne aanpassingswerken blok H:

In de laatst vergunde toestand bedraagt het niveauverschil tussen de straatzijde en het vloerpeil in de onderdoorgang aan de gemeenschappelijke toegangsdeur 5cm. In de nieuwe toestand bedraagt het niveauverschil 37cm hetgeen overbrugt wordt met een helling. Het gelijkvloerse vloerpeil wordt ten opzichte van de laatst vergunde toestand met 10cm opgehoogd. De inkomhal wordt heringedeeld. Er wordt een inkomhal ingericht en in de hal worden de elektrische tellers verwerkt. Het niveauverschil tussen het vloerpeil van het gelijkvloers en het vloerpeil voor de toegangsdeur werd in de laatst vergunde toestand opgevangen door een dorpel (met een niveauverschil van 2cm) en een interne helling van 6,25%. **In de nieuwe gewenste toestand is het onduidelijk hoe het niveauverschil overbrugd wordt.**

Het gelijkvloerse appartement (138/002) wordt intern heringedeeld van een 2-slaapkamerappartement naar een 1-slaapkamerappartement. De nettovloeroppervlakte blijft daarbij evenwel ongewijzigd. Op het eerste verdiep wordt het appartement (138/101) intern heringedeeld van een 2-slaapkamerappartement naar een 1-slaapkamerappartement. De nettovloeroppervlakte blijft daarbij ongewijzigd.

In de fietsenstalling van blok H worden vijf bijkomende fietsenstalplaatsen ingericht waardoor het totale aandeel aan fietsenstalplaatsen 53 bedraagt. Het gangpad tussen de fietsen wordt verkleind van 1,95m breed tot 1,80m breed.

#### 5/ Interne aanpassingswerken blok C:

In blok C worden volgende interne aanpassingswerken uitgevoerd:

- De toegangsdeur tot de trappenkern K05 gelegen aan het binnenhof begrensd door blok A,C en H wordt dichtgemaakt.

- De toegang tot de gemeenschappelijke inkom- en trappenhal naast de onderdoorgang (met blok H) wordt verplaatst. De netto vloeroppervlakte van het naastgelegen appartement (138A/001) wordt daarbij vergroot. Het appartement wordt heringedeeld waarbij de drie slaapkamers en badkamer aan de hofzijde voorzien worden met blok A en H. De leefruimte met open keuken wordt aan de andere hofzijde ingericht. Central bevindt zich een afgescheiden toilet en bergruimte.
- Het gelijkvloerse appartement 9D/002 en de bovengelegen appartementen (9D/102, 9D/202 en 9D/302) worden heringedeeld. De netto vloeroppervlakte en het aantal slaapkamers blijven daarbij ongewijzigd.
- De appartementen 138A/201 en 138A/301 worden heringedeeld. De netto vloeroppervlakte en het aantal slaapkamers blijven daarbij ongewijzigd.
- Het gelijkvloerse appartement 3A/003 wordt heringedeeld van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement. De nettovloeroppervlakte blijft daarbij ongewijzigd.

#### 6/ Inrichting van de ondergrondse bouwlaag:

De uitbreiding van de kelderruimte situeert zich voornamelijk onder blok C en wordt ingericht met 40 bijkomende bergruimtes voor de woningen. Ten gevolge van het verplaatsen van de vluchttrap in blok E worden de tien bergruimtes eveneens heringericht. Verder wordt de fietsenstalling aan de straatzijde uitgebreid van 58 stalplaatsen naar 76 stalplaatsen. Er wordt tevens een nieuwe bijkomende fietsenstalling ingericht met 20 stalplaatsen. De fietsenstalling aan de achterzijde wordt gesupprimeerd ten voordele van nieuwe autostaanplaatsen. De autostaanplaatsen worden herschikt. Na aanpassingswerken beschikt de ondergrondse parkeergarage over 41 autostaanplaatsen waarvan drie plaatsen voor andersvaliden.

#### RIOLERING

De locaties van de septische putten wordt gewijzigd. Tevens worden er in de plaats van zes infiltratiekragen met een totale inhoud van 39.000 liter zeven infiltratieputten voorzien met een totale inhoud van 18.900 liter. De wadi's worden elders aangelegd. De eerste wadi wordt in oppervlakte vergroot van 29m<sup>2</sup> tot 53m<sup>2</sup>. De inhoud wordt daarbij vergroot van 8.700 liter naar 9.900 liter. De tweede wadi wordt behouden qua oppervlakte (32m<sup>2</sup>) en inhoud (9.600 liter).

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 06/07/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning en ondergrondse parkeergarage. (2017/10039 Dig)

#### Omgevingsvergunningen:

- Op 14/05/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het tijdelijk exploiteren van een bemaling voor de aanleg van een gebouwencomplex met ondergrondse parkeergarage (gandhon center) (OMV\_2020019599).
- Op 11/03/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een bestemmingswijziging van twee woonentiteiten in een meergezinswoning naar twee entiteiten voor vrij beroep.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 september 2024 onder ref. 039123-004/LT/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*Voorliggende aanvraag betreft een regularisatieaanvraag van een aantal wijzigingen t.o.v. de eerdere vergunningen. Het hiernavolgend advies beperkt zich tot deze aangevraagde wijzigingen. De oorspronkelijke adviezen blijven integraal van toepassing:*

- *De richtlijnen uit brandpreventieverslag 039123-003/AV/2017 van 02/05/2017 als advies bij de oorspronkelijke bouwvergunning (ref. 2017004250) blijven onverminderd geldig.*
- *De richtlijnen uit brandpreventieverslag 064617-001/DVDS/2021 van 19/01/2021 als advies bij de omgevingsvergunningsaanvraag 2020148342 voor het wijzigen van de functie van appartement tot vrij beroep blijven onverminderd geldig.*
- *Ter hoogte van de inrit in de Meersstraat dienen voetpaduitstulpingen voorzien te worden met verlaagde boordstenen en dit over de volledige breedte van de draaistralen 11/15 die nodig zijn om de site binnen te rijden.*
- *Deur S0/07 tussen de keldertrap K10 en het inkomsas op het evacuatie niveau moet een zelfsluitende brandwerende deur zijn met een brandweerstand van ½ h.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 augustus 2024 onder ref. 5000075835. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *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.*
- *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 volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) U dient deze na te leven.*
- *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.*

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

**Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.**

#### **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 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, het wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 4.11: Mix**

*“Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).*

*Met dit voorschrift wil Gent vooral een mix realiseren in de meergezinswoningen, zodat een gevarieerd woonaanbod ontstaat voor de verschillende Gentse bevolkingsgroepen. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren. Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m<sup>2</sup>, en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).*

*Een gemiddelde minimum netto vloeroppervlakte van 75m<sup>2</sup> zorgt ervoor dat de woningen niet te klein zijn uitgevoerd en er een gezond evenwicht ontstaat tussen kleinere en grotere woningen. Uiteraard mag de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen ook hoger zijn dan 75m<sup>2</sup>. Wat wel en niet meegerekend wordt in de netto vloeroppervlakte, vindt u terug in de definities. In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes.*

*Richtlijnen:*

*> min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte).*

*> max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte),*

*> de rest (circa 50%) in 2-slaapkamerappartementen*

*Deze mix kan ook op projectniveau gerealiseerd worden, voor zover dit bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen duidelijk gemotiveerd wordt. Door een mix te voorzien op gebouwniveau wordt ook een mix in bewonersprofiel en huishoudengrootte verkregen. Niet alleen het aantal slaapkamers, maar ook de netto vloeroppervlakte van de appartementen bepaalt mee de mix."*

**Afwijking:** In de laatst vergunde toestand beschikt het project over 58 appartementen waarvan vijftien 1-slaapkamerappartementen (25,90%), zessentwintig 2-slaapkamerappartementen (44,8%) en zeventien 3-slaapkamerappartementen (29,30%). De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt daarbij 85,60m<sup>2</sup>. Er wordt bijgevolg voldaan aan de vooropgestelde mix.

Ten gevolge van voorliggende aanvraag wordt het project omgevormd tot een programma van 59 appartementen waarvan eenentwintig 1-slaapkamerappartementen (35,60%), tweeëntwintig 2-slaapkamerappartementen (37,30%) en zestien 3-slaapkamerappartementen (27,10%). In blok D wordt er immers één 1-slaapkamerappartement toegevoegd. In blok C wordt één 3-slaapkamerappartement omgevormd tot een 2-slaapkamerappartement (3A/003). In blok D worden de drie 2-slaapkamerappartementen omgevormd tot 1-slaapkamerappartementen (9A/103, 9A/203 en 9A/403). In blok H worden twee 2-slaapkamerappartementen omgevormd tot 1-slaapkamerappartementen (138/002 en 138/101). Vanuit een zuivere lezing van het aantal slaapkamers wordt er niet langer voldaan aan de vooropgestelde mix. Er wordt immers een te groot aandeel aan 1-slaapkamerappartementen ingericht.

Een aantal appartementen werden zuiver intern heringedeeld waarbij het aantal kamers werd gereduceerd ten voordele van een grotere leefruimte. Deze interne aanpassingswerken zijn omkeerbaar waardoor deze entiteiten op termijn eenvoudig opnieuw omgevormd kunnen worden naar entiteiten met een groter aandeel aan slaapkamers waardoor de mix voldoende gegarandeerd blijft. Het betreft de interne aanpassingswerken aan het appartement in blok C (3A/003) en blok H (138/002 en 138/101). Bijgevolg kunnen deze appartementen in de toetsing aan bovenstaand voorschrift nog steeds beschouwd worden als een 3-slaapkamerappartement (3A/003) en twee 2-slaapkamerappartementen (138/002 en 138/101).

Er wordt vastgesteld dat dit niet het geval is voor de wijzigingen aan de appartementen in blok D (9A/103, 9A/203 en 9A/403). Deze appartementen werden in netto vloeroppervlakte verkleind en kunnen omwille van hun nieuwe oppervlakte en configuratie niet langer éénduidig omgevormd worden naar kwalitatieve 2-slaapkamerappartementen waarbij voldaan wordt aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement. Één grote slaapkamer van ten minste 11m<sup>2</sup>, een tweede slaapkamer van ten minste 7m<sup>2</sup>, een leefruimte van ten minste 27m<sup>2</sup> en een berging van ten minste 3m<sup>2</sup> vereisen immers al een netto vloeroppervlakte van 48m<sup>2</sup> terwijl de appartementen slechts beschikken over een oppervlakte van 55,95m<sup>2</sup> waarbinnen tevens nog ruimte voor circulatie, toilet, badkamer(s) en muurdiktes moet voorzien worden. Ook de aanpalende 1-slaapkamerappartementen aan de straatzijde die in netto vloeroppervlakte

worden vergroot kunnen omwille van hun configuratie niet éénduidig worden omgevormd naar kwalitatieve 2-slaapkamerappartementen waarbij voldaan wordt aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement. De appartementen zullen bijgevolg blijvend in gebruik genomen worden als 1-slaapkamerappartementen. Bijgevolg dienen deze appartementen in de toetsing aan bovenstaand voorschrift wel degelijk beschouwd te worden als 1-slaapkamerappartementen.

Bovenstaande in acht genomen beschikt het pand na aanpassingswerken over 59 appartementen waarvan negentien 1-slaapkamerappartementen (**32,20%**), drieëntwintig 2-slaapkamerappartementen (39%) en zeventien 3-slaapkamerappartementen (28,81%). De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 83,70m<sup>2</sup>. Er wordt een te groot aandeel aan 1-slaapkamerappartementen voorzien waardoor er niet voldaan wordt aan vooropgestelde mix. **Toetsing: Afwijking niet toegestaan:** In de toetsing aan het voorschrift werd reeds rekening gehouden met de totale omvang van het project over de verschillende bouwblokken. De mix werd niet benaderd vanuit ieder individueel appartemensblok. Tevens werd de netto vloeroppervlakte mee in rekening genomen bij de toetsing van het voorschrift waarbij bepaalde appartementen die slechts over één slaapkamer beschikken alsnog worden opgevat als 2- of 3-slaapkamerentiteiten op basis van hun potentieel. Ten gevolge van de voorliggende wijzigingen verkrijgt het project evenwel een te groot aandeel aan 1-slaapkamerappartementen. Er kan geen afwijking verleend worden op bovenstaand voorschrift aangezien voorliggend project niet gaat om de verbouwing van erkende assistentiewoningen. De aard een typische karakteristieken van het gebouw maken de mix tevens niet onredelijk. In de plannen van de initiële vergunning werd immers voldaan aan de vooropgestelde mix en morfologisch zijn er geen wijzigingen uitgevoerd aan het gebouw. Bovendien wordt het aandeel aan woontentiteiten binnen voorliggende aanvraag vergroot door de omvorming van de praktijk naar woongelegenheid. Deze bijkomende woongelegenheid betreft eveneens een bijkomende kleine woontentiteit van één slaapkamer. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

o Artikel 4.18: Vrije hoogte

*“De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.”*

**Afwijking:** Het vloerpeil van het appartement 1 in blok 1 bedraagt op het tussenverdiep 2,53m gemeten t.o.v. het nulpeil. De bovenliggende verdieping beschikt over een vloerpeil van 5,43m. De vloer-op-vloer afstand van het tussenverdiep en het eerste verdiep bedraagt daarbij 2,90m. Het is onduidelijk, aangezien er geen relevante sneden werden aangereikt, wat de vrije hoogte bedraagt op het tussenverdiep. Boven de gemeenschappelijke traphal wordt een bijkomende ruimte voorzien voor het appartement. Het is onduidelijk wat de vrije hoogte bedraagt in dit lokaal.

**Toetsing: Afwijking niet toegestaan:** Het is onduidelijk of de bijkomende verdiepingen binnen het pand beschikken over een voldoende vrije hoogte. Op basis van de aangereikte plannen blijkt evenwel dat de vloer-op-vloer afstand van het tellerlokaal en de afvalberging slechts 2,51m bedraagt waardoor de werkelijke vrije hoogte (ten gevolge van een vloerpakket) hier zeer laag zal zijn. De wijzigingen aan de vloerpeilen hebben bovendien mogelijks een te grote negatieve impact op de erfgoedwaarden van het pand. De interne structuur en bijgevolg de vloerpeilen van het pand moeten behouden blijven. Bijgevolg wordt voorliggende aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

### **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 niet in overeenstemming met deze verordening en wijkt af op volgende punten:

- Artikel 18, 19: Niveauverschillen en helling

*“Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.*

*Niveauverschillen van meer dan 18 cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.*

[...]

§1. Het **hellingspercentage** bedraagt hoogstens:

1. tien procent bij niveauverschillen tot 10 cm, of in geval van buitenruimtes bij niveauverschillen van 2 tot en met 10 cm;
2. 8,3 procent bij niveauverschillen van 10 cm tot 25 cm;
3. 6,25 procent bij niveauverschillen van 25 cm tot 50 cm;
4. vijf procent bij niveauverschillen van 50 cm of groter.

[...]

§3. Bij hellingen met een hellingspercentage van meer dan vier procent moet zowel bovenaan als onderaan voor een **vrije en vlakke draairuimte** worden gezorgd. Die draairuimte mag maximaal twee procent in één richting hellen met het oog op de afwatering.

[...]

§5. De **breedte van een helling** met een hellingspercentage van meer dan vier procent bedraagt minstens 145 cm, zodat na de afwerking van de eventuele wanden en met inbegrip van de ruimte voor eventuele plinten en leuning een **vrije en vlakke doorgangsbreedte** van minstens 120 cm gegarandeerd wordt.

[...]

§9. Aan de zijkanten van een helling die een niveauverschil van meer dan 25 cm overbrugt, moet aan beide zijden een **leuning** aangebracht worden, die doorloopt over eventuele tussenbordessen. Voor het begin en aan het einde van de helling moet de leuning minstens 40 cm horizontaal verderlopen. Als de leuning in het ijle stopt, moet ze worden afgerond naar de grond of naar de wand.”

Toetsing:

1/ Op basis van de aangeleverde plannen beschikt de onderdoorgang van blok H over een niveauverschil van 37cm. Het vloerpeil (TAW) aan de rooilijn bedraagt immers 10,08m terwijl het vloerpeil voor de toegangsdeur tot de gemeenschappelijke inkomhal van blok H 10,45m bedraagt. In de laatst vergunde toestand bedroeg dit niveauverschil slechts 5cm. De helling die wordt voorzien beschikt aan de onderzijde niet over een vrije en vlakke draairuimte. De helling is bovendien langs weerszijden niet voorzien van een conforme leuning. Bovendien wordt vastgesteld dat de onderdoorgang voorzien wordt van een afsluiting met deur voorzien aan de

bovenzijde van deze helling. Tevens worden aan de rechterzijde brievenbussen voorzien. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

2/ Op basis van de aangeleverde plannen beschikt de inkomhal (K01.00) van blok H over een niveaoverschil van 10cm. Het vloerpeil (TAW) bedraagt vlak achter de toegangsdeur immers 10,47m en vlak voor de liftdeur 10,57m. Het is onduidelijk hoe dit niveaoverschil overbrugd wordt. In de laatst vergunde toestand was er een helling voorzien binnen de inkomhal (naast de traphal). Dergelijke helling is echter niet ingetekend op de plannen van de nieuwe toestand. Een eventuele helling zou conform de verordening een maximale hellingsgraad mogen hebben van 10 procent, moet beschikken over een minimale breedte van 1,45m en moet aan boven-en onderzijde beschikken over een vrije en vlakke draairuimte. Dergelijke helling is niet inpasbaar binnen de voorliggende configuratie van het pand. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

#### **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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein door klimaatverandering tot klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk 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:

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er worden evenwel beperkte wijzigingen uitgevoerd aan het afvoerstelsel:

- De locaties van de septische putten wordt gewijzigd.
- De voorziene en vergunde hemelwaterputten van 60.000 liter blijven behouden.
- In de plaats van zes infiltratiekragen met een totale inhoud van 39.000 liter worden zeven infiltratieputten voorzien met een totale inhoud van 18.900 liter. De wadi's worden elders aangelegd. De eerste wadi wordt in oppervlakte



vergroot van 29m<sup>2</sup> tot 53m<sup>2</sup>. De inhoud wordt daarbij vergroot van 8.700 liter naar 9.900 liter. De tweede wadi wordt behouden qua oppervlakte (32m<sup>2</sup>) en inhoud (9.600 liter).

Hemelwaterputten:

De hemelwaterputten blijven behouden.

Infiltratievoorziening:

Aangezien er geen ingrijpende wijzigingen worden uitgevoerd aan de afwatering en de bebouwde/verharde oppervlakte nagenoeg ongelijk blijft kan akkoord gegaan worden met het vervangen van de infiltratiekratten en het aanpassen van de wadi's op voorwaarde dat de vergunde infiltratiecapaciteit behouden blijft.

In de initiële vergunning werd een infiltratievoorziening vergund met een totale inhoud van 55.400 liter. Het betrof zes infiltratiekratten met een totale inhoud van 39.000 liter en twee wadi's met een totale inhoud van 16.500 liter. In voorliggende aanvraag werden de infiltratiekratten vervangen door infiltratieputten met een inhoud van 18.900 liter. De wadi's worden vergroot tot een gezamenlijke inhoud van 9.600 liter. De totale infiltratievoorziening beschikt bijgevolg over een inhoud van slechts 28.500 liter.

Dit is maar liefst 26.900 liter minder dan ten opzichte van de initiële vergunning. Bovendien worden conform de nieuwe gewestelijke verordening hemelwater enkel ondergrondse infiltratievoorzieningen toegelaten op voorwaarde dat de aanleg van bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's) niet tot de mogelijkheden behoort. Dit wordt niet aangetoond binnen voorliggende aanvraag. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

***Overstromingen***

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein door klimaatverandering tot klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming). 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**

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningaanvraag nagegaan te worden of

de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

## **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. 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 **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

- 1/ In de procedure zouden niet alle noodzakelijke aanpalenden zijn aangeschreven.
- 2/ Ten gevolge van de uitgevoerde sloopwerken langs een scheidingsmuur zou er waterschade ontstaan zijn bij aanpalende. Ten gevolge van het plaatsen van de gevelleien langs een scheidingsmuur met aanpalende zou er waterschade zijn ontstaan bij aanpalende.
- 3/ De vloerpeilen van het appartement op het eerste verdiep in blok A (palend aan Meersstraat 130) zouden zijn gewijzigd. Ten gevolge van deze wijziging zou er schade ontstaan zijn aan de scheidingsmuur met negatieve gevolgen voor aanpalende. Ten gevolge van deze wijzigingen aan het vloerpeil zou de beschermde trap zijn aangetast. Ten gevolge van de ingebruikname van de nieuwe ruimte bovenaan de trap zou er bijkomende overlast ontstaan.

### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

Met betrekking tot de gevolgde procedure en het aanschrijven van aanpalenden:

Voorliggende aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Binnen een vereenvoudigde procedure moeten enkel de aanpalende eigenaren aangeschreven worden indien voorliggende aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom van aanpalende percelen. Binnen voorliggende aanvraag wordt enkel de scheidingsmuur met aanpalende (Raketstraat 5) beperkt gewijzigd. Bijgevolg moeten overige aanpalende eigenaren niet worden aangeschreven. Op basis van de ingetekende plannen blijkt immers dat de scheidingsmuren met overige aanpalenden ten opzichte van de laatst vergunde toestand ongewijzigd blijven.

Met betrekking tot de schade bij aanpalenden ten gevolge van wijzingen aan de scheidingsmuren:

De uitgevoerde sloopwerken waarnaar verwezen hebben betrekking op de uitvoering van de initiële vergunning. Bijgevolg heeft het bezwaar geen betrekking op het voorwerp van voorliggende aanvraag waarbinnen geen sloopwerken worden uitgevoerd. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Wel wordt benadrukt dat Een omgevingsvergunning een zakelijk karakter heeft (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan nooit afbreuk doen aan rechten van derden.

Met betrekking tot het wijzigingen van het vloerpeil, de aantasting van de traphal en de overlast:

In het blok worden de vloerpeilen inderdaad gewijzigd:

- *“Op het gelijkvloers wordt het vloerpeil van de gelijkvloerse appartementen opgetrokken met 33cm. De niveauverschillen worden daarbij opgevangen door bijkomende trappen in de inkomhal. Het vloerpeil van de dokterspraktijk en het aanpalende appartement (1A/001) blijft wel ongewijzigd.*
- *Het vloerpeil van het eerste verdiep wordt opgehoogd met 20cm. Het niveauverschil in de doorgang naar blok C wordt daarbij opgevangen met een trap. Het vloerpeil van het tweede verdiep wordt opgehoogd met 17cm. Het niveauverschil in de doorgang naar blok C wordt daarbij opgevangen door een helling.*
- *In de laatst vergunde toestand wordt appartement 1 volledig voorzien op één niveau gelegen 4,66m hoog t.o.v. het nulpeil. Het appartement bevindt zich daarbij boven het tellerlokaal, de afvalberging, de onderdoorgang en de deels in de eerste travee naast de onderdoorgang. In de nieuwe toestand wordt het appartement voorzien van een tussenverdiep op een hoogte van 2,53m (gemeten t.o.v. het nulpeil). Het tussenverdiep bevindt zich boven de afvalberging en het tellerlokaal. De vloer-op-vloer afstand van de gelijkvloerse afvalberging en het tussenverdiep bedraagt daarbij 2,41m. Het is onduidelijk wat de vrije hoogte bedraagt in de afvalberging en het tellerlokaal. Boven het tussenverdiep reikt het vloerpeil 5,43m hoog (gemeten t.o.v. het nulpeil). De vloer-op-vloer afstand van*

*het tussenverdiep en het eerste verdiep bedraagt daarbij 2,90m. Het gedeelte boven de onderdoorgang en in de eerste travee bevindt zich 61cm lager. Boven de gemeenschappelijke traphal wordt een bijkomende ruimte voorzien voor het appartement. Het is onduidelijk wat de vrije hoogte bedraagt in dit lokaal. Ten gevolge van deze aanpassingswerken wordt het 3-slaapkamerappartement uitgebreid tot een 4-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 196,15m<sup>2</sup>."*

Deze wijzigingen worden niet benoemd in de beschrijvende nota. Ook is het niet geheel duidelijk of de wijziging van de vloerpeilen over het volledige inventarispannd is doorgevoerd (een snede door het volume in de bocht ontbreekt). De erfgoedwaarde van een pand worden niet enkel bepaald door het gevelbeeld, maar ook door de samenhang van dat gevelbeeld met de achterliggende dragende structuur. Alle eerdere adviezen inzake de erfgoedwaardering zijn opgesteld vanuit het gegeven dat de dragende structuur (betonvloeren) behouden bleven. Op basis van de huidige plannen betwijfelen we of die oorspronkelijke structuur ook behouden bleef. Vanuit erfgoedoverweging wordt dit **ongunstig** beoordeeld. Het is onduidelijk of de bijkomende verdiepingen binnen het pand beschikken over een voldoende vrije hoogte. Op basis van de aangereikte plannen blijkt evenwel dat de vloer-op-vloer afstand van het tellerlokaal en de afvalberging slechts 2,51m bedraagt waardoor de werkelijke vrije hoogte (ten gevolge van een vloerpakket) hier zeer laag zal zijn. Bovendien blijkt dat er voor het appartement intern niveauverschillen overbrugd moeten worden. Dit wordt eveneens **ongunstig** beoordeeld.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### PROGRAMMA

In de laatst vergunde toestand beschikt het project over 58 appartementen waarvan vijftien 1-slaapkamerappartementen (25,90%), zessentwintig 2-slaapkamerappartementen (44,8%) en zeventien 3-slaapkamerappartementen (29,30%). De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt daarbij 85,60m<sup>2</sup>. Het project beschikte daarbij over een voldoende grote mix in woonentiteiten (zowel op het vlak van aantal slaapkamers als de grootte van de verschillende entiteiten). Dergelijke mix op projectniveau is cruciaal om tevens een wijk op wijkniveau te realiseren. Een gevarieerd woonaanbod voor verschillende bevolkingsgroepen leidt tot levensloopbestendige wijken.

Ten gevolge van voorliggende aanvraag wordt het project omgevormd tot een programma van 59 appartementen waarvan eenentwintig 1-slaapkamerappartementen (35,60%), tweeëntwintig 2-slaapkamerappartementen (37,30%) en zestien 3-slaapkamerappartementen (27,10%). In blok D wordt er immers één 1-slaapkamerappartement toegevoegd. In blok C wordt één 3-slaapkamerappartement omgevormd tot een 2-slaapkamerappartement (3A/003). In blok D worden de drie 2-slaapkamerappartementen omgevormd tot 1-slaapkamerappartementen (9A/103, 9A/203 en 9A/403). In blok H worden twee 2-slaapkamerappartementen omgevormd tot 1-slaapkamerappartementen (138/002 en 138/101). Het aandeel aan 1-slaapkamerappartementen neemt bijgevolg betrekkelijk toe.

Hier kan deels mee akkoord gegaan worden aangezien een aantal appartementen zuiver intern worden heringedeeld. De interne aanpassingswerken zijn omkeerbaar waardoor deze entiteiten op termijn eenvoudig opnieuw omgevormd kunnen worden naar entiteiten met een groter aandeel aan slaapkamers waardoor de mix voldoende gegarandeerd blijft. Het betreft de

interne aanpassingswerken aan het appartement in blok C (3A/003) en blok H (138/002 en 138/101).

Er wordt evenwel vastgesteld dat dit niet het geval is voor de wijzigingen aan de appartementen in blok D (9A/103, 9A/203 en 9A/403). Deze appartementen worden in netto vloeroppervlakte verkleind en kunnen omwille van hun nieuwe oppervlakte en configuratie niet langer éénduidig omgevormd worden naar kwalitatieve 2-slaapkamerappartementen waarbij voldaan wordt aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement. Één grote slaapkamer van ten minste 11m<sup>2</sup>, een tweede slaapkamer van ten minste 7m<sup>2</sup>, een leefruimte van ten minste 27m<sup>2</sup> en een berging van ten minste 3m<sup>2</sup> vereisen immers al een netto vloeroppervlakte van 48m<sup>2</sup> terwijl de appartementen slechts beschikken over een oppervlakte van 55,95m<sup>2</sup> waarbinnen tevens nog ruimte voor circulatie, toilet, badkamer(s) en muurdiktes moet voorzien worden. Ook de aanpalende 1-slaapkamerappartementen aan de straatzijde die in netto vloeroppervlakte worden vergroot kunnen omwille van hun configuratie niet éénduidig worden omgevormd naar kwalitatieve 2-slaapkamerappartementen waarbij voldaan wordt aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement. De appartementen zullen bijgevolg blijvend in gebruik genomen worden als 1-slaapkamerappartementen.

Bovenstaande in acht genomen, in combinatie met de toevoeging van een bijkomende 1-slaapkamerentiteit beschikt het pand na aanpassingswerken over 59 appartementen waarvan negentien 1-slaapkamerappartementen (32,20%), drieëntwintig 2-slaapkamerappartementen (39%) en zeventien 3-slaapkamerappartementen (28,81%). Er wordt een te groot aandeel aan 1-slaapkamerappartementen voorzien. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

Het grotere aandeel aan 1-slaapkamerappartementen wordt vergroot door de omvorming van de gelijkvloerse praktijkruimte tot een 1-slaapkamerappartement. De bestaande bestemming zijnde een praktijk vormt bovendien een kwetsbaar stedelijke functie binnen de stad. Kwetsbaar stedelijke functies zijn functies die we moeten beschermen omdat ze anders door andere harde functies (zoals wonen) dreigen te worden verdrongen. De omvorming van de praktijk naar woning wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

## MORFOLOGIE

### 1/ Verbreding van de terrassen:

Het beperkt verbreden van de terrassen leidt niet tot een wijziging van de scheidingsmuren. De desbetreffende terrassen behouden voldoende afstand ten aanzien van de perceelsgrenzen. Bijgevolg is de impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving van de beperkte verbreding beperkt.

### 2/ Wijziging aan de dakrand van blok A:

Het ophogen en verlagen van de dakrand van blok A geen wezenlijke impact op het gevelbeeld en kan eveneens aanvaard worden. De beperkte ophoging van de scheidingsmuur aan de straatzijde is van beperkte omvang en is aanvaardbaar. Het hernemen van de kenmerkende afwerking van de kroonlijst met pannen zou een absolute eerwaarde zijn.

### 3/ Wijzigingen aan de kelder niveaus:

Principieel is er geen bezwaar tot het reduceren van de oorspronkelijke kelderniveaus onder blok A en blok H. Het uitbreiden van het kelderniveau onder blok D is eveneens aanvaardbaar aangezien het aandeel aan bebouwde/verharde oppervlakte hierdoor niet toeneemt. De

uitbreiding bevindt zich immers volledig onder de footprint van blok C. Ten gevolge van de uitbreiding verkrijgt het pand tevens bijkomende bergruimte.

## GEVEL EN DAKVLAKKEN

### 1/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van blok A

Het gevelmateriaal van de optopping is gewijzigd (anthrazink). Aangezien het een evenwaardig materiaal is met gelijkaardig uitzicht kan akkoord gegaan worden met deze aanpassing. De ramen op de verdieping krijgen een andere indeling dan oorspronkelijk. In plaats van een vast bovenlicht wordt dit aan de onderzijde voorzien. Aangezien de nieuwe indeling voldoende refereert naar het oorspronkelijke kan ook deze aanpassing aanvaard worden. De overige aanpassingen aan de gevel kunnen eveneens aanvaard worden.

### 2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van de andere blokken:

Deze ingrepen zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

## INDELING

### 1/ Interne aanpassingswerken blok A:

Het blok beschikt over resterende erfgoedwaarden. Na vergelijking van de snedes in bestaande en nieuwe toestand en vergelijking met de initiële vergunning blijkt dat de vloerpeilen en vloeropbouw werd gewijzigd (zie beschrijving). Deze wijziging wordt niet benoemd in de beschrijvende nota. Ook is het niet geheel duidelijk of de wijziging van de vloerpeilen over het volledige inventarispannd is doorgevoerd (een snede door het volume in de bocht ontbreekt). De erfgoedwaarde van een pand worden niet enkel bepaald door het gevelbeeld, maar ook door de samenhang van dat gevelbeeld met de achterliggende dragende structuur. Alle eerdere adviezen inzake de erfgoedwaardering zijn opgesteld vanuit het gegeven dat de dragende structuur (betonvloeren) behouden bleven. Op basis van de huidige plannen betwijfelen we of die oorspronkelijke structuur ook behouden bleef. Vanuit erfgoedoverweging wordt dit **ongunstig** beoordeeld.

Het is onduidelijk of de bijkomende verdiepingen binnen het pand beschikken over een voldoende vrije hoogte. Op basis van de aangereikte plannen blijkt evenwel dat de vloer-opvloer afstand van het tellerlokaal en de afvalberging slechts 2,51m bedraagt waardoor de werkelijke vrije hoogte (ten gevolge van een vloerpakket) hier zeer laag zal zijn. Bovendien blijkt dat er voor het appartement intern niveauverschillen overbrugd moeten worden. Dit wordt eveneens **ongunstig** beoordeeld.

### 2/ Interne aanpassingswerken blok D:

Ten gevolge van de interne aanpassingswerken aan blok D wordt het aandeel van 1-slaapkamerappartementen in het project vergroot (zie boven). Dit wordt ongunstig beoordeeld.

### 3/ Interne aanpassingswerken blok E:

Principieel is er geen bezwaar tegen de inrichting van een nieuwe vluchtrap binnen het pand.

### 4/ Interne aanpassingswerken blok H:

Op basis van de aangeleverde plannen beschikt de onderdoorgang van blok H over een niveauverschil van 37cm. Het vloerpeil (TAW) aan de rooilijn bedraagt immers 10,08m terwijl het vloerpeil voor de toegangsdeur tot de gemeenschappelijke inkomhal van blok H 10,45m bedraagt. In de laatst vergunde toestand bedroeg dit niveauverschil slechts 5cm. De helling die

wordt voorzien beschikt aan de onderzijde niet over een vrije en vlakke draairuimte. De helling is bovendien langs weerszijden niet voorzien van een conforme leuning. Bovendien wordt vastgesteld dat de onderdoorgang voorzien wordt van een afsluiting met deur voorzien aan de bovenzijde van deze helling. Tevens worden aan de rechterzijde brievenbussen voorzien. Dit beknót de integrale toegankelijkheid en wordt **ongunstig** beoordeeld.

Op basis van de aangeleverde plannen beschikt de inkomhal (K01.00) van blok H over een niveaoverschil van 10cm. Het vloerpeil (TAW) bedraagt vlak achter de toegangsdeur immers 10,47m en vlak voor de liftdeur 10,57m. Het is onduidelijk hoe dit niveaoverschil overbrugd wordt. In de laatst vergunde toestand was er een helling voorzien binnen de inkomhal (naast de traphal). Dergelijke helling is echter niet ingetekend op de plannen van de nieuwe toestand. Een eventuele helling zou conform de verordening een maximale hellingsgraad mogen hebben van 10 procent, moet beschikken over een minimale breedte van 1,45m en moet aan boven-en onderzijde beschikken over een vrije en vlakke draairuimte. Dergelijke helling is niet inpasbaar binnen de voorliggende configuratie van het pand. Dit beknót de integrale toegankelijkheid en wordt **ongunstig** beoordeeld.

#### 5/ Interne aanpassingswerken blok C:

Principieel is er geen bezwaar tegen de interne aanpassingswerken aan blok C.

#### 6/ Inrichting van de ondergrondse bouwlaag:

In de ondergrondse bouwlaag wordt de indeling gewijzigd. Daarbij worden twee nieuwe fietsenstallingen ingericht. Ontwerpmatig voldoen de fietsenstallingen niet aan de huidige parkeerrichtlijnen:

- De as-op-as-afstand van de fietsenstallingen bedraagt slechts 40cm. Dit is sinds augustus 2024 veranderd naar de minimaal 50cm. Voor een comfortabel gebruik wordt zelfs 75 cm geadviseerd.
- De stalplaatsen beschikken over een diepte van slechts 1,80m. De huidige norm bedraagt evenwel 200cm.
- De gang tussen het deel van de ondergrondse fietsenstalling aan de straatzijde (onder de helling) beschikt slechts over een breedte van 1,70m terwijl de huidige norm 2m voorschrijft. Bovendien leidt de beperkte diepte van de fietsenstalplaatsen (zie boven) tot een verdere vernauwing van het gangpand.
- De fietsenstalling in de hoek (nabij autoparkeerplaatsen 2&3) beschikt slechts over een gangbreedte van 1,40m.
- Bovendien wordt vastgesteld dat de nieuwe geen plaatsen voorziet voor buitenmaatse fietsen. In de initiële aanvraag was hiervoor wel ruimte. Conform de huidige richtlijnen zouden er 10% aandeel aan buitenmaatse fietsen worden ingericht.

De fietsenstallingen voldoen bijgevolg niet aan de geldende richtlijnen waardoor een comfortabel en functioneel gebruik ervan wordt gehypothekeerd. Bovendien leidt dit in realiteit mogelijks tot een lager aandeel aan effectieve stalplaatsen. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

In voorliggende aanvraag wordt de ondergrondse parking voorzien van 41 autostaanplaatsen. Er wordt bijgevolg één bijkomende autostaanplaats voorzien. Het voorzien van 41 autostaanplaatsen voor een woonproject van 59 wooneenheden valt buiten de huidige maximumrichtlijnen. Het valt evenwel eveneens buiten de maximale richtlijnen geldig bij de

initiële vergunning. De site is goed gelegen en heeft voldoende kansen om minder autogericht te worden gebruikt. In combinatie met de niet kwalitatieve inrichting van de fietsstalling wordt dit **ongunstig** beoordeeld.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Onaanvaardbare afwijking op artikel 4.14 (mix) en artikel 4.18 (vrije hoogte) van het algemeen bouwreglement.
- Onaanvaardbare afwijkingen op artikel 18 en 19 van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.
- Ongunstige watertoets
- Onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg:
  - onaanvaardbare negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van blok A,
  - ongunstige indeling met betrekking tot toegankelijkheid en mix van woontiteiten,
  - ongunstige inrichting van de fietsstallingen
  - Niet aanvaardbare uitbreiding van het aandeel aan autostaanplaatsen.

## **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



regulariseren van uitgevoerde werken van de goedgekeurde vergunning 2017/10039 dig voor het bouwen van een meergezinswoning en ondergrondse parkeergarage aan de heer Axel Dossche en de heer Henry Bostoën gelegen te Meersstraat 138-138A en Raketstraat 1-9E, 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 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\_09508 - OMV\_2023058962 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken van de goedgekeurde vergunning 2017/10039 dig voor het bouwen van een meergezinswoning en ondergrondse parkeergarage - zonder openbaar onderzoek - Meersstraat en Raketstraat, 9000 Gent - Weigering