



2025_CBS_03676 OMV_2024115728 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 15 eenheden met een gemeenschappelijke private binnentuin + het exploiteren van 15 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Apostelhuizen, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: 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?

Bouw Francis Bostoën NV met als contactadres Pauline Van Pottelsberghelaan 22, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024115728) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 15 eenheden met een gemeenschappelijke private binnentuin + het exploiteren van 15 warmtepompen
- Adres: Apostelhuizen , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 847H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

1.1. Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

A. OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen tussen de Koepoortkaai en Apostelhuizen in de historische binnenstad. Langsheen de Koepoortkaai bevindt zich gesloten en overwegend residentiële bebouwing met variërende bouwhoogtes en dakafwerkingen. Zo beschikken de panden aan de rechterzijde van het perceel over twee tot drie bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. Het pand aan de linkerzijde van het perceel (Residentie Riverside) beschikt over vier volwaardige bouwlagen en teruggetrokken vijfde bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Aan de overzijde van de Koepoortkaai bevindt zich een waterloop (Visserijvaart).

Langsheen Apostelhuizen bevindt zich overwegend gesloten bebouwing van drie tot vier bouwlagen afgewerkt met platte of hellende dakvlakken. Aan de overzijde van de straat is de basisschool Sint.Bavo gelegen. Deze bebouwing bestaat uit drie tot vier hoge bouwlagen. De school beschikt deels over een speelplaats ingericht op het platte dak van de derde bouwlaag.

Het perceel van aanvraag bevindt zich tevens op korte afstand van het Sint-Annaplein (circa 250m ten zuiden) en de Portus Ganda (circa 250m ten noorden). Op een afstand van circa 550m ten zuidwesten bevindt zich het Stadskantoor van de stad (Woodrow Wilsonplein 1). Het station Gent Dampoort bevindt zich ten noordoosten op een afstand van circa 550m.

B. PLAATS

Op basis van het opmetingsplan (377_010_022a-splitsingsplan) beschikt het perceel over een totale oppervlakte van 4467m². Aan de noordelijke zijde wordt het perceel begrensd door de percelen met adres Koepoortkaai 7,8 en 10 en Apostelhuizen 9. De perceelsdiepte langsheen de noordelijke zijde bedraagt circa 46,30m. Aan de zuidelijke zijde wordt het perceel begrensd door het pand met adres Apostelhuizen 85-99 (Residentie Riverside). De perceelsdiepte langsheen de zuidelijke zijde bedraagt circa 45,80m. Aan de oostelijke zijde wordt het perceel begrensd door de Koepoortkaai. Aan de westelijke zijde wordt het perceel begrensd door de Apostelhuizen.

Op basis van een vergelijking tussen het opmetingsplan (377_010_022a-splitsingsplan) en het inplantingsplan bestaande toestand (BA_12023_I_B_01) blijkt dat de kadastrale grens zijde Koepoortkaai niet volledig samenvalt met de rooilijn. De kadastrale grens zoals aangeduid in het zwart (opmetingsplan) en lichtblauw (inplantingsplan) bestaat uit vijf aanéengesloten geknikte lijnen met een totale lengte van 95,85m. De rooilijn aangeduid in zwarte stippenlijn op het inplantingsplan bestaat er evenwel uit zeven aanéengesloten geknikte lijnen met een totale lengte van 95,44m.

De plannen geven tegenstrijdige informatie met betrekking tot de verhouding van de kadastrale grens en de rooilijn zijde Apostelhuizen:

- **Op basis van het opmetingsplan (377_010_022a-splitsingsplan) valt de rooilijn (groene stippenlijn) volledig samen met de kadastrale grens. Deze bestaat uit acht aanéengesloten geknikte lijnen met een totale lengte van 67,18m.**
- **Op basis van het inplantingsplan bestaande toestand (BA_12023_I_B_01) blijkt evenwel dat de rooilijn (zwarte stippenlijn) niet samenvalt met de kadastrale grens (lichtblauw).**

C. PROGRAMMA EN INDELING

Op 21/06/1993 werd een vergunning (1994/184) afgeleverd voor het oprichten van een woningcomplex met 112 woongelegenheden. Deze vergunning werd evenwel slechts gedeeltelijk uitgevoerd waardoor er op heden slechts 71 appartementen werden gerealiseerd verspreid in vier residenties. Het betreft drie residenties gelegen aan de Koepoortkaai (Residentie Matterhorn, Residentie Monte Rosa en Residentie Galibier) en één residentie aan de Apostelhuizen (Residentie Jacobus). Deze residenties beschikken elk over een gemeenschappelijke toegang aan de straatzijde. Langs de achterzijde beschikken de residenties via een verhard pad tevens over een bijkomende toegang tot de Apostelhuizen (afgesloten met een poort).

D. MORFOLOGIE

Het perceel is langsheen de Koepoortkaai volledig bebouwd (Residentie Matterhorn, Monte Rosa, Galibier, Koepoortkaai 11-69). Het betreft een bouwvolume bestaande uit vierenhalve bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Aan de achterzijde beschikt het pand over vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het gebouw beschikt evenwel op drie plaatsen (ter hoogte van een gemeenschappelijke toegang met trap- en lifthal) in de voor- en achtergevel over zes volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het bouwvolume beschikt zowel langsheen de linker- als achterperceelsgrens over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,50m. Het gebouw beschikt over een maximale bouwdiepte (ter plaatse van de drie centrale hogere bouwdelen) van 14,70m.

Het perceel is langsheen de Apostelhuizen aan de linkerkant gedeeltelijk bebouwd (Residentie Jacobus, Apostelhuizen 13-71). Het bouwvolume beschikt over een breedte (gemeten aan de straatzijde) van 25,24m. Van de linkerperceelsgrens tot een breedte van circa 17,50m beschikt het pand over een bouwvolume van drieënhalve bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij respectievelijk 9,70m en 16,30m. Rechts van bovenstaand deel bestaat het bouwvolume aan de straatzijde over vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij 14,30. Aan de achterzijde beschikt het pand over vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak en een plat dak. Het pand beschikt over een maximale bouwdiepte van van 15,00m.

Het pand beschikt over een zichtbaar zijgevelvlak met een totale diepte van 15,00m. De zijgevelvlak beschikt aan de straatzijde over een uitkragend terras op het eerste en tweede verdiep. Het uitkragend terras op het derde verdiep is beperkt teruggetrokken t.o.v. het zijgevelvlak. Het pand beschikt aan de achterzijde tevens over een dakterras op het vierde verdiep. Het zijgevelvlak beschikt op een bouwdiepte van 11,43m tot 12,59m (gemeten t.o.v. de rooilijn) over terrassen op het eerste, tweede en derde verdiep (zichtbaar op de in het dossier toegevoegde foto 11 alsook op het aangereikte terreinprofiel bestaande toestand). Op het gelijkvloers beschikt het pand hier tevens over een toegangsdeur.

E. BUITENRUIMTE

In totaal beschikt het perceel met een oppervlakte van 4467m² over een aandeel van 1462m² aan bebouwing. In totaal beschikt het perceel bijgevolg over een onbebouwde buitenruimte van 3005m² waarvan een beperkt deel verhard is aangelegd. De verharding betreft daarbij voornamelijk enkele terraszones van de gelijkvloerse entiteiten aan de achterzijde van de bebouwing aan de Koepoortkaai alsook een wandelpad (dolomiet) gelegen langsheen deze achterzijde en het zijgevelvlak van residentie Jacobus reikend tot aan de straatzijde.

Het perceel beschikt aan de zijde Apostelhuizen over een spontaan ontstane groenzone met een aandeel van circa 3000m². Het betreft een zone begrensd door het bovenstaand beschreven wandelpad, de rechterperceelsgrens en de rooilijn zijde Apostelhuizen. De groenzone is aan de straatzijde afgeschermd met een klimopdraad begroeid met een struikgewassen. Naast residentie Jacobus bevindt zich een groen poortje. Via het poortje heeft men toegang tot het wandelpad op het perceel. De groenzone en het wandelpad worden aan de achterzijde van elkaar begrensd door een klimopdraad begroeid met struikgewassen. Langsheen de rechterperceelsgrens is er geen afscherming voorzien. Er bevindt zich evenwel een inrit naar een ondergrondse parkeergarage hetgeen de toegang tot de groenzone belemmerd. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van het aanwezige groen in de groenzone wordt verwezen naar punt 7 (Natuurtoets) van voorliggend verslag.

1.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Op 01/10/2020 werd een weigering afgeleverd voor de bouw van een meergezinswoning met parkeerkelder en de aanleg van een gemeenschappelijke binnentuin. (2017/09270 Dig). Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de weigeringselementen uit deze aanvraag.

A. GROEN

1/ De gedeeltelijke ontbossing van het projectgebied:

De aanvraag voorziet in het noordwestelijke deel van het projectgebied, palend aan de Apostelhuizen, een ontbossing met een totaal aandeel van 801,00m². De te ontbossen zone bevat vierentwintig hoogstammige bomen waarvan énéntwintig bomen beschikken over een stamomtrek (gemeten 1,00m boven het maaiveld) tussen de 0,50m en 0,95m en drie bomen met een stamomtrek groter of gelijk aan 1,00m.

2/ Het gedeeltelijk bebouwen van het projectgebied:

De aanvraag voorziet ter plaatse van de te ontbossen zone een nieuwbouwwolume met een totaal aandeel aan bebouwde oppervlakte (inclusief terrassen) van 418m². Voor een verdere beschrijving van de aangevraagde handelingen met betrekking tot het nieuwbouwgedeelte wordt verwezen naar het volgende punt (B. OPRICHTEN VAN EEN MEERGEZINSWONING).

3/ Afsplitsing van het perceel:

Een deel van de bestaande groenzone, gelegen aan de rechterzijde van het te ontbossen deel, wordt afgesplitst en kosteloos overgedragen naar de stad. Het betreft een perceel met een totale oppervlakte van 1099m². Hiervoor wordt verwezen naar het in de aanvraag toegevoegde splitsingsplan (377_010_022a-splitsingsplan). Het over te dragen deel van het perceel betreft het groen gearceerde deel.

4/ Het gedeeltelijk ophogen/dempen van de poel:

De aanvraag voorziet om drie zones rond de bestaande poel op te hogen door grondverplaatsing van lokale bodem (door uitgravingen noodzakelijk voor de oprichting van het nieuwbouwwolume).

- De eerste zone (82m²) bevindt zich langs de rietzone en het nieuwbouwwolume. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 28,70m³.
- De tweede zone (34m²) bevindt zich in rietzone en voor de bebouwing zijde Koepoortkaai. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 9,10m³.
- De derde zone (42m³) bevindt zich tussen de rietzone en de straatzijde Apostelhuizen. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 37,38m³.

5/ Het gedeeltelijk aanleggen van schorspaadjes:

De aanvraag voorziet de aanleg van verschillende schorspaadjes die als wandelpad dienen. De schorspaadjes worden voorzien in hakselhout van stammen met hieronder een zandbed. De paadjes beschikken over een variërende breedte van gemiddeld 1m. De paadjes worden op volgende plaatsen voorzien:

- Vier paden worden voorzien op het perceel dat in private eigendom blijft. Drie paden bevinden zich van de achtergevel van het pand en reiken tot het bestaande wandelpad aan de achterzijde van de panden aan de zijde Koepoortkaai. De paden verbinden het bestaande wandelpad met de terraszones van de gelijkvloerse entiteiten alsook de fietsenstalling. Een vierde pad bevindt zich langs de rechterzijgevel van het nieuwbouwwolume.
- Één pad wordt voorzien op het perceel dat overgedragen wordt aan de stad. Het pad loopt vanaf de straatzijde door de rietzone en takt aan de achterzijde aan op één van de paden op het perceel dat in private eigendom blijft.

6/ Het gedeeltelijk heraanplanten:

Op het perceel dat in private eigendom blijft worden voor een aandeel van circa 70m² bosplantsoen aangebracht. Het betreft meidoorn, sleedoorn en eglantier. De bodem wordt daarbij op voorhand ingezaaid met witte cultuurklaver. De overige onverharde zones worden voorzien van een nieuwe kruidlaag.

Op het perceel dat wordt overgedragen wordt het deel boven de op te hogen zone en de naastgelegen zone voorzien van bosplantsoen (85m²).

7/ Voorzien van nieuwe afsluitingen:

De grens tussen het te behouden privatieve deel en het over te dragen publieke deel wordt voorzien van een afsluiting in een kastanjehouten trellis. De afscheiding beschikt over een hoogte van 1,20m. Ter hoogte van de straatzijde Apostelhuizen wordt de afscheiding uit klimopdraad deels verwijderd zodat een toegang ontstaat tot het schorspaadje. Het schorspaadje loopt via een houten poortje over in het private deel.

B. OPRICHTEN VAN EEN MEERGEZINWONING

1/ Morfologie:

Langsheen Apostelhuizen wordt er aan linkerzijde (aansluitend op de Residentie Jacobus) een nieuwbouwwolume opgericht met een totale breedte van 25,55m en een diepte (gemeten t.o.v.

de rooilijn) van 15,00m. Het nieuwbouwwolume behoudt 4,00m afstand van de grens tussen het private perceel (waarop de meergezinswoning wordt opgericht) en het over te dragen perceel. Deze groene tussenzone wordt aan de straatzijde afgeschermd door een houten poort.

Het nieuwbouwwolume wordt voorzien van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een teruggetrokken vijfde bouwlaag. De kroonlijsthoogte van de voor-en achtergevel (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 14,42m. De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 17,28m.

De teruggetrokken bouwlaag is aan de voorzijde over de volledige breedte 2,40m (gemeten t.o.v. de rooilijn) teruggetrokken. De teruggetrokken zone is daarbij ingericht met drie dakterrassen gescheiden van elkaar met terrasbergingen. De bergingen zijn 0,40m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn en beschikken over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 15,78m.

De teruggetrokken bouwlaag is aan de achterzijde aan de linker- en rechterzijde en centraal 2,40m teruggetrokken van het achtergevelvlak. De teruggetrokken zones zijn daarbij ingericht als dakterras. De niet teruggetrokken zones zijn afgewerkt met een hellend dakvlak. In totaal beschikt het pand over een horizontale dakoppervlakte van 400,00m².

2/ Programma:

Er wordt een meergezinswoning opgericht bestaande uit vijftien woonentiteiten. In totaal beschikt de meergezinswoning over drie 1-slaapkamerappartementen (20%), acht 2-slaapkamerappartementen (53,33%) en vier 3-slaapkamerappartementen (26,67%). De appartementen beschikken over een variërende oppervlakte:

- Op het gelijkvloers bevindt zich één 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 68,04m² en één 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 79,88m².
- Op het eerste verdiep bevinden zich twee 1-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van 56,11m² en twee 2-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van respectievelijk 68,87m² en 69,46m².
- Op het tweede verdiep bevinden zich twee 3-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van respectievelijk 98,66m² en 86,65m² en één 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 68,87m².
- Op het derde verdiep bevinden zich twee 3-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van respectievelijk 98,66m² en 86,65m² en één 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 68,87m².
- Op het vierde verdiep bevinden zich drie 2-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van respectievelijk 67,85m² en 67,86m² en 89,56m².

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de appartementen bedraagt 75,47m²

3/ Gevel-en dakvlakken:

De gevelvlakken van het nieuwbouwwolume worden afgewerkt met een groene gevelsteen in een staand stapelverband (gelijkvloers tot derde verdiep) of zacht wildverband (teruggetrokken bouwlaag). De kroonlijst, waaronder tevens de balustrades van de vijfde bouwlaag) verwerkt zitten, betreft een groene architectonische betonsteen. De balustrades zijn voorzien in verticale

spijlen in een messingkleur. De vijfde bouwlaag is afgewerkt met een deels plat dak (afgewerkt met een aluminium groene dakrand) en deels hellend dak (afgewerkt met een pastelgroene dakpan).

De voorgevel beschikt over verschillende uitkragingen:

- Op het eerste verdiep bevindt zich een uitkraging met een hoogte van 1,15m. De uitkraging behoudt een afstand van 0,11m t.o.v. de linkerperceelsgrens en loopt door tot op de hoek. De uitkraging reikt minimaal 0,60m uit t.o.v. de rooilijn. De vrije hoogte (gemeten t.o.v. het ondergelegen trottoirpeil) bedraagt 3,37m. De uitkraging wordt afgewerkt in groen beton.
- Op het eerste, tweede en derde verdiep bevinden zich telkens vijf uitkragingen met een hoogte van 0,95m. De uitkragingen uiterst links behouden een afstand van 0,56m t.o.v. de linkerperceelsgrens. De uitkragingen rechts behouden een afstand van 0,45m t.o.v. de hoek. De uitkragingen reiken allen minimaal 0,60m uit t.o.v. de rooilijn. De uitkraging wordt afgewerkt in een groene gevelsteen in staand stapelverband.

De uitkragingen dienen als bloembak in functie van het creëren van een groene gevel. Achter de uitkragingen bevinden zich inpandige terraszones van de appartementen.

Het pand wordt afgewerkt met aluminium buitenschrijnwerk in een witte/grijze kleur. Op bepaalde plaatsen (zoals in de gelijkvloerse voorgevel) worden aluminium messingkleurige panelen voorzien. Sommige raamvlakken worden aan de buitenzijde voorzien van een glazen balustrade.

4/ Indeling:

Op het gelijkvloers beschikt het pand aan de linkerkant over een onderdoorgang (afgesloten met een toegangsdeur). Deze onderdoorgang wordt voorzien in functie van een bestaande erfdienstbaarheid. De achterzijde van de reeds gerealiseerde panden op het perceel hebben immers een toegang via de Apostelhuizen. In de gelijkvloerse zijgevel van residentie Jacobus bevindt zich tevens een toegang tot een hoogspanningscabine. De onderdoorgang beschikt over een breedte van 1,25m. In de onderdoorgang worden tevens de tellers van het nieuwbouwgedeelte voorzien.

Op het gelijkvloers beschikt het pand centraal over een inpandige fietsstalling. De fietsstalling is deels teruggetrokken t.o.v. de rooilijn. De teruggetrokken zone dient als een inpandig inkomsas waarin de bellen en brievenbussen van het pand voorzien zijn. De toegang tot de appartementen verloopt via de centrale fietsstalling (die doorloopt over de volledige diepte van het nieuwbouwwolume). Aan weerszijden van deze fietsstalling bevindt zich aan achterzijde telkens een inkomhal van waaruit men toegang heeft tot de lift, de traphal en een gelijkvloerse entiteit.

Aan de linkerkant bevindt zich een 1-slaapkamerappartement met een leefruimte en open keuken aan de straatzijde en een slaapkamer aan de achterzijde. Aan de rechterzijde bevindt zich een 3-slaapkamerappartement met slaapkamers aan de straatzijde en een leefruimte met open keuken aan de achterzijde. De appartementen beschikken aan de achterzijde over een verhoogd terras van respectievelijk 11,55m² en 14,40m².

Op het eerste verdiep beschikt het pand over vier appartementen met slaapkamers aan de achterzijde en leefruimtes met open keuken aan de voorzijde. De appartementen beschikken over een inpandig dakterras (met bijhorende bergruimte) aan de straatzijde. Op het tweede en derde verdiep bevinden zich telkens drie bijkomende appartementen met een gelijkaardige indeling en buitenruimte. Op het vierde verdiep (vijfde bouwlaag) bevinden zich drie appartementen. De appartementen beschikken over slaapkamers aan de achterzijde en een leefruimte met open keuken aan de straatzijde. Elk appartement beschikt daarbij over een terras (met tuinberging) aan de straatzijde en een terras (zonder tuinberging) aan de achterzijde.

5/ Mobiliteit:

Op het gelijkvloers wordt er centraal tussen de twee gelijkvloerse appartementen een gemeenschappelijke fietsenstalling ingericht met een totale netto vloeroppervlakte van 119,00m². De fietsenstalling beschikt over 46 fietsenstalplaatsen verdeeld over drie zones. Centraal bevinden zich 24 fietsenstalplaatsen (2 keer 12 fietsenstaanplaatsen rug tegen rug) gestald in een hoog-laag systeem. Aan de rechterzijde bevinden zich 17 fietsenstaanplaatsen waarvan 12 fietsenstaanplaatsen in een dubbellaags systeem en 5 fietsenstaanplaatsen in een hoog-laag systeem. Aan de achterzijde bevinden zich vijf fietsenstaanplaatsen voor buitenmaatse fietsen.

6/ Rioleringsstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater aangelegd. Er wordt een nieuwe septische put voorzien met een totale inhoud van 15.000 liter. Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 30.000 liter. De overloop van de hemelwaterputten en de dakoppervlaktes die niet zijn aangesloten op de hemelwaterput worden aangesloten op de poel in de groenzone. De poel wordt in gebruik genomen als infiltratievoorziening.

1.3. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 15 lucht-water warmtepompen met een drijfkracht vermogen van 1.5kW. Deze warmtepompen zullen geplaatst worden op het platte dak. klasse 3 Nieuw	22,5 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 02/02/2023 werd een aktename afgeleverd voor het renoveren van een zolderverdieping van een meergezinswoning. (OMV_2023005552)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 01/12/1983 werd een vergunning afgeleverd voor afbreken van gebouwen. (1983/963)

- Op 21/06/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woningcomplex met 112 wooneenheden. (1994/184)
- Op 13/04/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een ondergrondse parking. (1994/658)
- Op 16/10/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het herindelen van appartementen en het wijzigen van de gaanderijen (wijziging bouwvergunning 94/184. (1996/598)
- Op 26/03/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 2 woningen tot 1 eengezinswoning en atelier kant apostelhuizen; het verbouwen van. (1997/2303)
- Op 09/07/1998 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een fietsenbering (regularisatie). (1998/2206)
- Op 14/06/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het samenvoegen van 2 appartementen. (2007/390)
- Op 01/10/2020 werd een weigering afgeleverd voor de bouw van een meergezinswoning met parkeerkelder en de aanleg van een gemeenschappelijke binnentuin. (2017/09270 Dig)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 31 maart 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager op basis van het afgeleverde advies van Fluvius en de Brandweerzone Centrum. Op 8 april 2025 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard omwille van volgende redenen:

- Het wijzigingsverzoek lijkt in eerste instantie tegemoet te komen aan het ongunstige advies van Fluvius. Er wordt immers een deel van de groenzone afgestaan aan Fluvius voor de oprichting van een distributiecabine. De oprichting van deze distributiecabine maakt evenwel, ondanks vergunningsplichtig, geen deel uit van de aanvraag. Hierdoor zou voorliggende aanvraag (waarin de oprichting van een distributiecabine noodzakelijk is) afhankelijk gemaakt worden van een nog in te dienen omgevingsvergunningsaanvraag.
- Bijkomend wordt meegegeven dat de oprichting van dergelijke distributiecabine in de voorziene zone tevens in strijd is met de geldende voorschriften van het BPA. De oprichting van een losstaande distributiecabine is ook vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar gezien dit leidt tot het onnodig bijkomend aansnijden van de groenzone. In het geval van een nieuwbouwwolume dient een cabine inpandig voorzien te worden. De oprichting van een losstaande cabine in de groenzone is niet aanvaardbaar. Dit werd meermaals meegegeven aan de aanvrager.
- Het wijzigingsverzoek komt niet tegemoet aan alle weigeringsgronden binnen voorliggende aanvraag. Bijgevolg zou de wijzigingslus niet leiden tot een gunstige eindbeoordeling van voorliggende aanvraag. De wijzigingslus zou daarentegen wel leiden tot een bijkomend nieuw openbaar onderzoek. Er wordt geoordeeld dat de kosten (voor zowel de stad als de aanvrager) voortkomend uit dergelijk openbaar onderzoek niet in verhouding staan ten opzichte van het eindresultaat waarbij de aanvraag nog steeds ongunstig wordt beoordeeld.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 052174-003/MLE/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *De tellers van het gebouw kunnen niet in de onderdoorgang naar de HS-cabine voorzien worden. Deze onderdoorgang dient leeg te zijn.*
- *Er moet een evacuatieweg voorzien worden met wanden EI60 en zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30 van de trappenhallen naar de straat afgescheiden van de fietsenberging en afvallokaal.*
- *Het afvallokaal moet voldoen aan bovenstaande voorwaarden, ofwel wordt ze afgesloten met zelfsluitende deuren EI1 30 en voorzien van een sprinkler, ofwel wordt ze afgesloten met sassen.*

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

De opgenomen voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, met betrekking op de noodzakelijke evacuatieweg op het gelijkvloers, leidt tot een noodzakelijke herinrichting van het gelijkvloers. Gezien dit tevens een impact heeft op de inrichting en functionaliteit van de fietsenstalling vereist dit een nieuw ontwerp. Bijgevolg moet voorliggende aanvraag ongunstig worden beoordeeld.

Ongunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 januari 2025 onder ref. 5000088887. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden'.

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

Gezien de oprichting van een distributiecabine een nieuw ontwerp vereist wordt voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 18 februari 2025 onder ref. 25-200144. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 801m2. Gezien de jonge leeftijd van het bosje, geldt een vrijstelling van de compensatieplicht. 1099 m2 dient als bos behouden te worden. Dit deel wordt overgedragen als openbaar groen naar de Stad Gent*

- *Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 25-200144.*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 25-200144.*

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

In het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt geen rekening gehouden met het feit dat er zich op het perceel, tevens in de te ontbossen zone, een beschermde plantensoort bevindt. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor het verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. Bijgevolg wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld. Voor een grondige motivatie wordt verwezen naar punt 7 (Natuurtoets) van het verslag.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. JMS 634633. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*
- *Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 3 januari 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

- *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => [Aanpassingswerken | Wyre](#)*

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 12 februari 2025 onder ref. AD-25-169. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 15 eenheden met een gemeenschappelijke private binnentuin + het exploiteren van 15 warmtepompen.

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 24 februari 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als een zone D voor woningen en tuinen en een zone voor groepswoonbouw. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 3.1.2: VEGETATIEDAKEN

"Het gebruik van vegetatiedaken of het begroenen van gevels met begroeiingen van aanplantingen is in het gehele plangebied toegestaan. Bij vlakke of licht hellende daken van hoofdgebouwen, bijgebouwen en gebouwen en met een oppervlakte van meer dan 150 m², gelegen in tuinen, in bebouwbaar binnengebied en in de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten, moet minstens de helft van de dakoppervlakte als vegetatiedak worden ingericht."

Afwijking: Het gedeeltelijke platte dak van het nieuwbouwwolume wordt niet aangelegd als groendak.

Toetsing:

Machtiging toegestaan: De aanvrager vraagt een machtiging aan voor de verplichte aanleg van het platte dak als groendak. Het opvangen hemelwater neerkomend op het platte dak wordt immers opgevangen in een hemelwaterput en herbruikt. Er wordt geoordeeld dat dit een aanvaardbare reden is in lijn met artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement. Bovendien wordt geoordeeld dat het groene karakter in de omgeving voldoende wordt gewaarborgd door de betreffende groene onbebouwde en over te dragen zone naast het pand. Het platte dak zal bovendien nauwelijks zichtbaar zijn voor aanpalenden. **De machtiging kan bijgevolg worden toegekend.**

- **ARTIKEL 3.3.1: INPLANTING BEBOUWING**

“Alle hoofdgebouwen moeten, tenzij anders bepaald, gebouwd worden met hun voorgevel op de op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn die tevens de bouwlijn vormt.”

Afwijking:

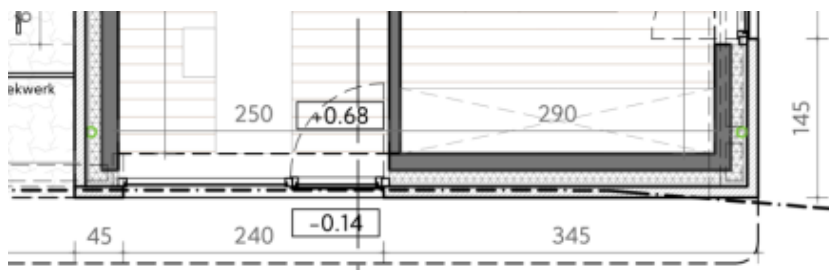
Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de plannen tegenstrijdige informatie geven met betrekking tot de werkelijke ligging van de rooilijn zijde Apostelhuizen.

- Op basis van het opmetingsplan (377_010_022a-splitsingsplan) valt de rooilijn (groene stippenlijn) volledig samen met de kadastrale grens. Deze bestaat uit acht aanééngesloten geknikte lijnen met een totale lengte van 67,18m.
- Op basis van het inplantingsplan bestaande toestand (BA_12023_I_B_01) blijkt evenwel dat de rooilijn (zwarte stippenlijn) niet samenvalt met de kadastrale grens (lichtblauw).

Op basis van de aangereikte grondplannen blijkt evenwel zonder meer dat de nieuwe voorgevelafwerking op sommige vlakken voorbij de geknikte rooilijn wordt voorzien (zie bijgevoegde foto).

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan: Deze afwijking wordt niet aangevraagd binnen voorliggende aanvraag waardoor niet voldaan is aan de noodzakelijke motiveringsplicht van het verzameldecreet omgeving. De afwijking is bovendien ruimtelijk niet aanvaardbaar gezien men bij een nieuwbouwwolume de gevelafwerking kan voorzien binnen de bestaande rooilijn.



- **ARTIKEL 3.3.3.1: BOUWDIEPTE**

“Een minimum en toegelaten maximumbouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Er zijn vier mogelijkheden:

1. wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.

2. *wanneer er gebouwd wordt tegen één aangrenzend hoofdgebouw is de diepte van dat hoofdgebouw de referentiediepte.*
3. *wanneer er gebouwd wordt en er zijn géén aangrenzende hoofdgebouwen is de diepte van het meest nabijgelegen hoofdgebouw de referentiediepte.*
4. *wanneer er geen andere hoofdgebouwen zijn in dezelfde rij wordt de referentiediepte zelf bepaald in functie van de dominante typologie in het plangebied.*
Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.
 1. *Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.*
 2. *Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximumbouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter”*

Afwijking:

Conform een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Arrest nr. RvVb-A-1920-0726 van 16 april 2020) bedraagt de referentiediepte in voorliggend perceel 10 meter, waardoor de bouwdiepte in principe gevat moet worden tussen de 10 en 12 meter. Het nieuwbouwwolume wordt voorzien van een bouwdiepte van 15,00m.

Toetsing:

Machtiging niet toegestaan: De aanvrager vraagt een machtiging aan ingebouwd binnen het BPA zijnde: *“Hoofdgebouwen kunnen uitzonderlijk en mits machtiging op een grotere bouwdiepte gebouwd worden. Dit kan enkel binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15 meter). Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60 centimeter uit de perceelsgrens.”*

In beginsel kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde bouwdiepte aangezien aangesloten wordt op de bouwdiepte van het bestaande pand (Residentie Jacobus). Er wordt immers niet gebouwd tegen het gebouw dat de referentiediepte aangeeft. Bovendien wordt geoordeeld dat het nieuwbouwwolume voldoende afstand houdt ten aanzien van linker- en rechteraanpalende bebouwingen, alsook de bebouwing zijde Koepoortkaai. Er wordt evenwel vastgesteld dat het pand bebouwd wordt tegen het zijgevelvlak van Residentie Jacobus. Dit betreft geen volledig blind gevelvlak gezien het pand, op een bouwdiepte van 11,43m tot 12,59m van de eerste tot het derde verdiep, beschikt over raamvlakken. Dit is zichtbaar op de aangereikte foto 11 in voorliggende aanvraag alsook ingetekend op het aangereikte terreinprofiel van de bestaande toestand. Het is onduidelijk of het dichtbouwen van deze raamvlakken leidt tot het wegnemen van noodzakelijke natuurlijke verlichting in aanpalende ruimtes (in overeenstemming met artikel 4.20 van het algemeen bouwreglement). Gezien de aanvraag hier geen duidelijkheid over verschaft is het onduidelijk of het supprimeren van deze gevelopeningen verenigbaar is met principes van de goede ruimtelijke ordening. **Bijgevolg kan de machtiging niet worden toegekend.**

- **ARTIKEL 3.3.5.1.: BOUWHOOGTE VAN DE GEVELS**

“De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiehoogte bevinden.

Afwijking:

Het pand beschikt over een kroonlijsthoogte van 14,42m terwijl de maximaal toegelaten bouwhoogte conform het BPA 11,00m bedraagt.

Toetsing:

Machtiging niet toegestaan: De aanvrager vraagt een machtiging aan ingebouwd binnen het BPA zijnde: *“De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10% naar drie meter + 10% van de referentiebouwhoogte.”*

Conform de ingebouwde machtiging kan de bouwhoogte maximaal opgehoogd worden naar 14,00m. In de beschrijvende nota wordt verkeerdelijk aangegeven dat de maximale bouwhoogte mits machtiging 14,40m bedraagt. De voorziene bouwhoogte valt bijgevolg buiten de maximale toegelaten bouwhoogte die kan worden voorzien met machtiging.

Afwijking toegestaan: Conform artikel 4.4.9/1 van de VCRO kunnen afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van indiening van de aanvraag. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De afwijking is aanvaardbaar aangezien de kroonlijsthoogte aansluit op de kroonlijsthoogte van het platte dakdeel van het gebouw waartegen gebouwd wordt. Deze kroonlijsthoogte sluit voldoende aan op de kroonlijsthoogte van bebouwing in de omgeving zoals het rechteraanpalende pand (Residentie Riverside) en de overliggende school.

- **ARTIKEL 3.3.6: DAKVORM**

“Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden..”

Afwijking:

1/ Het dak van het nieuwbouwwolume wordt deels aangelegd als plat dak.

2/ De tuinbergingen die voorzien worden in de teruggetrokken zone vallen niet binnen het toegelaten maximale bouwwolume. De tuinbergingen vallen immers niet *“onder het vlak gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst.”*

Toetsing:

1/ **Machtiging toegestaan:** De aanvrager vraagt een machtiging aan ingebouwd binnen het BPA zijnde: *“De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.”*

Het platte dak valt binnen het maximaal toegelaten bouwwolume conform het BPA. In de directe omgeving komen bovendien voldoende platte daken voor waardoor de inpasbaarheid voldoende is verzekerd. Zo beschikt het pand waartegen gebouwd wordt over een gedeeltelijk plat dak alsook de rechteraanpalende residentie Riverside. Ook de overliggende school beschikt over platte dakdelen. Het platte dak zal bovendien nauwelijks zichtbaar zijn voor aanpalenden.

De machtiging kan bijgevolg worden toegekend.

2/ **Afwijking niet toegestaan:** Deze afwijking wordt niet aangevraagd binnen voorliggende aanvraag waardoor niet voldaan is aan de noodzakelijke motiveringsplicht van het verzameldecreet omgeving. De afwijking is bovendien ruimtelijk niet aanvaardbaar. De tuinbergingen bevinden zich buiten het toegelaten maximale bouwwolume. Gezien het smalle karakter van de straat (Apostelhuizen) wordt geoordeeld dat er uiterlijk akkoord gegaan kan worden met het voorzien van vier volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vijfde indien

de teruggetrokken zone volledig is teruggetrokken. Dit werd ook duidelijk en meermaals meegegeven tijdens de voorbesprekingen van voorliggend dossier.

- **ARTIKEL 3.3.7: GEVELOPBOUW**

“Uitbouwen van het gevelvlak (erker, balkon, ...) zijn enkel toegelaten waar dit contextueel ingepast kan worden. De uitbouw wordt beperkt tot één bouwlaag. De afstand tussen de uitbouw en de zijgevel bedraagt minimum 80 centimeter. De uitsprong ten opzichte van de gevelvlak bedraagt maximum 60 centimeter.”

Afwijking: De uitsprongen in het voorgevelvlak behouden geen afstand van 80cm t.o.v. de zijgevelvlakken.

Toetsing: afwijking niet toegestaan: Deze afwijking wordt niet aangevraagd binnen voorliggende aanvraag waardoor niet voldaan is aan de noodzakelijke motiveringsplicht van het verzameldecreet omgeving. De afwijking is bovendien ruimtelijk niet aanvaardbaar. Voor de argumentatie wordt daarbij verwezen naar de toetsing van het algemeen bouwreglement (artikel 2.7).

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 2.7: UITSPRONGEN BOVEN DE OPENBARE WEG**

“Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context

Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen.

De hoogte boven het peil van het trottoir of van de openbare weg wordt gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn.

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn."

Afwijking:

1/ De uitsprong in het voorgevelvlak op het eerste verdiep bevindt zich op een hoogte van 3,37m tot 4,52m en springt minimaal 60cm uit t.o.v. de rooilijn.

2/ De uitsprongen in het voorgevelvlak behouden geen 60cm afstand ten aanzien van de linkerperceelsgrens. Op het eerste verdiep bedraagt deze afstand slechts 11cm en op de verdiepingen slechts 56cm.

3/ Het voorgevelvlak reikt op sommige plaatsen volwaardig voorbij de rooilijn en dit niet in het kader van voorgevelisolatie.

Toetsing:

1/ **Afwijking niet toegestaan:** Onder niet-constructieve elementen dienen elementen begrepen te worden die niet eenvoudig te ontmantelen zijn (bijvoorbeeld luifels, publiciteitsinrichtingen,...). Gezien dergelijke constructies eenvoudig te verwijderen zijn gelden er ruimere uitsprongmogelijkheden. Voorliggende constructie wordt doorgetrokken over de volledige perceelsbreedte van het pand en beschikt over een betrekkelijke hoogte. De aanvraag geeft geen verduidelijking met betrekking tot compartimentering van deze betrekkelijk brede en hoge constructie waardoor vermoed wordt dat dit één geheel betreft. Tevens wordt de bevestigingsmethode van de constructie aan het voorgevelvlak niet verduidelijkt. De constructie functioneert bijgevolg als een constructief element dat niet eenvoudig verwijderd kan worden. Bijgevolg kan de uitsprong gezien zijn te beperkte vrije hoogte ten aanzien van het onderliggende openbare domein niet worden aanvaard. Zeker gezien de vrij beperkte breedte van de straat is het risico op aanrijden te groot.

2/ **Afwijking toegestaan:** Deze afwijking is aanvaardbaar gezien de linkerperceelsgrens geen daadwerkelijke perceelsgrens betreft. Het linkergelegen pand waartegen gebouwd wordt maakt immers deel uit van het voorliggende perceel.

3/ **Afwijking niet toegestaan:** Het voorzien van gevelafwerking voorbij de rooilijn kan enkel in functie van voorgevelisolatie (bij bestaande panden) worden gedoogd. In geval van nieuwbouvvolumes kan er evenwel niet akkoord gegaan worden met het voorzien van een voorbouwlijn voorbij de rooilijn. Dit leidt immers tot een permante inname van het openbaar domein. Het nieuwbouvvolume moet bijgevolg voorzien worden binnen de rooilijn.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel deels bebouwd.

6.2. 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:

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval en hemelwater. De voorziening van dergelijk gescheiden afvoerstelsel heeft bufferende werking op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

De horizontale dakoppervlakte van het nieuwbouwwolume bedraagt 400,00m² waardoor er conform de gewestelijke verordening hemelwater een hemelwaterput met een totale inhoud van 40.000liter moet worden voorzien.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van slechts 30.000 liter. Er wordt binnen voorliggende aanvraag geen motivering toegevoegd voor het plaatsen van een kleinere hemelwaterput. Dit kan binnen voorliggende aanvraag ook niet worden aanvaard gezien er voldoende mogelijkheden zijn voor hergebruik (vijftien woonentiteiten met elk een toilet, onderhoud van de gemene delen,..). **De hemelwaterput is te klein wat ongunstig wordt beoordeeld.**

Infiltratievoorziening:

Conform de gewestelijke verordening hemelwater moet er een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd aangezien het perceel voldoende groot is. Aangezien de afwaterende oppervlakte (400m²) evenwel verminderd mag worden met 30m² vermenigvuldigd met het aantal woonentiteiten (15 in voorliggende aanvraag) dat wordt aangesloten op een hemelwaterput komt men evenwel uit op een negatieve waarde. Bijgevolg moet de aanvraag niet voorzien in een infiltratievoorziening.

Gezien de beschermde rietvegetatie (zie punt 7. Natuurtoets) evenwel nood heeft aan voldoende water werd op aanvraag van de stad beslist om de overloop van de

hemelwaterputten alsook de dakoppervlaktes die niet zijn aangesloten op de hemelwaterputten aan te sluiten op de naastliggende poel. Dit is aanvaardbaar.

Verharding:

Het aandeel aan verharding is beperkt ten opzichte van het betrekkelijke aandeel aan onverharde groenzone. Het hemelwater neerkomend op de verharding kan bijgevolg op natuurlijke wijze infiltreren in de voldoende grote aanpalende groenzones.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

Het perceel is deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is 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.

Nieuwbouw:

Voor wat betreft het nieuwgedeelte wordt geoordeeld dat er voldoende klimaatrobuust wordt gebouwd door het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag voldoende hoog te leggen.

Ophogingen:

De aanvraag voorziet tevens enkele ophogingen/dempingen van de bestaande poel (zie punt 7. Natuurtoets). Het deels dempen van de poel komt voort uit de wens om voldoende waterpeil in de poel, noodzakelijk voor de beschermde rietvegetatie, te garanderen. Ten gevolge van de nieuwbouw (waarbij de verplichte voorziening van een hemelwaterput hoort) wordt een deel van het hemelwater, dat op heden op natuurlijke wijze infiltreert, immers herbruikt.

Door de poel gedeeltelijk te dempen tracht men hieraan tegemoet te komen. Dit kan evenwel enkel aanvaard worden indien het volume van de op te hogen zones overeenkomt met het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten. Het onnodig dempen van de poel leidt immers tot een beperking van het waterbergend vermogen op de site (aangezien de poel in oppervlakte wordt verkleind).

Er wordt opgemerkt dat er in totaal drie zones worden gedempt met een totaal volume van 75,18m³. Dit overschrijdt het aandeel aan volume van de hemelwaterputten. Bijgevolg ontstaat een bijkomend risico op wateroverlast. Bovendien wordt vastgesteld dat de gedempte zones deels worden voorzien in de zone van de beschermde verboden te wijzigen vegetatie (zie punt 7. Natuurtoets). Het te groot aandeel aan dempen leidt tot een onnodig en bijkomend risico op wateroverlast. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Waterkwaliteit

Het project zal hierop geen betekenisvolle impact hebben.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag omwille van bovenstaande ongunstige elementen de watertoets niet doorstaat.

7. NATUURTOETS

7.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is opgenomen als Biologisch zeer waardevol gebied op de Vlaamse Biologische Waarderingskaart (BWK).

Dit kaartmateriaal werd opgemaakt door het Instituut voor Natuur-en Bosonderzoek (INBO). Op vraag van Stad Gent werden deze geactualiseerd na een plaatsbezoek door een onafhankelijk aangesteld deskundigenbureau Corridor op 9 juli 2024. Op basis van deze actualisatie werd het projectgebied gekarteerd als een biologisch zeer waardevolle vegetatie met als karteringseenheden 'sf+sz' en 'mr'.

- Onder de karteringseenheid sf-vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, vallen alle natte tot vochtige voedselrijke struwelen gedomineerd door wilgen.
- Onder de karteringseenheid sz-opslag van alle aard vallen allerhande verstruweelde en verboste situaties die door afwezigheid van indicatiesoorten van andere struweeltypen niet anders getypeerd kunnen worden.
- Onder de karteringseenheid mr-rietland en andere Phragmition vallen voornamelijk homogene rietlanden in of nabij waterlichamen.

Op het voorliggende perceel beschikt het struweel (sf + sw) over een oppervlakte van circa 2500m². Het struweel valt onder de definitie bos conform artikel 3 van het Bosdecreet. De rietvegetatie (mr) heeft een oppervlakte van circa 500m² en betreft een verboden te wijzigen vegetatie conform artikel 7 van het Vegetatiebesluit. Het riet bevindt zich deels in een poel (met een variërend waterpeil) en een reikwijdte.

7.2. Biodiversiteit

Plantensoorten

Tijdens een terreinbezoek door het onafhankelijk aangestelde deskundigenbureau Corridor op 9 juli 2024 werden er 50 plantensoorten genoteerd waaronder één plantensoort beschermd is volgens de bepalingen van het Soortenbesluit nl. de Brede Wespenorchis. Hiervan werden verspreid in het struweel minstens 92 bloeistengels waargenomen.

Vogels

Tijdens het plaatsbezoek van Corridor werden zeven vogelsoorten waargenomen, waarvan geen enkele vogelsoort eigen aan de beschermde rietvegetatie. Er werden geen nesten gevonden al was het tijdstip voor het vaststellen van broedvogels daarvoor weinig geschikt. In een voorgaand plaatsbezoek door MER-deskundige Mia Janssen uitgevoerd op 12 mei 2020 werden evenwel geen nesten teruggevonden, ook niet na het doorkruisen van de rietzone.

Andere soorten

Er werden geen zoogdieren, reptielen of amfibieën waargenomen. Door het ontbreken van permanente waterlichamen (poel, vijver, beek) in het projectgebied lijkt het belang voor amfibieën eerder beperkt. Al is het voorkomen van een algemene soort als Gewone pad (Bufo bufo) tijdens de landfase zeker mogelijk. Reptielen zijn eerder zeldzaam in Gent: zowel

Levendbarende hagedis (*Zootoca vivipara*) als Hazelworm (*Anguis fragilis*) komen in de ruime omgeving van Gent voor, maar zijn eerder te verwachten in rijpere ecosystemen (zoals oudere bossen) dan in het projectgebied.

Tijdens het plaatsbezoek werden verschillende insecten waargenomen waaronder de Terrasjeskommazweefvlieg (*Eupeodes corollae*) en de Terrasjeskommazweefvlieg (*Eupeodes corollae*), beiden inheemse en algemeen voorkomende soorten. Zweefvliegen zijn vaak bij- of wespachtig gekleurde vliegen die we overal in Vlaanderen in grote aantallen kunnen aantreffen. Tot slot werden nog mieren aangetrokken (Zwarte Wegmier) tevens een inheems en algemeen voorkomende soort.

Tot slot werden enkele weekdieren aangetroffen waaronder de Tuinslak en de Segrijnslag beiden inheemse en alledaags voorkomende soorten.

7.3. Aangevraagde handelingen

In functie van de natuurtoets zijn volgende aangevraagde handelingen in voorliggende aanvraag relevant:

1/ De gedeeltelijke ontbossing van het projectgebied:

De aanvraag voorziet in het noordwestelijke deel van het projectgebied, palend aan de Apostelhuizen, een ontbossing met een totaal aandeel van 801,00m². De te ontbossen zone bevat vierentwintig hoogstammige bomen waarvan énéntwintig bomen beschikken over een stamomtrek (gemeten 1,00m boven het maaiveld) tussen de 0,50m en 0,95m en drie bomen met een stamomtrek groter of gelijk aan 1,00m.

2/ Het gedeeltelijk bebouwen van het projectgebied:

De aanvraag voorziet ter plaatse van de te ontbossen zone een nieuwbouwwolume met een totaal aandeel aan bebouwde oppervlakte (inclusief terrassen) van 418m².

3/ Het gedeeltelijk ophogen/dempen van de poel:

De aanvraag voorziet om drie zones rond de poel op te hogen door grondverplaatsing van lokale bodem (door uitgravingen noodzakelijk voor de oprichting van het nieuwbouwwolume):

- De eerste zone (82m²) bevindt zich langs de rietzone en het nieuwbouwwolume. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 28,70m³.
- De tweede zone (34m²) bevindt zich in rietzone en voor de bebouwing zijde Koepoortkaai. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 9,10m³.
- De derde zone (42m³) bevindt zich tussen de rietzone en de straatzijde Apostelhuizen. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 37,38m³.

4/ Het gedeeltelijk aanleggen van schorspaadjes:

De aanvraag voorziet de aanleg van verschillende schorspaadjes die als wandelpad dienen. De schorspaadjes worden voorzien in hakselhout van stammen met hieronder een zandbed. De paadjes beschikken over een variërende breedte van gemiddeld 1m. De paadjes worden op volgende plaatsen voorzien:

- Vier paden worden voorzien op het perceel dat in private eigendom blijft. Drie paden bevinden zich van de achtergevel van het pand en reiken tot het bestaande wandelpad aan de achterzijde van de panden aan de zijde Koepoortkaai. De paden verbinden het bestaande wandelpad met de terraszones van de

gelijkvloerse entiteiten alsook de fietsenstalling. Een vierde pad bevindt zich langs de rechterzijgevel van het nieuwbouwwolume.

- Één pad wordt voorzien op het perceel dat overgedragen wordt. Het pad loopt vanaf straatzijde door de rietzone en takt aan de achterzijde aan op één van de paden op het perceel dat in private eigendom blijft.

5/ Het gedeeltelijk heraanplanten:

Op het perceel dat in private eigendom blijft worden voor een aandeel van circa 70m² bosplantsoen aangebracht. Het betreft meidoorn, sleedoorn en egelantier. De bodem wordt daarbij op voorhand ingezaaid met witte cultuurklaver. De overige onverharde zones worden voorzien van een nieuwe kruidlaag.

Op het perceel dat wordt overgedragen wordt het deel boven de op te hogen zone 2 (zie boven) en de linkerbovenhoek voorzien van bosplantsoen (85m²).

7.4. Impact van de aangevraagde handelingen:

Biodiversiteit

1/ De gedeeltelijke ontbossing van het projectgebied:

Voorliggende aanvraag vertrekt vanuit een compromis waarbij een beperkt deel van de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone in publieke eigendom komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd.

In beginsel moet het rooien van bestaande bomen zoveel mogelijk vermeden worden. Bovenstaande afweging leidt evenwel tot een akkoord voor het deels ontbossen van het perceel. Bijkomend wordt aangegeven dat de voorliggende te ontbossen zone conform de Biologische Waarderingskaart gelegen is onder karteringseenheid sf en sw. Het betreft bijgevolg geen verboden te wijzigen vegetatie. Conform artikel 90bis van het Bosdecreet is ontbossing niet verboden gezien de aanvraag gelegen is in woongebied conform het gewestplan.

Om een gelijkaardig bosareaal te behouden in Vlaanderen geldt er in beginsel een boscompensatieplicht voor de houder van de omgevingsvergunning. Deze compensatieplicht geldt evenwel niet voor gronden die spontaan zijn bebost na invoering van het Bosdecreet (1990) als die spontane ontbossing jonger is dan 22 jaar. Na uitgebreid onderzoek blijkt dat het voorliggende perceel in aanmerking komt voor een afwijking op deze compensatieplicht. Het Agentschap voor Natuur en Bos leverde hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies af in voorliggende aanvraag (zie punt 4. Externe adviezen).

Het bestaande onbebouwde deel van het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 3000m². Hiervan zou slechts 400m² (circa 13%) bebouwd worden. Het bebouwde deel bevindt zich volledig buiten en op voldoende afstand van de beschermde rietvegetatie. Het overige aandeel (circa 87%) blijft onbebouwd met behoud van het waardevolle groen. Een groot aandeel van de site (1099m²) wordt daarbij kosteloos overgedragen aan de stad. Dit betreft tevens het deel van de site waarin de beschermde rietvegetatie gelegen is. In beginsel is het beperkt ontbossen dus aanvaardbaar.

Tijdens een terreinbezoek door het onafhankelijk aangestelde deskundigenbureau Corridor op 9 juli 2024 werd er evenwel vastgesteld dat er zich een beschermde plantensoort bevindt op het perceel zijnde de Brede Wespenorchis. Hiervan werden, verspreid in het struweel, minsten 92 bloeistengels waargenomen waaronder ook enkele stengels in de te ontbossen zone. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor een afwijking van het Soortenbesluit voor het

verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. Op pagina 10 van de aanvullende nota staat beschreven dat het noodzakelijk formulier (ANB_78_aanvraag_afwijking_soorten_jacht) werd opgeladen. Het noodzakelijke formulier werd evenwel niet teruggevonden. **Bijgevolg wordt de ontbossing ongunstig beoordeeld.**

2/ Het gedeeltelijk bebouwen van het projectgebied:

Er wordt geoordeeld dat het nieuwbouwvolume voldoende afstand houdt van de te behouden hoogstammige bomen op het perceel, alsook van de beschermde rietvegetatie. Voor de overige ruimtelijke afwegingen inzake de inpasbaarheid van het nieuwbouwvolume wordt verwezen naar punt 10 (Omgevingstoets) van het verslag.

Het nieuwbouwvolume wordt evenwel opgericht binnen een zone waarin zich een beschermde plantensoort bevindt zijnde de Brede Wespenorchis. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor een afwijking van het Soortenbesluit voor het verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. **Bijgevolg wordt het nieuwbouwvolume ongunstig beoordeeld.**

3/ Het gedeeltelijk ophogen/dempen van de poel:

Het deels dempen van de poel komt voort uit de wens om voldoende waterpeil in de poel, noodzakelijk voor de beschermde rietvegetatie, te garanderen. Ten gevolge van de nieuwbouw (waarbij de verplichte voorziening van een hemelwaterput hoort) wordt een deel van het hemelwater, dat op heden op natuurlijke wijze infiltreert, immers herbruikt. Door de poel gedeeltelijk te dempen tracht men hieraan tegemoet te komen. Dit kan evenwel enkel aanvaard worden indien:

- De te dempen zones zich bevinden buiten de zone van de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie.
- Het volume van de op te hogen zones overeenkomt met het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten.
- Bijkomend moeten de grondverplaatsingen gebeuren met bodem van op hetzelfde perceel (bijvoorbeeld bij het uitgraven i.f.v. de hemelwaterputten) en onder toezicht van de Groendienst van de Stad.

Er wordt opgemerkt dat er in totaal drie zones worden gedempt met een totaal volume van 75,18m³. Dit overschrijdt het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten (zie punt 6. Waterparagraaf). Op basis van de geactualiseerde Biologische Waarderingskaart, naar aanleiding van het plaatsbezoek door Corridor, dient vastgesteld te worden dat de rietvegetatie (karteringseenheid sf) doorloopt deels onder de eerste zone en volledig onder de tweede zone die men wenst te dempen (zie toegevoegde kaart hieronder). Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). De ingetekende begrenzing van de rietvegetatie zoals aangereikt door de aanvrager komt dus niet overeen met de werkelijke grens van deze rietvegetatie. De rietvegetatie vormt een verboden te wijzigen vegetatie betreft conform artikel 7 van het Vegetatiebesluit. **Bijgevolg wordt de ophoging/grondverplaatsing binnen deze zones ongunstig beoordeeld.**



4/ Het gedeeltelijk aanleggen van schorspaadjes:

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanleggen van de schorspaadjes zodoende een zekere doorwaadbaarheid/toegankelijkheid op het private perceel te verzekeren. Er wordt evenwel vastgesteld dat het schorspaadje op het over te dragen perceel deels gelegen is binnen de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). **Het schorspaadje op het publieke deel wordt ongunstig beoordeeld.**

5/ Het gedeeltelijk heraanplanten:

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanplanten van bosplantsoen en een nieuwe kruidlaag. Er wordt evenwel vastgesteld dat de zone met bosplantsoen (85m²) op het perceel dat wordt overgedragen gelegen is binnen de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). **Het voorzien van bosplantsoen in de rietzone wordt ongunstig beoordeeld.**

Stikstof

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

Lozing

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

7.5. Conclusie:

Omwille van bovenstaande ongunstige elementen moet geoordeeld worden dat voorliggende aanvraag de natuurtoets niet doorstaan. De aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 januari 2025 tot en met 8 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **81 individuele bezwaarschriften en 5 gebundelde bezwaarschriften (bestaande uit respectievelijk 25, 70, 41, 2 en 2 bezwaarschriften)** ingediend.

De bezwaren worden thematisch als volgt samengevat:

9.1. Betwiste afwijkingen op het geldende BPA

1/ De bouwdiepte van het pand zou 15,60m bedragen aangezien de uitspringende balkons aan de voorgevel zouden meegerekend moeten worden conform een arrest van de Raad voor Vergunningenbetwistingen. De voorziene bouwdiepte is niet beperkt waardoor deze niet aanvaard zou kunnen worden (ook niet als machtiging).

2/ De bouwhoogte van het pand zou 14,40m bedragen hetgeen in strijd zou zijn met de toegelaten bouwhoogte conform het BPA. Mits machtiging zou de maximale bouwhoogte immers slechts 14,00m mogen bedragen.

3/ De uitbouw in de voorgevel zou niet voldoen aan de voorschriften van het BPA aangezien deze geen afstand behouden t.o.v. de zijgevelvlakken. Dit zou tevens niet correct zijn aangevraagd.

4/ De platte dakvorm zou afwijken van de voorschriften van het BPA.

5/ Het programma zou te dichts zijn in verhouding tot de beschikbare ruimte en de impact op de woonkwaliteit. Dit zou in afwijking zijn op de voorschriften van het BPA.

6/ De afwijkingen op het BPA (op basis van artikel 4.4.9/1 de VCRO) zouden slechts in ondergeschikte orde worden aangevraagd. Het zou onaanvaardbaar zijn om afwijkingen op dergelijke wijze toe te staan.

9.2. Betwiste afwijking op het bouwverbod conform het RUP Groen

1/ Bouwen op het perceel zou onwettig zijn op basis van een arrest (arrest 258 084 van 1 december 2023) van de Raad van State. In het arrest zou de Raad van State van oordeel zijn dat het deelgebied Apostelhuizen als één geheel in het RUP 169 Groen had moeten blijven staan. De Stad zou het deelgebied Apostelhuizen in 2017 ook daadwerkelijk ingekleurd hebben als

natuurgebied, maar zou dit evenwel in 2018 geschrapt hebben uit het desbetreffende RUP. Voorliggende aanvraag waarin een deel van het gebied bebouwd wordt zou in strijd zijn met dit arrest.

9.3. *Betwiste onverenigbaarheid van de nieuwbouw in de omgeving*

- 1/ Het platte dak van het nieuwbouwwolume zou te hoog reiken ten aanzien van omliggende bebouwing. Het platte dak zou daarbij hoger reiken dan de nokhoogte van het linkeraansluitende pand. De platte dakvorm zou tevens in afwijking zijn op de overwegend hellende dakvormen in de straat en de ruimere omgeving. De combinatie van de dakvorm en hoogte zou leiden tot een onvoldoende inpassing binnen de omgeving.
- 2/ Het nieuwbouwwolume zou zich op een te korte afstand bevinden van de achtergevelvlakken van de bebouwing zijde Koepoortkaai. Hierdoor zouden de bestaande woningen minder lichtinval genieten en zou hun uitzicht grondig verstoord worden.
- 3/ Vanop de terrassen zouden zichten ontstaan op aanpalenden. Dit zou leiden tot een verminderde privacy.
- 4/ De gevelsteen wordt voorzien in een groene kleur hetgeen zou contrasteren met de reeds gerealiseerde residenties op het perceel en de bebouwing in de omgeving.

9.4. *Betwiste woonkwaliteit van de nieuwbouw*

- 1/ De woonkwaliteit van de nieuwe appartementen zou onvoldoende groot zijn ten gevolge van de beperkte afstand ten aanzien van de reeds gerealiseerde appartementen zijde Koepoortkaai enerzijds en de verhoogde speelplaats van de Sint-Bavoschool anderzijds.
- 2/ De voorziene afvalberging in het project zou onvoldoende groot zijn aangezien er rekening gehouden moet worden met de reeds gerealiseerde appartementen op het perceel. De voorziene afvalbergingen in de reeds gerealiseerde residenties zouden te klein zijn. Bijgevolg zou er een voldoende grote afvalberging voorzien moeten worden met sorteerpunt.

9.5. *Betwiste negatieve impact op het waardevol groen*

- 1/ Voorliggende aanvraag zou leiden tot een reductie van het waardevolle rietland. Het rietland zou een verboden te wijzigen vegetatie betreffen waardoor verwijdering niet zou zijn toegelaten.
- 2/ Het gedeeltelijk ontbossen van het perceel zou indruisen tegen de beleidsdoelstellingen van de Stad. De Stad zou zich immers engageren om het stedelijk groen uit te breiden en meer bomen te planten. Het reduceren van groen in de binnenstad (waar de mogelijkheden tot vergroening reeds beperkter zouden zijn) zou indruisen tegen de realisatie van de 3-30-300 regel.
- 3/ De aanvraag zou tevens indruisen tegen de doelstellingen van het Betonrapport 2024 waarin en de Vlaamse doelstellingen rond de betonstop waarin het Gentse stadsbestuur tegen 2050 175 hectare zou moeten ontharden.
- 4/ De aangevraagde handelingen zouden een te grote negatieve impact hebben op de bestaande biodiversiteit op de site. Zo zouden meer dan 24 hoogstammige bomen worden verwijderd (waaronder de Witte Abeel) alsook de brede wespenorchis.
- 5/ Het verder verdichten van de straat (die reeds smal is) en het reduceren van het groen zou leiden tot een verminderde luchtkwaliteit. Het reduceren van het groen zou leiden tot hitte-overlast en hypothekeert het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.
- 6/ Het zou onduidelijk zijn waarom de groenzone bebouwd moet worden in functie van de woningnood. Er zouden voldoende alternatieven zijn om het aanbod aan woningen te vergoten zoals het in gebruik nemen van leegstaande panden, creatief invullen van bestaande panden of het bebouwen van braakliggende terreinen (zonder waardevol groen) in de randgemeenten.

7/ De Kwaliteitskamer zou tegen bijkomende bebouwing zijn op het perceel. Dit zou aangegeven worden in het verslag van de Kwaliteitskamer van 23 december 2023 en het verslag van 2 maart 2023.

8/ Het zou onduidelijk zijn of het af te dragen deel van het perceel ingericht wordt als publiek park. Er zou een grote nood zijn aan een publiek toegankelijk park in de buurt.

9.6. *Betwiste negatieve impact op de waterhuishouding*

1/ Het deels bebouwen en verharden van het perceel zou de hydrologische functie (buffering) tenietdoen. Het deels dempen en ophogen van het perceel zou leiden tot een reductie van de opslagcapaciteit van het water. Dit zou mogelijks leiden tot wateroverlast aangezien het perceel gelegen is in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het vloerpeil van de nieuwbouw ligt aanmerkelijk hoger dan het vloerpeil van de reeds gerealiseerde residenties op het perceel (alsook de aanpalende residentie Riverside) omdat de aanvrager overstromingsgevoelig zou willen bouwen. Er zou bijgevolg geconcludeerd kunnen worden dat de bestaande panden in overstromingsgevoelig gebied liggen en dat de aangevraagde handelingen dit risico vergroten. Dit zou bijkomend aangetoond worden omwille van het feit dat men een ontheffing vraagt voor de compensatie van het verlies van ruimte voor water in overstromingsgevoelig gebied.

9.7. *Betwiste negatieve impact op mobiliteitsstromen*

1/ De aanvraag zou leiden tot een bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein door het niet voorzien van private parkeerplaatsen voor wagens.

Op heden zou de parkeerdruk op het openbaar domein reeds zeer groot zijn omwille van de beperkte parkeerplaatsen in de straat en nabijheid van de Sint-Bavoschool. In de Sint-Bavoschool zouden er naar schatting 500 kinderen die naar school worden gebracht met de auto hetgeen zou leiden tot verkeerspieken op de openings- en sluitingstijden van de school. Deze verkeerspieken zouden moeilijk opgevangen kunnen worden gezien de beperkte aanwezigheid van parkeerplaatsen. Er zouden slechts tien autostaanplaatsen zijn in de straat langsheen de school. De overige voorziene parkeerplaatsen in de straat zouden daarbij niet allemaal geschikt zijn voor kortparkeren.

Het voorzien van een bijkomend woonprogramma van vijftien entiteiten zonder eigen parkeervoorzieningen zou leiden tot verdere ingebruikname van de parkeerplaatsen op openbaar domein waardoor kortparkeren in functie van het schoolverkeer bijkomend zou worden gehypothekeerd.

2/ Het zou beter zijn om enkele bijkomende autostaanplaatsen te voorzien met laadpalen. In het aanpalende project zou er veel vraag zijn naar bijkomende autostaanplaatsen met laadpalen.

3/ De aanvraag zou enkel voorzien in fietsenstalplaatsen voor het nieuwbouwgedeelte maar komt niet tegemoet aan de nood aan fietsenstalplaatsen van de reeds gerealiseerde appartementen op het perceel. De reeds gerealiseerde residenties zouden slechts beschikken over tachtig fietsenstalplaatsen en zou geen plaats bieden aan buitenmaatse fietsen. Door voorliggend project te realiseren zouden de toekomstige mogelijkheden in het voorzien van een bijkomende fietsenstalling op eigen perceel voor de bestaande appartementen worden gehypothekeerd.

4/ De overkragende terrassen en plantbakken aan de straatgevel zou leiden tot verkeersbelemmering in geval van onderhoud.

9.8. *Betwiste hinder- en overlastaspecten*

1/ Het realiseren van voorliggende aanvraag zou leiden tot overlast voor de omwonenden. Ten gevolge van de werken zou er immers geluidsoverlast ontstaan. De werken zouden ook leiden tot verkeershinder door tijdelijke inname van het openbaar domein.

2/ De voorziene warmtepompen zouden leiden tot bijkomende geluidsoverlast. Het zou onduidelijk zijn waarom er niet wordt aangesloten op het bestaande warmtenet waarop de reeds gerealiseerde appartementen op het perceel zijn aangesloten.

9.9. *Betwiste burgerrechtelijke aangelegenheden*

1/ In de aanvraag (bijlage 2.10 bij het aanvraagdossier) zit een verbintenis van Golfcom tot kosteloze grondafstand van een deel van het perceel aan stad Gent. De eigendom van het perceel zou evenwel in onverdeeldheid zijn. Het perceel zou van Golfcum zijn (voor een minderheidsaandeel van iets meer dan 40%) en van de overige eigenaren van de reeds gerealiseerde appartementen. Golfcum zou niet beschikken over een akkoord van de mede-eigenaars voor deze kosteloze grondafstand. Bijgevolg zou er geen enkele garantie zijn dat dergelijke grondafstand gerealiseerd kan worden.

2/ Het zou onduidelijk zijn of de omwonenden tijdig geïnformeerd zullen worden over toekomstige beslissingen en/of tijdig uitgenodigd zullen worden voor relevante vergaderingen/hoorzittingen.

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

9.1. *Betwiste afwijkingen op het geldende BPA*

1/ Voor een toetsing aan de geldende voorschriften van het BPA wordt verwezen naar punt 5 van het verslag. Het klopt dat de voorliggende bouwdiepte van het nieuwbouwwolume afwijkt van het voorschrift van het BPA. De voorliggende bouwdiepte valt evenwel binnen de maximaal aanvaardbare bouwdiepte mits machtiging (zijde 15,00m). Het arrest waarnaar verwezen wordt had betrekking op een ontwerp met uitkragende terrassen aan de achterzijde. In dat geval moeten de terrassen meegenomen worden in de bepaling van de bouwdiepte. In voorliggende aanvraag bevinden de "terrassen" zich aan de straatzijde en deels voorbij de rooilijn waardoor deze niet moeten worden meegenomen in de bepaling van bouwdiepte. In het BPA wordt immers zeer duidelijk opgenomen dat de bouwdiepte gemeten moet worden vanaf de rooilijn.

2/ Voor een toetsing aan de geldende voorschriften van het BPA wordt verwezen naar punt 5 van het verslag. Het klopt dat de kroonlijsthoogte van het pand afwijkt van de voorschriften van het BPA ook voor wat betreft de maximaal toegelaten bouwhoogte mits machtiging. De bouwhoogte is evenwel aanvaardbaar mits toepassing van artikel 4.4.9/1 van de VCRO.

3/ Voor een toetsing aan de geldende voorschriften van het BPA wordt verwezen naar punt 5 van het verslag. Het klopt dat voorliggende aanvraag afwijkt van artikel 3.3.7 van het BPA en dat deze afwijking niet correct werd aangevraagd.

4/ Voor een toetsing aan de geldende voorschriften van het BPA wordt verwezen naar punt 5 van het verslag. Het platte dak wordt aanvaardbaar beoordeeld.

5/ Het BPA beschikt niet over voorschriften inzake densiteit of impact op woonkwaliteit. De bezwaarindieners concretiseert tevens niet in welke mate de aanvraag op deze aspecten afwijkt op de voorschriften van het BPA. Ter volledigheid wordt wel meegegeven dat het BPA voorschriften bevat inzake de maximale bebouwings- en verhardingsgraad. Voorliggende aanvraag voldoet aan deze voorschriften.

6/ De vraag tot afwijking op basis van artikel 4.4.9/1 in ondergeschikte orde wordt enkel aangevraagd voor wat betreft de bouwhoogte. Dit wordt duidelijk geformuleerd in de

beschrijvende nota. De motivatie om af te wijken is daarbij voldoende. Er wordt geoordeeld dat er voor dit aspect voldaan wordt aan de motivatieplicht zoals opgenomen in het Verzameldecreet Omgeving.

9.2. Betwiste afwijking op het bouwverbod conform het RUP Groen

1/ De Raad van State heeft de beslissing tot niet opname van het apostelbos als deelgebied van het RUP (in de voorlopige en definitieve vaststelling van het RUP) vernietigd. In het arrest wordt aangehaald dat de beslissing niet gedragen wordt door “*rechtens verantwoorde motieven*”. De Stad is daardoor verplicht om een herstelbeslissing te nemen, die tegemoetkomt aan het vernietigingsmotief in het arrest. Die beslissing kan inhouden dat er een nieuw RUP opgemaakt wordt (aangezien het RUP Groen reeds is vastgesteld) of dat beter gemotiveerd wordt waarom geen RUP wordt opgemaakt. Het arrest heeft dus geenszins tot gevolg dat er een bouwverbod rust op het perceel.

Er wordt geoordeeld dat een beperkt bouwproject gekoppeld aan een sterke bescherming van de natuurwaarden, door overdracht van het perceel naar de stad, binnen een omgevingsvergunningsaanvraag kan dienen als basis voor een herstelbeslissing. Dit geniet de voorkeur op de opmaak van een nieuw RUP waarin het perceel alsnog wordt opgenomen als groenzone. Na de opmaak van dergelijk RUP, dat meerdere jaren in beslag zou nemen en een grote kost met zich zou meebrengen, blijft het perceel immers in eigendom en beheer van particuliere handen. Bij een overdracht van het perceel naar de stad komt het perceel in eigendom en beheer van de stad.

Vanuit deze optiek wordt een compromis, waarbij een zeer beperkt deel van het perceel bebouwd wordt en het overgrote deel van het perceel **kosteloos** wordt overgedragen aan de stad, aanvaardbaar beoordeeld. Het behoud, goed beheer en publieke bezit van het overgrote deel van het groen (waaronder ook het volledig beschermde groen) wordt hierdoor blijvend verzekerd.

9.3. Betwiste onverenigbaarheid van de nieuwbouw in de omgeving

1/ In de directe omgeving komen bovendien voldoende platte daken voor waardoor de inpasbaarheid voldoende is verzekerd. Zo beschikt het pand waartegen gebouwd wordt over een gedeeltelijk plat dak alsook de rechteraanpalende residentie Riverside. Ook de overliggende school beschikt over platte dakdelen. Het platte dak zal bovendien nauwelijks zichtbaar zijn voor aanpalenden.

2/ Het achtergevelvlak van het nieuwbouwwolume behoudt een betrekkelijke afstand van ongeveer 22m ten opzichte van de achtergevelvlakken zijde Koepoortkaai. Dergelijke afstand wordt, zeker in een stedelijke context aanvaardbaar beoordeeld. Bovendien wordt vastgesteld dat de bouwhoogte van het nieuwbouwwolume aan de achterzijde wordt beperkt tot vier volwaardige bouwlagen terwijl de panden langs de Koepoortkaai aan de achterzijde beschikken over vijf volwaardige bouwlagen. De breedte van het nieuwbouwwolume is bovendien beperkt zodat er zeker omwille van de oriëntatie van het perceel voldoende lichtinval verzekerd blijft.

3/ De terrassen bevinden zich voornamelijk inpandig en aan de straatzijde waardoor geoordeeld wordt dat de impact door inkijk op aanpalenden eerder beperkt is. Aan de overzijde van de straat bevindt zich immers een school en geen woningen. Voor wat betreft de terrassen aan de achterzijde wordt geoordeeld dat de impact hiervan eerder beperkt is. Deze terrassen vormen immers een bijkomende buitenruimte aan deze appartementen. Het grootste terras bevindt zich aan de straatzijde. De terrassen aan de achterzijde zijn enkel toegankelijk vanuit de slaapkamer en zullen dus een minder actief gebruik kennen. De terrassen bevinden zich bovendien op een voldoende grote afstand ten aanzien van het achtergevelvlak van de panden zijde Koepoortkaai. Vanop het uiterst linkse terras palend aan Residentie Jacobus heeft men evenwel een

rechtstreeks uitzicht op het terras van de linkerbuur. Dit is mogelijk in strijd met de wetgeving inzake lichten en zichten en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

4/ Er wordt geoordeeld dat de groene kleur van de gevelsteen voldoende inpasbaar is in deze omgeving. De groene kleur maakt aansluiting met het te behouden groen op het perceel en zal er ook toe leiden dat het pand hierin mee opgaat. Bovendien moet worden vastgesteld dat de bestaande panden in de omgeving reeds beschikken over een variëteit aan kleuren.

9.4. *Betwiste woonkwaliteit van de nieuwbouw*

1/ Het achtergevelvlak van het nieuwbouwwolume behoudt een betrekkelijke afstand van ongeveer 22m ten opzichte van de achtergevelvlakken zijde Koepoortkaai. Dergelijke afstand wordt, zeker in een stedelijke context aanvaardbaar beoordeeld. Het feit dat er zich aan de overzijde van de straat een school bevindt wordt voor sommige bewoners mogelijk als een meerwaarde beschouwd. Na de schooltijden heeft men hierdoor immers geen storende inkijk die men wel zou hebben bij een residentiële invulling.

2/ Het voorliggende nieuwbouwwolume vormt een autonome meergezinswoning. De voorziene afvalberging is voldoende groot voor deze meergezinswoning. Het wordt betreurd dat de bestaande residenties beschikken over een te kleine afvalberging. Deze residenties werden evenwel vergund op het moment dat er nog geen sprake was van de huidige inrichtingsvoorschriften inzake afvalverzameling. Het is niet correct om te stellen dat de te kleine afvalbergingen in rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen gecompenseerd moeten worden in een nieuwe meergezinswoning op het perceel.

9.5. *Betwiste negatieve impact op het waardevol groen*

1/ Hiervoor wordt verwezen naar punt 7 (Natuurtoets) van het verslag. Er dient opgemerkt te worden dat het nieuwbouwgedeelte niet wordt opgericht binnen de zone waarin het beschermde en verboden te wijzigen rietvegetatie gelegen is. Het nieuwbouwwolume behoudt hier ook voldoende afstand van. Er worden evenwel enkele handelingen uitgevoerd binnen deze zone waardoor de aanvraag ongunstig wordt beoordeeld.

2/ Voorliggende aanvraag betreft een compromisvoorstel waarbij er inderdaad een beperkt deel van de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone (waaronder ook het volledig beschermde groen) in publieke handen komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd. Dit sluit wel aan op de beleidsdoelstellingen van de stad.

3/ Voorliggende aanvraag betreft een compromisvoorstel waarbij er inderdaad een beperkt deel van de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone (waaronder ook het volledig beschermde groen) in publieke handen komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd. Hierdoor verzekeren we een groot aandeel aan onverharde en groene ruimte permanent. Dit is niet het geval indien het perceel in particulier beheer en eigendom blijft aangezien bepaalde delen van het perceel nog steeds verhard en bebouwd zouden kunnen worden.

4/ Hiervoor wordt verwezen naar punt 7 (Natuurtoets) van het verslag. Er wordt geoordeeld dat het rooien van de bomen principieel aanvaardbaar is. Het klopt evenwel dat er op het perceel tevens een beschermde plantensoort is vastgesteld zijnde de Brede Wespenorchis. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag tot verplaatsing van deze soort. Bijgevolg wordt voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.

5/ Er wordt geoordeeld dat er nog steeds een betrekkelijk aandeel van het perceel onbebouwd en onverhard blijft. Het resterende aandeel aan groen zal bijgevolg nog steeds voldoende

bijdragen aan een betere luchtkwaliteit alsook het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Ten gevolge van voorliggende aanvraag wordt het onbebouwde deel bovendien eigendom van de stad waardoor het groene karakter en de voordelen die hieraan verbonden zijn blijvend worden gegarandeerd.

6/ Voorliggende aanvraag betreft een compromisvoorstel waarbij er inderdaad een beperkt deel van de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone (waaronder ook het volledig beschermde groen) in publieke handen komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd.

7/Het klopt dat de Kwaliteitskamer initieel kritisch was tegen het voorzien van bijkomende bebouwing op het perceel. De Kwaliteitskamer heeft evenwel geen bezwaar tegen het voorliggende nieuwbouwvolume. Voor het volledige advies van de Kwaliteitskamer wordt verwezen naar punt 10.2 van het verslag.

8/ De overdracht van het perceel naar de stad is in eerste instantie bedoeld om het waardevolle groen op het perceel blijvend te behouden. De publieke toegankelijkheid van het perceel vormt geen doel op zich maar is mogelijk indien dit verenigbaar zou zijn met het behoud van het waardevolle groen. In welke mate delen van het perceel toegankelijk gemaakt zullen worden zal deel uitmaken van bijkomend onderzoek uitgevoerd door de stad na overdracht van het perceel.

9.6. *Betwiste negatieve impact op de waterhuishouding*

1/ Het deels bebouwen en verharden van het perceel impliceert geenszins dat de hydrologische functie van het perceel tenietgedaan wordt, noch dat het risico op overstromingen toeneemt. Er wordt evenwel geoordeeld dat er binnen voorliggende aanvraag een te groot aandeel van de bestaande poel gedempt wordt. Dit wordt ongunstig beoordeeld. Voor een verdere duiding wordt verwezen naar punt 6 (Waterparagraaf) en punt 7 (Natuurtoets) in voorliggend verslag.

9.7. *Betwiste negatieve impact op mobiliteitsstromen*

1/ De aanvraag is conform de huidige parkeerrichtlijnen gelegen binnen een rode zone zijnde een hoogstedelijk gebied. De rode zone kenmerkt zich door een hoge mate van bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau waaronder een uitgebreid mobiliteitsnetwerk. In de rode zones bevinden veel voorzieningen zich op wandelafstand. Bijgevolg worden er binnen deze zones geen minimale richtlijnen voor autoparkeren vooropgesteld. In deze zones worden andere vervoersmodi aangemoedigd.

Het voorliggende perceel is vlot te bereiken zowel te voet als met de fiets. Het perceel bevindt zich in de nabijheid van enkele bushaltes (400m) in de Van Eyckstraat en de Tweebruggenstraat. De aanvraag bevindt zich ook op wandelafstand (500m) van het Zuid waar zich meerdere bus- en tramhaltes bevinden. De aanvraag is tevens op wandelafstand (550m) gelegen van het station Gent-Dampoort. Het perceel is ook vlot te bereiken met de auto. De aanvraag bevindt zich ook in de nabijheid van enkele publieke parkeerplaatsen. Op beknopte afstand bevinden zich tevens enkele stalplaatsen voor autodelen.

Het niet voorzien van autostaanplaatsen is hier bijgevolg aanvaardbaar. De aanvraag voorziet een voldoende grote gemeenschappelijke fietsenstalling. In combinatie met de directe nabijheid van openbaar vervoer wordt geoordeeld dat er geen bijkomende nood is aan autostaanplaatsen.

We begrijpen de bezorgdheid inzake de toename van parkeerdruk op het openbaar domein. Deze bestaande parkeerdruk vormt evenwel een extra reden voor toekomstige bewoners om te kiezen voor meer duurzame alternatieven.

2/ Er wordt geoordeeld dat er geen nood is voor de inrichting van bijkomende autostaanplaatsen in het project. Bijgevolg is de inrichting van eventuele laadpalen niet aan de orde.

3/ Het voorliggende nieuwbouwwolume vormt een autonome meergezinswoning. Het wordt betreurd dat de bestaande residenties beschikken over te weinig fietsenstallingen. Deze residenties werden evenwel vergund op het moment dat er nog geen sprake was van de huidige inrichtingsvoorschriften inzake fietsenstallingen. Het is niet correct om te stellen dat de te kleine fietsenstallingen (naar huidige normen) in rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen gecompenseerd moeten worden in een nieuwe meergezinswoning op het perceel.

4/ De uitkragende plantbakken op het tweede, derde en vierde verdiep kunnen onderhouden worden vanaf het terras. Er wordt evenwel geoordeeld dat de plantbak op het eerste verdiep aanleiding kan geven tot verkeershinder (ten gevolge van aanrijdgevoeligheid). Hiervoor wordt verwezen naar de toetsing aan het algemeen bouwreglement (punt 5.)

9.8. *Betwiste hinder- en overlastaspecten*

1/ De geplande nieuwbouw zal inderdaad een zekere geluidsoverlast met zich meebrengen tijdens de werffase. Deze geluidsoverlast is evenwel van tijdelijke aard en zal enkel plaatsvinden tijdens de normale werkuren. De eventuele verkeershinder zal ook beperkt zijn gezien er voor de werfuitrusting een aanvraag ingediend moet worden voor de inname van het openbaar domein. De blijvende doorstroom van verkeer blijft daarin steeds gegarandeerd.

2/ De voorziene warmtepompen worden voorzien op het platte dak van het nieuwe aanbouwwolume. Er wordt geoordeeld dat dit een goede locatie is om geluidsoverlast te beperken. In elk geval moeten de warmtepompen blijvend voldoen aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit verzekert dat de hinder naar aanpalenden voldoende wordt beperkt. Indien nodig kunnen er nog bijkomende maatregelen genomen worden zoals het plaatsen van akoestische afschermingen rond de toestellen of het beperken van de activiteit gedurende de nachtperiodes.

De aanvraag verduidelijkt inderdaad niet waarom er niet wordt aangesloten op het bestaande warmtenet. Dit kan evenwel niet opgelegd worden als verplichting.

9.9. *Betwiste burgerrechtelijke aangelegenheden*

1/ We nemen akte van het feit dat er op heden geen overeenkomst is tot de kosteloze grondafstand van het perceel aan de stad. We benadrukken dat deze kosteloze grondafstand aan de stad essentieel is om bijkomend nieuwbouwwolume op het perceel te verantwoorden. Het op heden niet aanwezig zijn van een schriftelijk akkoord van de vereniging van mede-eigenaren betreft evenwel een burgerrechtelijke aangelegenheid. Een omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). Het op heden afwezig zijn van dergelijk akkoord vormt bijgevolg geen weigeringsgrond in voorliggende aanvraag.

2/ Conform artikel 56 van het Omgevingsvergunningenbesluit zal elke beslissing inzake een omgevingsvergunning kenbaar gemaakt worden door publicatie op de website van de gemeente, een digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis alsook de aanplakking van een affiche. Bijkomende overlegmomenten tussen de aanvrager en de buurt kunnen evenwel niet opgelegd worden.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. *Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten*

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

10.2. Verslag van het Team Stadsbouwmeester

Dit project kent een lange historiek. De projectsite is gelegen in de binnenstad, in Apostelhuizen. Het terrein is op vandaag braakliggend en uitgesproken groen. Omwille van de kwaliteit van de vegetatie, werd het Apostelbosje initieel opgenomen op het ontwerp RUP Groen. Echter finaal werd de opname in het RUP Groen niet weerhouden. Voor deze projectsite werd eerder een vergunningsaanvraag ingediend, deze vergunningsaanvraag werd door de stad Gent vernietigd in oktober 2020. Een nieuwe bouwaanvraag werd ingediend in juli 2021, maar deze aanvraag werd ingetrokken begin augustus 2021.

Nadien werden gesprekken opgestart. Het project werd tweemaal voorgelegd door de Stadsbouwmeester aan de Kwaliteitskamer ter advisering, 23 december 2021 en 2 maart :

- De Kamer stelde tijdens de sessie van 23 december 2021 dat de locatie van het bosje een erg moeilijke locatie was om te bebouwen. Ze begreep dat er planologisch bouwrechten zijn, maar was van mening dat dit geen geschikte locatie is om een bouwprogramma te ontwikkelen. Daarnaast had de Kamer heel wat bedenkingen op het effectief ontwerp, ze vond het voorstel van het gebouw onvoldoende sterk, door zowel de planmatige opbouw als de architectuur ervan. Het programma, de planopbouw, de architectuur met de materialen en detaillering moesten nog sterker gemotiveerd worden vanuit de context. Voor de Kwaliteitskamer zaten er meer potenties in dit perceel, voornamelijk uitgaande van de bestaande groenkwaliteit.
- Gesprekken werden in 2022 opnieuw aangevat, wat resulteerde in een sterk aangepast voorstel. De Kamer was verheugd dat het ontwerp en het programma sterk waren ingekrompen. Er werd bijgevolg inhoudelijk advies geformuleerd voor de verdere bijsturing in het ontwerp, zowel dat van het omgevingsontwerp als het gebouw.
- Nadien was er verdere afstemming via bilateraal overleg en per email tot een gunstig advies werd bekomen.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de bouwheer en ontwerper om dit project in de loop van het traject sterk bij te sturen en steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer.

Stedenbouwkundig wordt een volume ingeplant dat aansluit op de wachtgevel van de buur. Daardoor blijft meer dan de helft van het terrein onbebouwd, en blijft voldoende ruimte over

voor water en groen. Het rechtse deel van de onverharde ruimte wordt bovendien overgedragen naar het publiek domein en zal kwalitatief worden ingericht. Het parkje gaat uit van het behoud van het bestaande rietland zal een kwalitatieve bijdrage hebben zowel vanuit ecologisch als stedelijk perspectief.

Het deel ter hoogte van de het gebouw wordt ingericht als collectief en extensief groen, en zal goede kwaliteiten hebben voor de bewoners.

De volumetrie past zich in de omgeving. Het gebouw zelf wordt opgetrokken onder vier bouwlagen en een teruggetrokken vijfde laag. Het volume sluit aan tegen de wachtgevel van de buur. Aan overzijde van het volume bevindt zich een afdeling van een lagere school, waardoor de impact op de omgeving beperkt is.

Architecturaal wordt het volume eenvoudig maar verzorgd opgebouwd. Planmatig wordt voorzien in een royale collectieve entreerimte die mee wordt ingezet als fietsenstalling. Flankerend worden twee gelijkvloerse appartementen voorzien. Door een lichte verhoging wordt voldoende privacy als levendigheid ten aanzien van de straat gewaarborgd. Op de verdiepingen bevinden de leefruimtes met terrassen zich aan de straatzijde, enerzijds inspelend op de gunstige oriëntatie, maar ook op de beperkte diepte van de tuin aan achterzijde, waar zich de slaapvertrekken bevinden.

De architectuur is stedelijk en robuust, maar ook voldoende verfijnd gedetailleerd. Er is aandacht voor een duidelijke kroonlijst, waardoor de verhouding van het volume in balans wordt gebracht door de architectuur. Er is een duidelijke kroonlijst, gepaste balustrades, aandacht voor licht,.. De kleurstelling refereert naar het bosje, waardoor het woongebouw zich terughoudend opstelt ten aanzien van de omgeving. Bijkomend wordt ingezet op gevelvergroening door de terrasafboordingen mee als plantenbakken op te bouwen, waardoor het groen karakter mee wordt versterkt en aansluiting wordt gevonden op het parkje.

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor wagens, conform het advies van de Kwaliteitskamer. Daarentegen wordt maximaal ingezet op fietsenstallingen, wat tegemoetkomt aan het stedelijk beleid in te zetten op fietsers. Daardoor is tegelijk geen ondergrondse inname en blijft de impact van het gebouw op het bosje beperkt. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

10.3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

GROEN

1/ De gedeeltelijke ontbossing van het projectgebied:

Voorliggende aanvraag vertrekt vanuit een compromis waarbij een beperkt deel van de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone in publieke eigendom komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd.

In beginsel moet het rooien van bestaande bomen zoveel mogelijk vermeden worden. Bovenstaande afweging leidt evenwel tot een akkoord voor het deels ontbossen van het perceel. Bijkomend wordt aangegeven dat de voorliggende te ontbossen zone conform de Biologische Waarderingskaart gelegen is onder karteringseenheid sf en sw. Het betreft bijgevolg

geen verboden te wijzigen vegetatie. Conform artikel 90bis van het Bosdecreet is ontbossing niet verboden gezien de aanvraag gelegen is in woongebied conform het gewestplan.

Om een gelijkaardig bosareaal te behouden in Vlaanderen geldt er in beginsel een boscompensatieplicht voor de houder van de omgevingsvergunning. Deze compensatieplicht geldt evenwel niet voor gronden die spontaan zijn bebost na invoering van het Bosdecreet (1990) als die spontane ontbossing jonger is dan 22 jaar. Na uitgebreid onderzoek blijkt dat het voorliggende perceel in aanmerking komt voor een afwijking op deze compensatieplicht. Het Agentschap voor Natuur en Bos leverde hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies af in voorliggende aanvraag (zie punt 4. Externe adviezen).

Het bestaande onbebouwde deel van het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 3000m². Hiervan zou slechts 400m² (circa 13%) bebouwd worden. Het bebouwde deel bevindt zich volledig buiten en op voldoende afstand van de beschermde rietvegetatie. Het overige aandeel (circa 87%) blijft onbebouwd met behoud van het waardevolle groen. Een groot aandeel van de site (1099m²) wordt daarbij kosteloos overgedragen aan de stad. Dit betreft tevens het deel van de site waarin de beschermde rietvegetatie gelegen is. In beginsel is het beperkt ontbossen dus aanvaardbaar.

Tijdens een terreinbezoek door het onafhankelijk aangestelde deskundigenbureau Corridor op 9 juli 2024 werd er evenwel vastgesteld dat er zich een beschermde plantensoort bevindt op het perceel zijnde de Brede Wespenorchis. Hiervan werden, verspreid in het struweel, minstens 92 bloeistengels waargenomen waaronder ook enkele stengels in de te ontbossen zone. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor een afwijking van het Soortenbesluit voor het verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. Op pagina 10 van de aanvullende nota staat beschreven dat het noodzakelijk formulier (ANB_78_aanvraag_afwijking_soorten_jacht) werd opgeladen. Het noodzakelijke formulier werd evenwel niet teruggevonden. Bijgevolg wordt de ontbossing ongunstig beoordeeld.

2/ Het gedeeltelijk bebouwen van het projectgebied:

Er wordt geoordeeld dat het nieuwbouwvolume voldoende afstand houdt van de te behouden hoogstammige bomen op het perceel, alsook van de beschermde rietvegetatie. Voor de overige ruimtelijke afwegingen inzake de inpasbaarheid van het nieuwbouwvolume wordt verwezen naar het de beoordeling van de morfologie.

Het nieuwbouwvolume wordt evenwel opgericht binnen een zone waarin zich een beschermde plantensoort bevindt zijnde de Brede Wespenorchis. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor een afwijking van het Soortenbesluit voor het verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. **Bijgevolg wordt het nieuwbouwvolume ongunstig beoordeeld.**

3/ Afsplitsing van het perceel:

De kosteloze overdracht van het onbebouwde deel van het perceel (1099m²) vormt een fundamentele voorwaarde om akkoord te kunnen gaan met het bijkomend beperkt bebouwen van het perceel. In beginsel kan dit voorstel bijgevolg aanvaard worden. De aanvraag bevat evenwel enkele ongunstige elementen waardoor het voorgestelde ontwerp niet aanvaard kan worden.

4/ Het gedeeltelijk ophogen/dempen van de poel:

Het deels dempen van de poel komt voort uit de wens om voldoende waterpeil in de poel, noodzakelijk voor de beschermde rietvegetatie, te garanderen. Ten gevolge van de nieuwbouw (waarbij de verplichte voorziening van een hemelwaterput hoort) wordt een deel van het

hemelwater, dat op heden op natuurlijke wijze infiltreert, immers herbruikt. Door de poel gedeeltelijk te dempen tracht men hieraan tegemoet te komen. Dit kan evenwel enkel aanvaard worden indien:

- De te dempen zones zich bevinden buiten de zone van de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie.
- Het volume van de op te hogen zones overeenkomt met het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten.
- Bijkomend moeten de grondverplaatsingen gebeuren met bodem van op hetzelfde perceel (bijvoorbeeld bij het uitgraven i.f.v. de hemelwaterputten) en onder toezicht van de Groendienst van de Stad.

Er wordt opgemerkt dat er in totaal drie zones worden gedempt met een totaal volume van 75,18m³. Dit overschrijdt het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten zijnde 40.000 liter of 40m³. Het te groot aandeel aan dempen leidt tot een onnodig en bijkomend risico op wateroverlast. (zie punt 6. Waterparagraaf). Op basis van de geactualiseerde Biologische Waarderingskaart, naar aanleiding van het plaatsbezoek door Corridor, dient bovendien vastgesteld te worden dat de rietvegetatie (karteringseenheid sf) doorloopt deels onder de eerste zone en volledig onder de tweede zone die men wenst te dempen (zie toegevoegde kaart hieronder). Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). De ingetekende begrenzing van de rietvegetatie zoals aangereikt door de aanvrager komt dus niet overeen met de werkelijke grens van deze rietvegetatie. De rietvegetatie vormt een verboden te wijzigen vegetatie betreft conform artikel 7 van het Vegetatiebesluit. **Bijgevolg worden de ophogingen ongunstig beoordeeld.**

5/ Het gedeeltelijk aanleggen van schorspaadjes:

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanleggen van de schorspaadjes zodoende een zekere doorwaadbaarheid/toegankelijkheid op het private perceel te verzekeren. Er wordt evenwel vastgesteld dat het schorspaadje op het over te dragen perceel deels gelegen is binnen de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). Bovendien leidt het schorspaadje dat doorloopt van het publieke over te dragen deel naar het private deel tot een ongewenste erfdienstbaarheid. **Het schorspaadje op het publieke deel wordt ongunstig beoordeeld.**

6/ Het gedeeltelijk heraanplanten:

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanplanten van bosplantsoen en een nieuwe kruidlaag. Er wordt evenwel vastgesteld dat de zone met bosplantsoen (85m²) op het perceel dat wordt overgedragen gelegen is binnen de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). **Het voorzien van bosplantsoen in de rietzone wordt ongunstig beoordeeld.**

7/ Voorzien van nieuwe afsluitingen:

Principieel is er geen bezwaar tegen de voorziende afscheidingen. Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met het voorzien van poortjes tussen het perceel dat wordt overgedragen en het perceel dat in private handen blijft. Er kan tevens niet akkoord gegaan worden met het gedeeltelijk doorbreken van de bestaande afscheiding in functie van dit pad.

OPRICHTEN VAN EEN MEERGEZINWONING

1/ Morfologie:

1/1. Inplanting:

Het bestaande onbebouwde deel van het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 3000m². Hiervan zou slechts 400m² (circa 13%) bebouwd worden. Het overige aandeel (circa 87%) blijft onbebouwd. Er wordt geoordeeld dat het voorzien van deze compacte bebouwing aanvaardbaar is op voorwaarde dat een groot deel van de site kosteloos wordt overgedragen naar de stad. De bebouwing behoudt voldoende afstand van deze over te dragen grond zodat er tevens een volwaardig zijgevelvlak ingericht kan worden. Er wordt evenwel opgemerkt dat het nieuwbouwvolume deels wordt opgericht over de bestaande rooilijn. Het ontwerp moet worden aangepast zodat het nieuwbouwvolume volledig binnen de rooilijn wordt voorzien.

1/2. Bouwdiepte:

In beginsel kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde bouwdiepte aangezien aangesloten wordt op de bouwdiepte van het bestaande pand (Residentie Jacobus). Er wordt immers niet gebouwd tegen het gebouw op het linkeraanpalende perceel. Bovendien wordt geoordeeld dat het nieuwbouwvolume voldoende afstand houdt ten aanzien van linker- en rechteraanpalende bebouwingen, alsook de bebouwing zijde Koepoortkaai. Zo behoudt het achtergevelvlak van het nieuwbouwvolume een betrekkelijke afstand van circa 22m ten opzichte van de achtergevelvlakken zijde Koepoortkaai. Dergelijke afstand wordt, zeker in een stedelijke context aanvaardbaar beoordeeld. Er wordt evenwel vastgesteld dat het pand bebouwd wordt tegen het zijgevelvlak van Residentie Jacobus. Dit betreft geen volledig blind gevelvlak gezien het pand, op een bouwdiepte van 11,43m tot 12,59m van de eerste tot het derde verdiep, beschikt over raamvlakken. Dit is zichtbaar op de aangereikte foto 11 in voorliggende aanvraag alsook ingetekend op het aangereikte terreinprofiel van de bestaande toestand. Het is onduidelijk of het dichtbouwen van deze raamvlakken leidt tot het wegnemen van noodzakelijke natuurlijke verlichting in aanpalende ruimtes (in overeenstemming met artikel 4.20 van het algemeen bouwreglement). Gezien de aanvraag hier geen duidelijkheid over verschaft is het onduidelijk of het supprimeren van deze gevelopeningen verenigbaar is met principes van de goede ruimtelijke ordening. **De bouwdiepte wordt binnen voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.**

1/3. Bouwhoogte:

Het pand wordt voorzien van vier volwaardige bouwlagen en een deels teruggetrokken vijfde bouwlaag afgewerkt met een deels plat dak (voorzijde) en een deels hellend dak aan de achterzijde. Er wordt geoordeeld dat deze bouwhoogte in beginsel voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. Er wordt immers aangesloten op de kroonlijsthoogte van het platte dakdeel van het gebouw waartegen gebouwd wordt. Deze kroonlijsthoogte sluit voldoende aan op de kroonlijsthoogte van bebouwing in de omgeving zoals het rechteraanpalende pand (Residentie Riverside) en de overliggende school. Bovendien wordt vastgesteld dat de panden langs de Koepoortkaai aan de achterzijde beschikken over vijf volwaardige bouwlagen. De breedte van het nieuwbouwvolume is bovendien beperkt zodat er zeker omwille van de oriëntatie van het perceel voldoende lichtinval verzekerd blijft.

In de teruggetrokken zone aan de straatzijde worden evenwel tuinbergingen voorzien die slechts beperkt teruggetrokken zijn ten aanzien van de rooilijn. De tuinbergingen bevinden zich buiten het toegelaten maximale bouwvolume (van het BPA). Gezien het smalle karakter van de straat (Apostelhuizen) wordt geoordeeld dat er uiterlijk akkoord gegaan kan worden met het voorzien van vier volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vijfde indien de

teruggetrokken zone volledig is teruggetrokken (inclusief eventuele tuinbergingen). Dit werd ook duidelijk en meermaals meegegeven tijdens de voorbesprekingen van voorliggend dossier. **De tuinbergingen worden bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

1/4. Dakvorm:

Het hoofdvolume wordt hoofdzakelijk afgewerkt met een plat dak. Er wordt geoordeeld dat dit voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. Zo beschikt het pand waartegen gebouwd wordt (Residentie Jacobus) over een gedeeltelijk plat dak alsook de rechteraanpalende residentie Riverside. Ook de overliggende school beschikt over platte dakdelen. Het platte dak zal bovendien nauwelijks zichtbaar zijn voor aanpalenden.

1/5. Terrassen:

De terrassen bevinden zich voornamelijk inpandig en aan de straatzijde waardoor geoordeeld wordt dat de impact door inkijk op aanpalenden eerder beperkt is. Aan de overzijde van de straat bevindt zich immers een school en geen woningen. Voor wat betreft de terrassen aan de achterzijde wordt geoordeeld dat de impact hiervan eerder beperkt is. Deze terrassen vormen immers een bijkomende buitenruimte aan deze appartementen waarbij het grootste terras palend aan de leefruimte voorzien is aan de straatzijde. De terrassen aan de achterzijde zijn enkel toegankelijk vanuit de slaapkamer en zullen dus een minder actief gebruik kennen. De terrassen bevinden zich bovendien op een voldoende grote afstand ten aanzien van het achtergevelvlak van de panden zijde Koepoortkaai. Vanop het uiterst linkse terras palend aan Residentie Jacobus heeft men evenwel een rechtstreeks uitzicht op het terras van de linkerbuur. Dit is mogelijks in strijd met de wetgeving inzake lichten en zichten en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. **Het uiterst links gelegen dakterras aan de achterzijde wordt ongunstig beoordeeld.**

2/ Programma:

Principieel is er geen bezwaar tegen het voorgestelde woonprogramma. De voorziene appartementen beschikken over voldoende woonkwaliteit. Het aanbod aan appartementen beschikt over een voldoende grote mix qua grootte en aantal slaapkamers. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de verschillende appartementen is voldoende groot.

3/ Gevel-en dakvlakken:

Er wordt geoordeeld dat het nieuwbouwwolume voldoende kwalitatief wordt afgewerkt. Er wordt geoordeeld dat de groene kleur van de gevelsteen voldoende inpasbaar is in deze omgeving. De groene kleur maakt aansluiting met het te behouden groen op het perceel en zal er ook toe leiden dat het pand hierin mee opgaat.

De voorgevel reikt op sommige plaatsen voorbij de rooilijn. In de voorliggende aanvraag werd het nieuwbouwwolume volledig voorzien binnen de rooilijn. Het voorzien van gevelafwerking voorbij de rooilijn kan enkel in functie van voorgevelisolatie (bij bestaande panden) worden gedoogd. In geval van nieuwbouwwolumes kan er evenwel niet akkoord gegaan worden met het voorzien van een voorbouwlijn voorbij de rooilijn. Dit leidt immers tot een permante inname van het openbaar domein. Het nieuwbouwwolume moet bijgevolg voorzien worden binnen de rooilijn. Dit vereist een aanpassing aan het ontwerp. **Het voorzien van de voorgevel buiten de rooilijn wordt ongunstig beoordeeld.**

In de voorgevel wordt het pand voorzien van enkele uitsprongen (uitkragende bloembakken). Deze uitsprongen behouden slechts 0,11m afstand van de linkerperceelsgrens op het eerste verdiep en slechts 0,56m op de bovenliggende verdiepingen. Hoewel dit in afwijking is op de geldende reglementaire voorschriften (artikel 2.7 algemeen bouwreglement, artikel 3.7.7 BPA) wordt geoordeeld dat dit ruimtelijk voldoende inpasbaar is. Er wordt evenwel geoordeeld dat de uitsprong op het eerste verdiep te groot is (60cm) ten aanzien van de onderliggende vrije hoogte (3,37m). Zeker gezien de vrij beperkte breedte van de straat is het risico op aanrijden te groot. **De uitsprong op het eerste verdiep wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

4/ Indeling:

De indeling van de appartementen op de verdiepingen is principieel aanvaardbaar. De aanvraag werd evenwel ongunstig beoordeeld door Fluvius en er werden tevens voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum (zie punt 4. Externe adviezen). Om tegemoet te komen aan deze adviezen zal een andere indeling van het gelijkvloers noodzakelijk zijn. **De interne indeling van het gelijkvloers wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

In functie van het indienen van een nieuwe aanvraag en/of een beroepsprocedure wordt alvast meegegeven dat de oprichting van een distributiecabine in de groenzone niet aanvaard kan worden. Dergelijke inrichting in strijd is met de geldende voorschriften van het BPA. De oprichting van een losstaande distributiecabine is ook vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar gezien dit leidt tot het onnodig bijkomend aansnijden van de groenzone. In het geval van een nieuwbouwwolume kan dergelijke cabine perfect inpandig voorzien worden binnen het bouwwolume. De oprichting van een losstaande cabine in de groenzone is niet aanvaardbaar. Dit werd meermaals meegegeven aan de aanvrager.

Mobiliteit:

Het voorliggende perceel is vlot te bereiken zowel te voet als met de fiets. Het perceel bevindt zich in de nabijheid van enkele bushaltes (400m) in de Van Eyckstraat en de Tweebruggenstraat. De aanvraag bevindt zich tevens op wandelafstand (500m) van het Zuid waar zich meerdere bus- en tramhaltes bevinden. De aanvraag is tevens op wandelafstand (550m) gelegen van het station Gent-Dampoort. Het perceel is ook vlot te bereiken met de auto. De aanvraag bevindt zich tevens in de nabijheid van enkele publieke parkeerplaatsen. Op beknopte afstand bevinden zich tevens enkele stalplaatsen voor autodelen.

Het niet voorzien van autostaanplaatsen is hier bijgevolg aanvaardbaar. De aanvraag voorziet een voldoende grote gemeenschappelijke fietsenstalling. In combinatie met de directe nabijheid van openbaar vervoer wordt geoordeeld dat er geen bijkomende nood is aan autostaanplaatsen.

De fietsenstalling die voorzien wordt is voldoende groot maar doet qua inrichtingsvoorschriften niet volledig aan de [parkeerrichtlijnen](#) van de stad:

- Om een vlot in-en uitrijden mogelijk te maken wordt er voor het pad langsheen de fietsenstalplaatsen steeds een minimale breedte gevraagd van 2,00m. Bij fietsenstalplaatsen die gestald worden in een dubbellaags systeem betreft dit 2,65m. Er dient opgemerkt te worden dat de dubbellaagse fietsenstalplaatsen aan de rechterzijde slechts beschikken over een gangpad met een breedte van 2,35m. Bovendien wordt opgemerkt dat de fietsenstalplaatsen (behalve de stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen) aangelegd zijn in helling (2%).

- De fietsenstalplaatsen aan de rechterzijde in het hoog-laag systeem (tegenover de afvalberging) beschikken slechts over een gangpad van 1,90m.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum (zie punt 4. Externe adviezen) leiden tot een noodzakelijke aanpassing van de gelijkvloerse indeling. De noodzakelijke aanpassingen zullen een impact hebben op de inrichting en functionaliteit van de fietsenstalling. **De voorgestelde inrichting van de fietsenstalling wordt ongunstig beoordeeld.**

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

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 de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 15 eenheden met een gemeenschappelijke private binnentuin + het exploiteren van 15 warmtepompen aan Bouw Francis Bostoën nv (O.N.:0413059454) gelegen te Apostelhuizen , 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03676 - OMV_2024115728 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 15 eenheden met een gemeenschappelijke private binnentuin + het exploiteren van 15 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Apostelhuizen, 9000 Gent
- Weigering