



2025_CBS_04211 OMV_2024163613 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen van een loods en renoveren van het overige deel van deze loods, het omvormen van een bestaande handelszaak op het gelijkvloers, het omvormen van een bestaande woning tot 2 appartementen, het oprichten van een dakuitbouw aan de zij- en achterkant van de woning - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Housr BV met als contactadres Paddenhoek 31, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2024163613) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het gedeeltelijk slopen van een loods en renoveren van het overige deel van deze loods, het omvormen van een bestaande handelszaak op het gelijkvloers, het omvormen van een bestaande woning tot 2 appartementen, het oprichten van een dakuitbouw aan de zij- en achterkant van de woning
- Adres: Kortrijksesteenweg 598, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 664R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het terrein uit de aanvraag is een hoekperceel langs de Kortrijksesteenweg en de Ganzendries. Het hoekperceel loopt door tot in een binnengebied en grenst zo aan verschillende woningen langs beide straten. Aan de straatzijde staat een woning met handelsruimte op het gelijkvloers. Bij de handelsruimte hoort een loods die een deel van het binnengebied inneemt. In de handelsruimte en de loods werd een wasserette uitgebaat.

Het doel van de aanvraag is het uitvoeren van volgende wijzigingen:

- De woning aan de straatzijde wordt verbouwd. De handelsruimte op het gelijkvloers blijft behouden en krijgt een eigen keuken en toilet. Op de verdiepingen komen 2 appartementen met een eigen toegang vanaf de Kortrijksesteenweg. In deze toegang is een ruimte voor 4 fietsenplaatsen. In het hellend dak langs de Kortrijksesteenweg en de Ganzendries komen 2 dakuitbouwen.
- Een functiewijziging van de loods (bedrijvigheid) naar een kinderopvang (gemeenschapsvoorzieningen). Een deel van de loods (25,50 m²), ter hoogte van de achterste perceelsgrens van een woning aan de Kortrijksesteenweg, wordt open gemaakt ten voordele van een tuin met 2 terrassen. Het dak van de loods wordt afgebroken en vervangen door een nieuw plat dak (totale hoogte 4,20 m ter hoogte van de scheidingsmuren).
- De oprit aan de Ganzendries blijft behouden en wordt verbreed om plaats te maken voor 10 fietsplaatsen. De kinderopvang is te bereiken via deze oprit.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 01/07/2022 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de gehele stopzetting van de exploitatie van Huys Christian (OMV_2022085633).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/10/1962 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van 2 woonhuizen tot een winkelhuis met woongelegenheden (Litt. K-33-62).
- Op 01/06/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel op de benedenverdieping (KW K-7-63).
- Op 08/01/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een wasserijbedrijf op de benedenverdieping (KW G-34-67).

- Op 02/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van zolderkamers en het steken van 2 rechtstaande vensterramen in de voorste dakhelling (KW K-14-69).
- Op 28/03/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel (1984/1261).
- Op 09/08/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en herinrichting van een winkel (2001/253).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 17 april 2024 aangezien het project in overeenstemming is met de in het advies vermelde inlichtingen en beperkingen. De aanvrager moet bij de uitvoering van de vergunning rekening houden met de in het advies vermelde aandachtspunten.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 maart 2025.

Er is te voldoen aan de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op volgend punt:

- *Er wordt benadrukt dat de zone tussen 'Ganzendries' en de inkom van het kinderdagverblijf altijd als buitenruimte moet opgevat worden. Het kinderdagverblijf evacueren doorheen een overdekte of afgesloten fietsstalling wordt niet aanvaard!*
- *Een controle van een groepsopvang gebeurt automatisch bij een aanvraag van een brandveiligheidsattest. Die procedure start je bij de gemeente waar het pand gelegen is. De brandweer wordt rechtstreeks door de gemeente gevraagd voor een controle.*

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. 5000094943.

Volgende voorwaarde wordt opgelegd:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet een nieuwe aanvraag ingediend worden. Op basis van de gewijzigde gegevens zal Fluvius een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer

dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Verharding

De terrassen wateren af naar de groenzone. De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput

Er worden hemelwaterputten van totaal 32000 liter voorzien. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het onderhoud van het gebouw en oprit, wc's en wasmachines.

Groendak

Er wordt een groendak van 17,6 m² aangelegd.

Indien het groendak aangesloten wordt op een hemelwaterput, moet opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi) met een infiltratie inhoud van 10500 liter en infiltratieoppervlakte van 30,2 m² (50 cm diepte).

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Plannen

- Het gevelplan "gevel tuin – bestaande toestand" (BA_1_G_B_4_gevel tuin) ontbreekt. Van deze gevel is enkel een nieuwe toestand opgeladen.
- De wijzigingen aan de scheidingsmuur ter hoogte van perceel 664/XP is niet duidelijk. Er ontbreekt een plan bestaande en nieuwe toestand van deze muur.

Erfdienstbaarheid

Er is een gerechtelijke procedure lopende over mogelijke erfdienstbaarheden op het pand waardoor dit aspect niet beoordeeld kan worden door de bezwaarindiener.

De bezwaarindiener vermeldt tevens dat het kadasterplan de perceelsgrenzen niet correct weergeeft.

Mobiliteit

Er is slechts 1 parkeerplaats in de nieuwe toestand, terwijl het programma vergroot (1 handelszaak met loods en woning naar 1 handelszaak met kinderopvang en 2 appartementen). Er is geen parkeerplaats langs de Kortrijksesteenweg. De Ganzendries is een eenrichtingsstraat waar al druk geparkeerd wordt door bewoners en pendelaars. Geen bijkomende parkeerplaatsen voor dit project belast de openbare weg terwijl stad Gent de overlast op openbaar domein wil vermijden (zie parkeerrichtlijnen). Een afwijking omwille van meer fietsparkeerplaatsen en het dubbel gebruik van een autoplaats is hier niet toepasbaar want er is al nood aan extra parkeerplaatsen langs de Ganzendries, er is een stijging in aantal units, er is een bijkomende nood door de kinderopvang.

Kinderopvang

In de handelszaak met loods en tuin is een droogkuis actief geweest die werkte met chemische producten. De bezwaarindiener voegt een brief in bijlage toe aan het bewaar waarin de stad Gent vraagt om voorzorgsmaatregelen te nemen omdat het gaat om een met PFAS vervuild terrein. Een kinderopvang met kinderen in de tuin is niet verenigbaar met deze verontreiniging.

De woningen aan de Ganzendries zijn kleine arbeiderswoningen. De leefruimte loopt door tot aan de scheidingsmuur. Een kinderopvang in de tuin zal lawaai geven en dit heel de dag lang. Het lawaai zal via de scheidingsmuur in de leefruimte komen. Het beperken van het aantal kinderen, de leeftijd of een reglement geeft geen oplossing. De kinderopvang gaat in tegen de wens van de stad Gent om de leefbaarheid en de kwaliteit te stimuleren.

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

Plannen

Het plan "gevel tuin – bestaande toestand" (BA_1_G_B_4_gevel tuin) ontbreekt inderdaad. Hierdoor kan een wijziging aan de muur onvoldoende ingeschat worden.

Het klopt dat de wijzigingen aan de scheidingsmuur ter hoogte van perceel 664/X niet duidelijk weergegeven zijn. Het plan met "terreinprofiel 4" lijkt aan te tonen dat de scheidingsmuur ophooft van 3,29 m in de bestaande toestand naar 4,20 m in de nieuwe toestand. Het is onduidelijk of het gaat om de bestaande- of een nieuwe scheidingsmuur. Wijzigingen aan de scheidingsmuren moeten duidelijk zijn zodat de impact op aangrenzende percelen grondig beoordeeld kunnen worden.

Erfdienstbaarheid

In het beroepsschrift wordt verwezen naar een erfdienstbaarheid en een gerechtelijke procedure hierover. Er wordt echter geen verdere informatie gegeven, waardoor niet kan worden ingeschat of deze erfdienstbaarheid ook een ruimtelijke impact heeft.

Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens en de correctheid van eigendomsgrenzen op

de perceelsgrens. Indien er onduidelijkheid bestaat omtrent de eigendomsgrens tussen beide panden, dient dit via burgerrechtelijke procedure te worden uitgeklaard.

Mobiliteit

Het project heeft een totale bruto vloeroppervlakte van 492 m². De parkeerrichtlijnen van de stad werken met een drempelwaarde om kleine projecten niet op te zadelen met een verplichting tot het realiseren van een minimum fiets- en autoparkeeraanbod. Voor gemengde projecten, zoals deze aanvraag, ligt de drempelwaarde op 500 m² bruto vloeroppervlakte. Het voorgestelde project zit dus net onder de drempelwaarde waardoor geen verplichting is om autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Bovendien ligt het project naast een tramhalte en op circa 600 m van de ingang van station Gent-Sint-Pieters. Vanuit deze gunstige ligging, en het feit dat het project onder de drempelwaarde zit, is een voorstel zonder autoparkeerplaatsen op eigen terrein verdedigbaar.

Het voorzien van fietsplaatsen is wel een vereiste volgens de parkeerrichtlijn omdat er ook een meergezinswoning voorzien wordt.

Kinderopvang

Het perceel ligt inderdaad PFAS-zone. De no regret-maatregelen dienen bij de uitbating steeds nageleefd te worden. Deze voorzichtigheidsmaatregelen helpen de blootstelling aan chemische stoffen te verminderen en beperken gezondheidsrisico's. Deze maatregelen geven de mensen duidelijke informatie om hun gedrag aan te passen, met extra aandacht voor kwetsbare groepen.

De uitbating van een kindercrèche is niet aangewezen op deze locatie aangezien o.a. kinderen niet mogen spelen op het onverharde terrein van de site in kwestie.

Los van de bodemverontreiniging heeft een kinderopvang een directe link met de omliggende woonomgeving en zijn deze faciliteiten een essentieel onderdeel van de samenleving. In een stedelijke omgeving is een zekere mate van dynamiek en activiteit normaal en zelfs wenselijk.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van een handelspand met aansluitende loods en woning op de verdieping naar een meergezinswoning met 2 appartementen en 1 kleinere handelsruimte op de begane grond. Daarnaast wordt de loods verbouwd en van functie veranderd naar een gemeenschapsvoorziening (kinderopvang).

De functiewijziging van de loods naar een kinderopvang is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Aangezien de functiewijziging sterk samenhangt met de andere werken wordt de aanvraag in zijn geheel geweigerd. Hieronder worden de weigeringsmotieven beargumenteerd.

Het perceel ligt binnen het toepassingsgebied van de [bouwblokvisie](#). De meergezinswoning met handelsruimte bevindt zich aan de straatzijde, terwijl de kinderopvang in het binnengebied komt.

De bouwblokvisie is een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Het binnengebied is kleiner dan 3000 m². In projectgebieden kleiner dan 3000 m² wordt uitgegaan van de bestaande toestand,

wat overwegend een niet-woonfunctie zal zijn (groen, loodsen, opslag, tuinen, koeren,...). In dit geval staat een loods in het binnengebied. De bouwblokvisie wenst ruimte te geven aan voorzieningen. Welke voorziening een binnengebied kan opnemen, hangt sterk af van de bestaande toestand, de schaal van het projectgebied en het bouwblok, maar ook van het mobiliteitsprofiel van de functie zelf. Voor economische functies vraagt dit een grotere voorzichtigheid, gezien die meer impact hebben op de leefomgeving.

Bijkomend vragen we om 20% van het terrein te vergroenen. Bij projectgebieden die bij aanvang van de projectontwikkeling al 20 % onbebouwde en onverharde ruimte bevatten, gaan we ervan uit dat er al 20 % ontharding en vergroening is. Het perceel uit de aanvraag bestaat in de bestaande situatie uit circa 22% uit onverharde en onbebouwde ruimte waardoor het terrein al voldoet. Een sterkere vergroening in dichtbebouwde gebieden is altijd aan te raden maar geen verplichting.

Aan de straatzijde blijft het handelspand met wonen op de verdieping behouden. De woning wordt opgesplitst in 2 appartementen, elk met 2 slaapkamers. Beide appartementen zijn kwalitatief met voldoende grote leef- en slaapruidtes. Elk appartement krijgt een terras. Het terras voor het appartement op de eerste verdieping komt aan de linkerzijde en blijft op minstens 4 m van de perceelsgrens met de linkerbuur. Door deze afstand wordt de impact sterk beperkt. Het terras van het appartement op de tweede verdieping richt zich volledig naar de straatzijde. De locatie van beide terrassen is slim gekozen en veroorzaakt nauwelijks hinder voor de omgeving.

Het behoud van het handelspand op het gelijkvloers is positief. Langs de Kortrijksesteenweg bevinden zich al verschillende handelszaken, kantoren en dienstverleningen. Het behoud van de economische functie draagt bij aan een levendige straat en is daarom aan te moedigen.

De loods in het binnengebied wordt omgevormd tot een kinderdagverblijf. In principe is de omvorming van de loods naar een gemeenschapsvoorziening mogelijk en past dit binnen de bouwblokvisie. Toch zijn er verschillende elementen in de aanvraag die het realiseren van een kinderdagverblijf bemoeilijken. Hieronder wordt dit gemotiveerd.

Allereerst bevat de aanvraag zeer weinig informatie over de functiewijziging. De wijziging wordt enkel aangeduid op de grond- en inplantingsplannen en als stedenbouwkundige handeling. De loods is op de plannen als een niet ingerichte ruimte overgenomen. Er is geen indeling van de verschillende ruimtes ingetekend. Op basis van het rioleringsplan zijn zowel in de bestaande als de nieuwe toestand geen sanitaire voorzieningen (toilet, afvoer keuken,...) aanwezig. De organisatie van de leef- en slaapvertrekken is ongekend waardoor ook de kwaliteit ervan niet afgetoetst kan worden. In de beschrijvende nota wordt enkel vermeld dat de loods omgevormd wordt naar een kinderopvang maar verdere gegevens ontbreken opnieuw. Er wordt geen inzicht gegeven in het verwacht aantal werknemers en kinderen. Dit maakt het zeer moeilijk om de schaal van de nieuwe functie in te schatten en ook om een inschatting te maken van de mobiliteitsbehoefte.

Ten tweede voorziet de aanvraag te weinig fietsplaatsen. Het project heeft een totale bruto vloeroppervlakte van 492 m². De parkeerrichtlijnen van de stad werken met een drempelwaarde om kleine projecten niet op te zadelen met een verplichting tot het realiseren van een minimum fiets- en autoparkeerplaatsen. Voor gemengde projecten, zoals deze aanvraag, ligt de

drempelwaarde op 500 m² bruto vloeroppervlakte. Het voorgestelde project zit dus net onder de drempelwaarde waardoor geen verplichting is om autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Bovendien ligt het project naast een tramhalte en op circa 600 m van de ingang van station Gent-Sint-Pieters. Vanuit deze gunstige ligging, en het feit dat het project onder de drempelwaarde zit, is een voorstel zonder autoparkeerplaatsen op eigen terrein verdedigbaar. Omdat een meergezinswoning onderdeel uitmaakt van de aanvraag is het voorzien van fietsparkeerplaatsen op eigen terrein wel een vereiste.

In het huidige project komen 14 fietsplaatsen voor de bewoners van de appartementen, werknemers en de bezoekers van de handel en de kinderopvang. De plaatsen zijn verdeeld onder 2 stallingen met 1 stalling op het gelijkvloers, bereikbaar voor de bewoners, met 4 plaatsen en 1 stalling, bereikbaar via de oprit aan de Ganzendries, voor de werknemers en bezoekers. Het gebruikte systeem om de fietsen te stallen (op 1 niveau of hoog-laag) is ongekend. Voor elk systeem is de voorziene tussenafstand tussen de fietsen te weinig. Om een fiets comfortabel uit een rek te krijgen, is minstens 75 cm nodig. De fietsenstalling voor de bewoners van de appartementen komt in de gang. Op zich kunnen fietsen gestald worden in de gang maar de stalling moet bruikbaar zijn. Dat is hier niet het geval. Het gangpad tussen de fietsen is slechts 1,10 m breed waardoor je de fietsen niet uit het rek kan nemen. Een gangpad van minstens 2 m breed is aangewezen.

De fietsenstallingen moeten niet alleen kwaliteitsvol ingericht zijn, wat hier niet het geval is, er moeten ook voldoende stallingen zijn. Voor het project zijn volgende aantallen nodig:

- Minimaal 11 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen en de werknemers van de handel en de kinderopvang die afsluitbaar zijn en enkel toegankelijk voor de bewoners en de werknemers. In het voorstel zijn slechts 4 plaatsen afsluitbaar. De overige 10 plaatsen, aan de Ganzendries, kunnen niet afgesloten worden volgens het advies van de brandweer (zie 3. Externe adviezen).
- Voor de bezoekers van de kinderopvang, handel en de woningen moeten een aantal fietsplaatsen voorzien worden. Deze plaatsen moeten niet afsluitbaar zijn. Voor de kinderopvang is het aantal fietsplaatsen, door de weinige gegevens in de aanvraag, moeilijker in te schatten. Door de grootte van de functie lijken 4 fietsplaatsen aangewezen. Bijkomend moet voor de kinderopvang een plaats gemaakt worden waar ouders kortstondig fietsen kunnen stallen, waaronder ook buitenmaatse fietsen. De oprit kan hier dienst voor doen maar dit komt in conflict met het advies van de brandweer die de oprit als evacuatiezone nodig heeft (zie 3. Externe adviezen).

Ten derde blijven de plannen onduidelijk over de wijzigingen aan de scheidingsmuur. Dit wordt ook opgemerkt in een bezwaarschrift. Het dak van de loods wordt volledig vernieuwd en opgehoogd tot een hoogte van 4,20 m. Met de ophoging van het dak verhogen ook de scheidingsmuren. Het is niet duidelijk waarom een hoogte van 4,20 m noodzakelijk is. Door de impact op de rechtstreeks aanpalenden en de gevoeligheid van de loods in het binnengebied moeten de wijzigingen zo klein mogelijk gehouden worden. Een kleinere hoogte is dus aangewezen.

Tenslotte zat in de loods vroeger een droogkuis. Door deze activiteit is er een sterk vermoeden dat de grond vervuild is met PFAS en gelden er no-regret maatregelen. De site is opgenomen op de lijst met PFAS-vervuilden gronden in Gent: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/gent->

[no-regret-maatregelen-pfas#afgebakende-zones](#) De no-regret maatregelen die geldig zijn op de site zijn de volgende:

- Laat kinderen niet spelen op onbedekt terrein op de site.
- Afhankelijk van het gebruik en de weersomstandigheden: maak het verharde terrein op de site regelmatig schoon met water.
- Vermijd dat braakliggende of losse grond op de site verstuipt of verwaait.
- Bedek losse grond op de site met grasmatten, bodemdoeken, boomschors of kiezels. Of zaai losse grond in met gras of een andere dichte begroeiing. Doe dat ook met zand- of grondhopen.

De wens van de aanvrager is net om een kinderdagverblijf uit te baten op deze site met tuin. Het is onvermijdelijk dat kinderen buiten zullen spelen. Kleine kinderen zijn zeer kwetsbaar waardoor vragen worden gesteld bij de verenigbaarheid van de kinderopvang en het vermoeden van sterke PFAS-vervuiling. De eigenaar neemt best contact op met OVAM om te bespreken hoe best omgegaan wordt met de vermoedelijke vervuiling en welk gevolg dit heeft voor een invulling op de site.

Samengevat is de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omwille van de summiere gegevens over de kinderopvang, de onvoldoende fietsenstallingen (zowel in aantal als in kwaliteit), de onduidelijke wijzigingen van de scheidingsmuren en de vermoedelijke vervuiling van de grond.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen van een loods en renoveren van het overige deel van deze loods, het omvormen van een bestaande handelszaak op het gelijkvloers, het omvormen van een bestaande woning tot 2 appartementen, het oprichten van een dakuitbouw aan de zij- en achterkant van de woning aan Housr bv (O.N.:0800107072) gelegen te Kortrijksesteenweg 598, 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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_04211 - OMV_2024163613 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen van een loods en renoveren van het overige deel van deze loods, het omvormen van een bestaande handelszaak op het gelijkvloers, het omvormen van een bestaande woning tot 2 appartementen, het oprichten van een dakuitbouw aan de zij- en achterkant van de woning - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Weigering