



---

**2025\_CBS\_05362 OMV\_2025018158 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte na het slopen van het bestaande pand - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;  
Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
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?

De heer Frank Bekaert met als contactadres Scheutbos 5, 9971 Kaprijke heeft een aanvraag (OMV\_2025018158) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte na het slopen van het bestaande pand
- Adres: Nederkouter 119, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1317/2 E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juni 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand van het project

#### OMGEVING

Het perceel van aanvraag bevindt zich langs de Nederkouter in de historische binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing, variërend van handelshuizen, meergezinswoningen en publieke gebouwen. Kenmerkend voor de panden in de omgeving is de commerciële plint.

#### PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een semi rechthoekige vorm met aan de straatzijde een breedte van 5,08m. Het perceel beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een diepte van 20,51m. Langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt de perceelsdiepte van 20,28m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 114,36m<sup>2</sup>.

#### MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan straatzijde een perceelsbreed hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume beschikt daarbij over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 11,22m en 15,15m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 10,99m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens.

Verder bevinden zich er op het perceel verschillende aanbouwvolumes. Langsheen de rechter- en achterperceelsgrens bevinden zich aanbouwvolumes van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een lessenaarsdak (langsheen de rechterperceelsgrens) of plat dak/dakterras (langsheen de achterperceelsgrens). De resterende zone tussen het achtergevelvlak van het hoofdvolume en de bovenvermelde aanbouwvolumes is voorzien van een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt als een plat dak. Het volledige perceel is bijgevolg volgebouwd.

#### PROGRAMMA

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met handelsgelijkvloers. De handelszaak is daarbij onlosmakelijk verbonden met de woonfunctie in het pand. Het pand is gedeeltelijk onderkelderde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Op 03/01/2025 werd een weigering (OMV\_2024125073) afgeleverd voor het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning. Voorliggende aanvraag tracht hieraan tegemoet te komen.

#### SLOOP

Het volledige pand (hoofdvolume, aanbouwvolumes en kelderruimte) wordt gesloopt.

#### NIEUWBOUWVOLUME

Er wordt een nieuwbouwwolume opgericht bestaande uit een hoofdvolume en een gelijkvloers aanbouwwolume. Het hoofdvolume beschikt over vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het pand (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 16,53m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 12,99m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 13,00m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens.

Het overig deel van het perceel wordt voorzien van een gelijkvloers aanbouwwolume. Het gelijkvloerse aanbouwwolume reikt perceelsbreed en wordt voorzien tot tegen de achterperceelsgrens. Het aanbouwwolume beschikt over een hoogte van 3,58m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren.

Ten gevolge van het nieuwe hoofdvolume worden de scheidingsmuren met aanpalenden gewijzigd:

- De scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt beperkt opgehoogd met 21cm over een diepte van 7,50m.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt met 5,23m opgehoogd over de volledige diepte van het nieuwe hoofdvolume. Na verbouwingen ontstaat hierdoor een blinde wachtgevel met een oppervlakte van 67,80m<sup>2</sup>.

#### PROGRAMMA

In het pand wordt een meergezinswoning opgericht bestaande uit:

- Een gelijkvloerse handelszaak met een netto vloeroppervlakte van 79,55m<sup>2</sup> (exclusief de ondergrondse bergruimte).
- Een 3-slaapkamerduplex op het eerste en tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 90,80m<sup>2</sup>.
- Een 2-slaapkamerduplex op het derde en vierde verdiep met een netto vloeroppervlakte van 94,40m<sup>2</sup>.

#### GEVEL-EN DAKVLAKKEN

De voor- en achtergevel van het pand wordt voorzien in een grijze gevelsteen en afgewerkt met een zwarte stalen kroonlijst. De voorgevel is voorzien van grote raamvlakken in antraciet aluminium buitenschrijnwerk. De achtergevel is voorzien van raamvlakken in gelijkaardige afwerking en twee inpandige terrassen. De balustrades aan de inpandige terrassen en de raamvlakken in het gevelvlak worden aan de buitenzijde voorzien van veiligheidsglas. Het zichtbare zijgevelvlak langsheen de rechterperceelsgrens wordt afgewerkt met isolatie (voorbij de perceelsgrens) en een cementering in een witte kleur. Het platte dak van het hoofdvolume en het aanbouwwolume worden aangelegd als groendak. Het dak van het aanbouwwolume wordt voorzien van zes lichtkoepels.

#### INDELING

Op het gelijkvloers bevindt zich aan de straatzijde centraal een inpandig inkomsas met een breedte van 1,30m. Aan de linkerkant van het inkomsas bevindt zich de vitrine van de handelszaak met een breedte van 1,46m. Aan de rechterzijde bevindt zich de gemeenschappelijke inkomhal en traphal van de appartementen. De handelszaak loopt door tot in het aanbouwwolume en beschikt over een open indeling met uitzondering van een kleine sanitaire cel. In de kelder beschikt de handelszaak over een bergruimte (30,20m<sup>2</sup>). Achter de

inkomhal van de appartementen bevindt zich een fietsenstalling met een oppervlakte van 12,46m<sup>2</sup>. De fietsenstalling beschikt over acht fietsenstalplaatsen in een dubbellaags systeem.

Op het eerste verdiep bevindt zich de leefruimte, eetruimte en keuken van de eerste woonentiteit met een keuken aan de straatzijde en een inpandig terras (10,40m<sup>2</sup>) aan de achterzijde. Op het tweede verdiep bevinden zich de slaapkamers van de entiteit bestaande uit twee kleinere slaapkamers aan de achterzijde en één ruime slaapkamer aan de straatzijde.

Op het derde verdiep bevindt zich de leefruimte, eetruimte en keuken van de eerste woonentiteit met een keuken aan de straatzijde en een inpandig terras (10,40m<sup>2</sup>) aan de achterzijde. Op het vierde verdiep bevinden zich de slaapkamers van de entiteit bestaande uit een grote slaapkamer aan de achterzijde en een grote slaapkamer aan de straatzijde.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 03/01/2025 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte. (OMV\_2024125073)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 02/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen winkelpui en uitvoeren van binnenaanpassingen op de benedenverdieping. (KW N-6-69)
- Op 19/08/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW N-10-74)
- Op 09/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1985/373)
- Op 04/06/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkel. (1987/419)

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 8 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van een ongunstig advies van de Brandweerzone Centrum (onder ref. 073396-003/NVDV/2025). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast om hieraan tegemoet te komen.

De wijzigingen komen tegemoet aan het ongunstig advies van de Brandweerzone Centrum en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 5 mei 2025 onder ref. 073396-003/NVDV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 28 mei 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 beglaasde wand van de handelszaak in de gemeenschappelijke inkom/doorgang moet een brandweerstand EI 60 hebben en de toegangsdeur tot de handelszaak is een zelfsluitende branddeur.
- De 40 cm insprong van het raam bij de keuken op zowel +1 als op +3 is noodzakelijk omwille van de vlamoverslag.
- De 4 voorste daklichten in het platte dak van de aanbouw hebben een brandweerstand E 60 en zijn vast.
- Het raam in de voorgevel op +4 bij de slaapkamer, welke uitgeeft op de rookkoepel, heeft een brandweerstand E 60 en is vast.
- De brandwerende toegangsdeuren van de appartementen zijn met vrijloopfunctie.
- Het bovengronds en het ondergronds trappenhuis moeten op het gelijkvloers elk afgesloten zijn met een zelfsluitende branddeur. Niet op de plannen aangeduid.
- De inkomzone van ieder appartement moet voorzien zijn van een rookdetector, aangesloten op de gemeenschappelijke automatische branddetectie-installatie !

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 22 april 2025 onder ref. 5000098397. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.
- Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.
- De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar

aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.

- Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. 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>
- Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis: Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 16 april 2025 onder ref. JMS 645596. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- 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](http://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](mailto: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 16 april 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- 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. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.
- Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.
- 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
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.  
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Geen tijdig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn. De adviesvraag is verstuurd op 16 april 2025. Op 4 juni 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### 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 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.

#### 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 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel volledig 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. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Er wordt een volledige nieuwbouw opgericht waarbij de volledige dakoppervlakte wordt aangelegd als groendak. Ondanks dat de verplichting tot het voorzien van een hemelwaterput

hierdoor wegvalt wordt er alsnog een hemelwaterput voorzien van 7.000 liter. Dit wordt gunstig beoordeeld.

#### Groendak:

De nieuwe daken moet als groendak worden aangelegd. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m<sup>2</sup>. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

#### Ondergrondse constructie:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

#### Bemaling:

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

#### Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### 6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets 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 niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

### 7.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

#### Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

#### Beschermde diersoorten

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

#### 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 NOX 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.

### 7.3. Conclusie:

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.

## 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. BEKENDMAKING

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

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

#### 10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

##### SLOOP

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De erfgoedwaarden van dit pand zijn doorheen de jaren sterk aangetast. Zo werd het gelijkvloers grondig verbouwd, werd het oorspronkelijk buitenschrijnwerk verwijderd en is ook het interieur gedegradieerd. Dit wordt ook bevestigd door de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarin gesteld wordt dat dit pand haar erfgoedwaarde is verloren. Vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen de sloop van dit pand.

##### PROGRAMMA

In de voorgaande aanvraag werd reeds aangegeven dat er akkoord gegaan kan worden met de oprichting van een meergezinswoning. De omgeving wordt immers overwegend gekenmerkt door meergezinswoningen met een commerciële plint. De inrichting van een handelszaak op het gelijkvloers komt de verwevenheid ten goede. Dit wordt gunstig beoordeeld.

##### MORFOLOGIE

In voorliggende aanvraag wordt een nieuwbouwwolume opgericht bestaande uit vijf volwaardige bouwlagen. Er wordt daarbij aangesloten op de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand. We begrijpen de impuls van de aanvrager om aan te sluiten op de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand. Er dient evenwel vastgesteld te worden dat het rechteraanpalende pand slechts beschikt over drie volwaardige bouwlagen. Bijgevolg wordt de scheidingsmuur t.o.v. rechteraanpalende betrekkelijk opgehoogd. Het nieuwbouwwolume reikt twee bouwlagen hoger (circa 5m) over een diepte van 12,00m. Dit leidt tot een betrekkelijk groot aandeel aan blinde zijgevel (circa 68m<sup>2</sup>).

Bij het bepalen van een aanvaardbare morfologie dient men steeds een afweging te maken tussen:

- (1): De inpasbaarheid van het pand in zijn omgeving.
- (2): Het verzekeren van een voldoende groot ruimtelijk rendement.

(1): Er wordt geoordeeld dat het voorgestelde gabariet onvoldoende inpasbaar is in de ruimere omgeving.

Het pand sluit aan op de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand. Er dient evenwel vastgesteld te worden dat de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand geenszins overeenkomt met de dominerende kroonlijsthoogte in de straat. Het linkeraanpalende pand vormt het tweede hoogste pand langs het deel van deze straatzijde van de Nederkouter gelegen tussen de Bagattenstraat en de Jozef Plateaustraat.

De dominerende kroonlijsthoogte in de straat komt overeen met de kroonlijsthoogte van het bestaande pand. Het overwegend aandeel van de panden in de straat beschikt immers over een gabariet van drie hogere volwaardige bouwlagen of vier lagere volwaardige bouwlagen. Bovendien beschikken de meeste panden over zekere erfgoedwaarden waardoor een bijkomende toekomstige optopping is uitgesloten.

Het rechteraanpalende pand komt overeen met de dominerende kroonlijsthoogte in de straat. Het voorzien van het voorgestelde nieuwbouwwolume lijdt tot een betrekkelijk groot aandeel (zowel in hoogte, diepte als oppervlakte) aan blinde zijgevel, zichtbaar vanuit de straat. Bovendien impliceert het doortrekken van deze kroonlijst/dakrand op 5 volwaardige bouwlagen dat we dit gabarit principieel aanvaardbaar zouden vinden voor de rest van de gevelrij. Het relatief smalle straatprofiel laat dit evenwel niet toe.

(2): Er wordt niet voldaan aan een groter ruimtelijk rendement.

Het toelaten van hoger bouwen komt voort uit het principe van ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. In voorliggende aanvraag wordt het volledige perceel volgebouwd in combinatie met een zeer hoog hoofdvolume. Het hoger bouwen staat hier bijgevolg niet in het teken van het zoveel mogelijk voorzien van een kleinere footprint en een groter aandeel aan onbebouwde buitenruimte. Los van het volledig volbouwen van het perceel wordt het nieuwbouwwolume ook te hoog bevonden. Als stad willen we zeker inzetten op een groter ruimtelijk rendement door hoger bouwen mogelijk te maken. Dit vormt evenwel geen onbeperkt uitgangspunt op elke locatie in de stad. Hoger bouwen en verdichten moet voorzien worden op goed doordachte locaties. Conform onze structuurvisie Ruimte Voor Gent is uw pand gelegen in het gewone weefsel van de binnenstad. In het gewone weefsel van de binnenstad - waarin uw pand gelegen is - vormt een basisschaal van drie tot vier bouwlagen het uitgangspunt. Dit komt overeen met de bestaande kroonlijsthoogte van het pand en de kroonlijsthoogte van het rechteraanpalende pand, tevens de dominerende kroonlijsthoogte in de straat.

Nog hoger bouwen kan enkel toegestaan worden in ruimtelijke knooppunten, prominente zichtlocaties of plaatsen die worden gekenmerkt door een zekere openheid (bv. panden aan waterzijdes of de stadsring). Voorliggende aanvraag bevindt zich langs een gemeenteweg met een standaardbreedte en bevindt zich niet op een prominente zichtlocatie en/of ruimtelijk knooppunt. Nog hoger bouwen vormt hier bijgevolg geen uitgangspunt. Het voorzien van vier volwaardige bouwlagen vormt hier reeds een rendementsverhoging ten aanzien van de bestaande toestand. Er wordt geoordeeld dat dit de maximaal aanvaardbare ophoging vormt.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

Op basis van de hierboven opgebouwde motivering is een 5<sup>e</sup> bouwlaag niet onbespreekbaar, maar zien we dit enkel verdedigbaar onder de vorm van een dakvolume of teruggetrokken laag. We geven er de voorkeur aan om een aangepast voorstel informeel te bespreken, vooraleer een nieuwe aanvraag wordt ingediend.

## CONCLUSIE

---

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

## 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 herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte na het slopen van het bestaande pand aan de heer Frank Bekaert gelegen te Nederkouter 119, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaxe;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

#### **Mededeling**

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

2025\_CBS\_05362 - OMV\_2025018158 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte na het slopen van het bestaande pand - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Weigering