



2025_CBS_07431 OMV_2025021072 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande woning en achterliggende garageboxen, het bouwen van een eengezinswoning en pioniersgebouw met ruimte voor bergingen, ateliers en kantoorruimtes - met openbaar onderzoek - Geitstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Liv and more BV met als contactadres Rietvoornstraat 21, 9800 Deinze heeft een aanvraag (OMV_2025021072) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een bestaande woning en achterliggende garageboxen, het bouwen van een eengezinswoning en pioniersgebouw met ruimte voor bergingen, ateliers en kantoorruimtes
- Adres: Geitstraat 122, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 617L2 en 617M2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving

Het onderwerp van de aanvraag bevindt zich in de Geitstraat in de wijk Brugse Poort – Rooigem. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (2 tot 3 bouwlagen afgewerkt met een dak), bestaande uit woningen. Ook is er in hetzelfde bouwblok een openbaar park (Boerderijpark) aanwezig. Dit park is toegankelijk uit de Geitstraat en Boerderijstraat en bevindt zich tot diep in het bouwblok.

Beschrijving van de plaats

De projectsite bestaat uit 2 percelen waarop zich een woning en garageboxen bevinden. Via een onderdoorgang (onder de woning) zijn de garageboxen (34 in totaal) toegankelijk gemaakt. De woning betreft een rijwoning bestaande uit 2,5 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De projectsite is bijna helemaal verhard en bebouwd en heeft een totale oppervlakte van ca. 1580 m².

Achteraan op het perceel bevindt er zich een boom en groenzone (ca. 330 m²).

Beschrijving van aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het ontwerp voorziet in het slopen van een bestaande woning en achterliggende garageboxen, het bouwen van een eengezinswoning en pioniersgebouw met ruimte voor bergingen, ateliers en kantoorruimtes.

1/ Sloop

De bestaande bebouwing op het perceel (woning (incl. bergingen) en garageboxen) worden integraal gesloopt. Hierbij worden er geen wijzigingen aan de scheimuren aangeduid.

2/ Nieuwbouw eengezinswoning

Aan de straatzijde wordt een nieuwe eengezinswoning opgetrokken bestaande uit 3 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst van het hoofdgebouw bedraagt 8,20 m aan de voorgevel en 8,88 m aan de achterzijde (t.o.v. het trottoirpeil). De kroonlijsthoogte van het gelijkvloerse aanbouwvolume bedraagt 3,25 m, waarop een balustrade van 110 cm staat. De rooilijn (6,65 m breed) loopt schuins af waardoor de bouwdiepte op de linkse perceelsgrens dieper is dan op de rechtse, terwijl de achtergevel loodrecht op de perceelsgrenzen staat. De bouwdiepte op het gelijkvloers (linkse perceelsgrens) bedraagt 14,35 m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 11 m op de linkse en 9,62 m op de rechtse perceelsgrens. De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in een grijze gevelsteen (op de verdiepingen) en een zwarte plaat (op het gelijkvloers).

Langs de rechtse perceelsgrens bevindt er zich een onderdoorgang met een breedte van ca. 3 m, deze biedt toegang tot het achtergelegen binnengebied (zie ook punt 3/ en 4/).

Hierdoor heeft de woning een beperkte plintbreedte op het gelijkvloers (slechts 3,50 m breed). Op het gelijkvloers wordt er een bureauimte (in contact met de straatzijde) en fietsenberging

(voor de woning) voorzien. De buitenruimte op maaiveldniveau is toegankelijk via de fietsenberging. Op het 1^e niveau bevindt er zich de leefruimte en keuken. Op het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt een dakterras voorzien tot tegen de rechtse aanpaler. Er wordt met 3,30 m afstand gehouden tot de linkse aanpaler met een groendak. Verder bestaat de woning uit 3 slaapkamers.

3/ Nieuwbouw pioniersgebouw

In het binnengebied, toegankelijk via de onderdoorgang, wordt er een nieuw gebouw (pioniersgebouw in de aanvraag) opgetrokken. Dit gebouw bevindt zich op 36,50 m achter de rooilijn en is 49 m diep. Het gebouw is ingeplant op de linkse perceelsgrens (afscheiding met Boerderijpark) en heeft een maximale breedte van 16,55 m. Hierdoor houdt het nieuwe gebouw met 3,17 m afstand tot de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Sparrestraat. Dit pioniersgebouw is opgebouwd uit 1 bouwlaag en heeft een kroonlijsthoogte van 3,45 m (t.o.v. het maaiveld). Het platte dak wordt afgewerkt als een groendak met een minimaal buffervolume van 50 liter/m². Dit brengt in theorie geen verhoging van de scheimuren met zich mee omdat er op heden reeds op aanzienlijke hoogte een net op de scheimuur werd geplaatst om overvliegende ballen (vanuit het Boerderijpark) tegen te houden. Echter is de aanvraag onduidelijk of de gemetste muur (van de bestaande garageboxen) verhoogd moet worden voor de bouw van het pioniersgebouw.

Het pioniersgebouw wordt opgevat als een multifunctioneel gebouw met verschillende buurt ondersteunende en economische functies (kantoor 224,7m² bvo, ateliers 179,4 m² bvo en 208,9 m² bvo bergingen). Hierbij bevinden de kantoren en ateliers zich langs de buitenschil en hebben deze een eigen toegang via de buitenruimte. De bergingen bevinden zich op de perceelsgrens met het Boerderijpark, dit blijft een blinde gevel waardoor deze bergingen zich in de donkere zones bevinden. Verder wordt er nog een inpandige fietsenstalling voorzien, voor de gebruikers van het gebouw, in het gebouw zelf, aan de ingang. Dit goed voor 24 fietsen in totaal.

4/ Aanleg privatieve buitenruimte

Er zullen in totaal 3 verschillende buitenruimten worden voorzien op de site:

- **Privatieve buitenruimte bij eengezinswoning Geitstraat:**
Deze tuin is toegankelijk via de woning maar ook via de doorgangsruimte. De tuin is ca. 180 m² groot (exclusief wadi) en wordt groen aangelegd. De tuin krijgt een exclusief privaat karakter, horende bij de eengezinswoning.
- **Doorgangsruimte met verharding voor leveringen pioniersgebouw:**
In het verlengde van de onderdoorgang wordt de toegang gecreëerd naar het pioniersgebouw. Hierop sluit er ook een wandelpad aan, horende bij een erfdienstbaarheid van een bestaande woning, Geitstraat 128.
Deze doorgangsruimte loopt door tot de achtergevel van het pioniersgebouw (diepte 85,50 m achter de rooilijn) en is berijdbaar voor wagens tot ca. 55,45 m achter de rooilijn.
Er worden geen autostaanplaatsen of fietsenstalplaatsen voorzien in de buitenruimte. Zo zullen er geen autostalplaatsen zijn op de gehele site.
Verder is deze zone deels verhard (waterdoorlatende verharding) en deels als groenzone en waterinfiltratiezone aangelegd.
- **Groenruimte achter pioniersgebouw met zichtrelatie naar het Boerderijpark:**
Achteraan op het perceel (grenzend aan het Boerderijpark en achterzijde woningen Meibloemstraat) wordt er een groenzone (ca. 170 m²) voorzien rondom de bestaande

boom. Deze groenzone is toegankelijk voor alle gebruikers van de site en heeft een zichtrelatie met het Boerderijpark.

Op geen enkele plaats wordt er een doorbreking voorzien tussen de scheimuur van de projectsite en het Boerderijpark. Hierdoor is er geen circulatie tussen beide sites mogelijk.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 13/08/1979 werd een vergunning afgeleverd voor de vergroting van de bestaande autobergplaatsen. (KW G-35-79)

* Op 04/12/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van geprefabriceerde paviljoenen. (Litt. B-20-79)

* Op 28/04/1986 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van garageboxen. (1986/312)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen.

Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 20 juni 2025 onder ref. AD-24-927 onder ref. AD-24-927 – 2de advies

Drinkwater

Deze aanvraag betreft;

- De sloop van de bestaande woning en achterliggende garageboxen.
- De nieuwbouw van een eengezinswoning aan de straatzijde.
- De bouw van een pioniersgebouw dieper op het perceel.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van een eengezinswoning aan de straatzijde en de bouw van een achterliggend pioniersgebouw met bergingen op kleine schaal en ateliers en kantoorruimtes op grotere schaal.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Bemerking op “_1170-BVBA-20250303-TOPOMAR-HOSTE Geitstraat-toelichting hemelwater” : Voor de berekening van de nodige buffervolumes en infiltratieoppervlaktes zal de volledige dakoppervlakte van de woning (circa 89m²) in rekening moeten gebracht worden en aansluiten op de regenwaterputten.

De overloop van de infiltratievoorzieningen (WADI) zal 10cm onder de rand van het infiltratiebekken moeten worden voorzien om geen wateroverlast te veroorzaken. Dit zal zijn impact hebben op de beschikbare buffervolumes in infiltratieoppervlaktes.

Noot van de OA: De watertoets werd onvoldoende gemaakt in de omgevingsaanvraag (zie ook hoofdstuk 5 Waterparagraaf). Zo werd het te compenseren volume niet berekend. Bij een nieuwe omgevingsaanvraag moet ook rekening worden gehouden met bovenstaande opmerking van Farys.

Brandweerzone Centrum

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 juni 2025 onder ref. 072477-004/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie bijlage op het omgevingsloket)

Fluvius

Ongunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 juni 2025 onder ref. 5000101394:

Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- *Oprichting van een distributiecabine*

(...)

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

Noot van de OA: Het ontwerp voorziet niet in de plaatsing van een distributiecabine.

Dergelijke installatie kan niet via bijzondere voorwaarden worden vastgelegd, omdat de integratie hiervan op een kwalitatieve wijze moet worden onderzocht. Bijgevolg dient de aanvraag te worden geweigerd.

De Vlaamse Waterweg nv

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 9 juli 2025:

Het projectgebied ligt op meer dan 50m van de Leiearm en Noordelijke Leie (resp ca. 530 m en ca. 380 m). Het projectgebied stroomt af naar de Leiearm (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid dient dit advies zelf op te maken.

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.5 Contact met de straat; *Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.*

Toetsing: **niet conform/afwijking toegestaan:** De gevelbreedte aan de rooilijn bedraagt 6,65 m, op heden is er een onderdoorgang aanwezig. Het behoud van de bestaande doorgang zou conform het ABR aanvaardbaar zijn. Omdat het project voorziet in een sloop en nieuwbouw moeten de voorschriften opnieuw worden afgetoetst, in de regel is voorliggende onderdoorgang strijdig met het ABR omdat we dit als een nieuw project aanschouwen en niet als het behoud van een bestaande toestand.

Daar de gevel slechts een paar cm smaller is dan de toegelaten 7 m en om een ontsluiting te kunnen garanderen naar het achterliggende gebied kan een afwijking op bovenstaand artikel hier wel worden toegestaan.

Daarnaast wordt er in de woning zelf, door de toevoeging van een kwalitatieve woonruimte (bureau) en een groot raam kan, desondanks de onderdoorgang, nog steeds voldoende contact met de straat worden gegarandeerd.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding
- nieuw plat dak
 - * woning ~ 79 m² waarvan ~ 7 m² groendak en ~ 12 m² terras
 - * pioniersgebouw 772,84 m² wordt aangelegd als groendak
- hemelwaterput:
 - * 7,5 m³ voor de woning
 - * 40 m³ voor het pioniersgebouw
- infiltratievoorziening (16,32 m³ en 47,57 m²)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Hemelwaterput

Voor de woning wordt een hemelwaterput van 7500 liter voorzien dit is conform de GSV. Op de plannen is de woning ongeveer 79 m² en niet 46,4 m² zoals opgenomen in de nota en de onder verordening hemelwater, een deel wordt aangelegd als terras en deel als extensief groendak. Er wordt aangegeven dat het water voor de WC's en een buitenkraan gebruikt wordt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet, naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Het groendak (50 l/m²) van het pioniersgebouw wordt ook aangesloten op een hemelwaterput van 40 000 liter. Het water wordt voor de WC's en een buitenkraan gebruikt.

Infiltratievoorziening

Op de plannen staan de aangesloten oppervlaktes op de infiltratievoorziening niet vermeld.

De in rekening te brengen oppervlaktes bedragen:

- 75,5 m² (dakopp eengezinswoning)
- 386,42 m² (groendak 50 l/m²)
- =461,92 m².

Er wordt 60 m³ in mindering gebracht voor het plaatsen van 2 hemelwaterputten.

-infiltratievoorziening (16,32 m³ en 47,57 m³)

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening wordt berekend op 401,92 m².

De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 13,263 m³ en een oppervlakte van 32,2 m² te hebben.

De bouwheer voorziet 2 infiltratievoorzieningen (wadi's van max 50 cm diep)

-wadi woning: 16,32 m³ - 47,57 m³ waarop de woning aangesloten is en de overloop van wadi infiltratiekom units:

-wadi infiltratiekom units: 14,34 m³ - 55,91 m³ waarop pioniersgebouw is aangesloten.

De wadi's voldoen aan de GSV.

Er wordt wel opgemerkt dat de infiltratievoorziening direct naast de perceelsgrens gelegd wordt. Er wordt aangeraden om 1 m afstand te houden.

Daarnaast werd ook door Farys (zie ook hoofdstuk 3.1) de opmerking gegeven dat de overstort zich op 10 cm onder de rand van het maaiveld moet bevinden, wat een impact zal hebben op het infiltratieoppervlak en buffervolume. Dit dient te worden herberekend in een nieuwe omgevingsaanvraag.

Ondergrondse constructies

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 of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Het pioniersgebouw ligt in pluviaal overstromingsgebied.

Door het voorzien van een grotere buffercapaciteit en infiltratieoppervlakte dan nodig is conform de GSV en toont via een SIRIO berekening dat er geen overstort is bij T20 bui, er is pas een overstort bij T100.

De te nemen maatregelen voor overstromingsvrij bouwen worden niet genomen:

<https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/documenten/Overstromingsveilig%20bouwen%20en%20wonen%20-%20CIW.pdf>

Overstromingspeilen

De TAW peilen zijn niet opgenomen in de aanvraag. Er kan niet afgetoetst worden of de vloerplaat voldoende hoog is in functie van de te verwachten overstromingspeilen.

Het vloerpeil van het pioniersgebouw dient minimaal aangelegd te worden op 30 cm boven het overstromingspeil. Het overstromingspeil waarmee rekening moet gehouden worden is 8,43 mTAW.

Compensatievolume

Het compensatievolume werd niet berekend. Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden:

Elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het hoogste overstromingspeil moet gecompenseerd worden.

De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het hoogste overstromingspeil. Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien. Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair).

Er kan niet afgetoetst worden dat de voorziene grotere infiltratievoorziening voldoende is, daar het te compenseren volume niet werd berekend. Bij een nieuwe omgevingsaanvraag moet dit compensatievolume ook mee worden opgenomen in de berekeningen en moet worden aangetoond dat de voorziene infiltratievoorzieningen voldoende groot zijn om dit compensatievolume ook te bufferen.

Hemelwaterputten en leidingen

Bij de plaatsing van de hemelwaterputten moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

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

Omwille van onvolledige info (het ontbreken van de correcte berekening van de infiltratiekommen (wegens lager plaatsen van de overstort) en het ontbreken van het compensatievolume) kan de watertoets niet ten gronde gebeuren. Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol groen aanwezig.

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.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

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.

Afvalwater

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

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.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 juni 2025 tot en met 1 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **7 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Parkeerdruk

Er is brede bezorgdheid over de toename van parkeerdruk in de Brugse Poort. Het project voorziet geen parkeerplaatsen, wat problematisch is voor bezoekers, werknemers, zelfstandigen en gebruikers van ateliers en bergingen. Dit kan leiden tot extra druk op de al overbelaste parkeerinfrastructuur.

2. Gemiste kans op uitbreiding en verbetering van het Boerderijpark

Het project biedt geen directe aansluiting op het Boerderijpark, ondanks het potentieel van het binnengebied. Er wordt betwijfeld of het park werkelijk veiliger wordt, zoals in de nota vermeld. Er wordt gesuggereerd het project om te draaien en de kantoorruimtes en ateliers te oriënteren naar het park voor meer sociale controle. Zodanig dat de blinde muur naar het park wordt weggewerkt.

Verder is er ook bezorgdheid over kinderen die over het hek van het Boerderijpark klimmen om ballen te halen. In het nieuwe ontwerp zouden ze via het dak van het pioniersgebouw makkelijk toegang krijgen tot aangrenzende tuinen.

De huidige invulling gaat bovendien in tegen de Bouwblokvisie van Stad Gent, die pleit voor het groeperen van groenzones tot robuuste, kwalitatieve groene ruimtes. De huidige plannen tonen een uitbreiding van bebouwing en slechts beperkte groene ruimte. Dit staat haaks op de 3+30+300-vergroeningsregel, die door verschillende overheden en partijen wordt onderschreven.

3. Bescherming van de bestaande boom en nieuwe boom

Er zijn zorgen over de bescherming van een bestaande grote spar. De voorziene afstand van 5 meter t.o.v. de stam wordt als onvoldoende beschouwd; er wordt gevraagd om minstens 5

meter vanaf de kroonprojectie te respecteren. Verder wordt ook de vraag gesteld of er maatregelen worden getroffen de boom (en wortelgestel) tijdens de werkzaamheden te beschermen.

Ook de groeikansen van de nieuwe boom (in de privatieve tuin) worden in vraag gesteld, met de oproep om garanties te voorzien voor een gezonde ontwikkeling.

4. Lawaaihinder door ateliers

Er is onduidelijkheid over de aard van de activiteiten in de ateliers. Indien het gaat om metaal- of houtbewerking, kan dit geluidsoverlast veroorzaken. Er wordt gevraagd of er ook 's avonds gewerkt zal worden.

5. Kwaliteit en robuustheid van het groendak

Het voorziene extensieve groendak roept vragen op over de klimaatrobuustheid op lange termijn. Er wordt gevraagd of dit type groendak voldoende is in het kader van klimaatadaptatie.

6. Waterbeheer en bescherming van aangrenzende tuinen

Het water van de daken wordt opgevangen in wadi's, maar er is bezorgdheid over de bescherming van de tuinen in de Sparrestraat bij hevige regenval. Dit omdat de wadi zich tegen de perceelsgrenzen bevindt. Er wordt gevraagd naar garanties tegen wateroverlast.

7. Fietsenstalling en bergingen

Er zijn vragen over de functionaliteit van de bergingen: worden ze verhuurd of verkocht, en zijn ze ruim genoeg voor meerdere fietsen of grotere modellen zoals bakfietsen? Ook de fietsenstalling lijkt onvoldoende afgestemd op oversized fietsen, wat problematisch is voor gebruikers van ateliers of bergingen. Er wordt gevraagd naar toegankelijke tarieven voor kwetsbare buurtbewoners en gesuggereerd om een buurtfietsenstalling te voorzien.

8. Onzekerheid over heropbouw van scheidingsmuur

Verschillende bezwaarschrijvers van een woning grenzend aan het projectgebied vragen duidelijkheid over de heropbouw van een muur die momenteel de achtergrens van hun koertje vormt, deze verdwijnt door de sloop van een bijgebouw dat zich situeert in het projectgebied. Er is geen informatie over de uiteindelijke toestand of de timing of plannen voor vervanging.

9. Ontsluiting van aangrenzende tuinen

Er zijn vragen over de fysieke ontsluiting van de tuinen aan de Sparrestraat:

- Blijven de bestaande muren behouden?
- Worden poortjes naar de percelen voorzien door de ontwikkelaar?
- Zijn de stapstenen voldoende bruikbaar bij hevige regenval?
- Waarom ontbreken stapstenen bij nr. 86, en kunnen die alsnog voorzien worden?

10. Erfdienstbaarheid en toegang tot garage Geitstraat 128

Er wordt gemeld dat de plannen geen rekening houden met een bestaande erfdienstbaarheid die toegang tot een garage garandeert via het projectgebied. De huidige plannen voorzien onvoldoende ruimte en zelfs een groenzone voor de bestaande garagepoort, waardoor gebruik onmogelijk wordt. Er wordt enkel rekening gehouden met een wandelpad maar niet met een inrit voor een wagen. Er wordt aangedrongen op aanpassing van de plannen en benadrukt dat juridische stappen overwogen worden indien dit recht niet gerespecteerd wordt.

11. Ruimtegebruik en visie op stadsvernieuwing

Hoewel er begrip is voor het voorzien van kantoren, ateliers en bergingen, wordt gewaarschuwd tegen het volbouwen van schaarse open ruimte in de Brugse Poort. Het project lijkt in strijd met de doelstellingen van eerdere stadsvernieuwinginitiatieven zoals "Zuurstof voor de Brugse Poort", die net inzetten op het openmaken van binnengebieden. Er wordt gepleit voor een robuuste groenzone in plaats van versnipperde restruimte.

12. Bereikbaarheid van achterste ateliers en tuinen

Een buurtbewoner wijst op de nood aan goede bereikbaarheid (ook voor wagens) van de achterzijde van het pioniersgebouw, zowel voor privégebruik als voor een mogelijk atelier op de site. Zo is het pioniersgebouw niet tot aan de achterzijde (dus voor de achterliggende ateliers) niet bereikbaar met de wagen wegens de aanwezigheid van een wadi en beperkte verharding. Er worden concrete suggesties gedaan om dit op te lossen, zoals een rooster of aangepaste vorm van de wadi.

13. Impact op woning Geitstraat 124

Er zijn meerdere bezorgdheden over de impact van het project op woning nr. 124:

- De bouwdiepte van de nieuwe eengezinswoning (op gelijkvloers en verdiepingen) ligt niet in lijn met nr. 124, wat lichtinval belemmert.
- De balustrade van het dakterras (op de 1^e verdieping) stoort het uitzicht en belemmert lichtinval.

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

1. Parkeerdruk

Het project voorziet geen parkeerplaatsen, wat een afwijking betreft van de geldende parkeerrichtlijnen (er zouden er 8 moeten worden voorzien). Zo'n afwijking is juridisch mogelijk, op voorwaarde dat ze gemotiveerd wordt en past binnen een bredere visie op duurzame mobiliteit.

In voorliggende aanvraag is de motivatie onvoldoende gemotiveerd. Nochtans is het wenselijk om op deze locatie autoluwe functies te voorzien, zoals ateliers, kantoren voor zelfstandigen en buurtgerichte voorzieningen. Dit sluit aan bij de doelstellingen van een leefbare, duurzame Brugse Poort.

Het bezwaar rond parkeerdruk is terecht in afwezigheid van een duidelijke motivatie. Echter kan een afwijking wel worden toegestaan indien het project effectief inzet op autoluwe, buurtgerichte functies. Maar dit moet worden aangetoond in de aanvraag, wat op heden ontbreekt.

2. Gemiste kans op uitbreiding en verbetering van het Boerderijpark

Het bezwaar wordt begrepen: het project voorziet momenteel geen fysieke aansluiting op het Boerderijpark en de relatie met het park blijft beperkt. Stadsintern en met de architect werd deze link intensief onderzocht. Uiteindelijk werd gekozen voor een zichtrelatie tussen park en projectzone, gelet op de problematiek van overlast vanuit het Boerderijpark en de mogelijke impact op de aanpalende woningen aan de projectsite.

Verder voorziet het ontwerp een totale onverharde groenzone van ca. 470 m² wat een verbetering betreft t.o.v. de bestaande toestand.

Toch is het ontwerp op dit vlak onvoldoende: de buitenruimte achteraan is beperkt en er wordt een blinde gevel voorzien op de perceelsgrens. Vanuit ruimtelijke kwaliteit zou een grotere groenzone wenselijk zijn, wat ook de relatie met het park zou versterken en sociale controle zou verhogen.

Gezien de weigering van het huidige ontwerp, moet deze relatie in een herwerkt voorstel verder onderzocht worden. Een latere fysieke connectie met het park blijft bovendien mogelijk, mits ruimtelijk en programmatorisch haalbaar.

3. Bescherming van de bestaande boom en nieuwe boom

De nieuwe gevel (pioniersgebouw) staat op voldoende afstand om de aanwezige boom te behouden. Het is aan de architect en aannemer voldoende maatregelen te treffen deze boom te beschermen tijdens de werkzaamheden.

Echter wordt vanuit de stad ook de vraag gesteld om de achtergelegen groenzone groter te voorzien (zie bovenstaand punt), waardoor er automatisch ook meer ruimte zal vrijkomen voor de te behouden boom.

De nieuwe boom wordt op voldoende afstand van muren voorzien om kwalitatief uit te groeien.

4. Lawaaihinder door ateliers

De aard van de toekomstige activiteiten in de ateliers is momenteel niet gespecificeerd in de vergunningsaanvraag, en valt dus niet onder de huidige beoordeling.

Indien er in de toekomst geluidsintensieve activiteiten of toestellen worden voorzien (zoals metaal- of houtbewerking), kunnen deze onder de milieuvergunningsplicht vallen. In dat geval zullen er voorwaarden opgelegd worden en maatregelen moeten worden getroffen rond geluidshinder.

Kortom, de bezorgdheid is terecht, maar de effectieve invulling van de ateliers zal pas beoordeeld worden zodra er duidelijkheid is over de activiteiten. Dan kunnen ook de nodige milieutechnische voorschriften worden opgelegd.

5. Kwaliteit en robuustheid van het groendak

Het voorziene extensieve groendak voldoet volledig aan de richtlijnen van de GSV wat betreft buffervolume en waterbeheer. Vanuit technisch en stedenbouwkundig oogpunt wordt dit type groendak als voldoende klimaatrobuust beschouwd voor deze context.

6. Waterbeheer en bescherming van aangrenzende tuinen

De bezorgdheid over mogelijke wateroverlast in de tuinen van de Sparrestraat wordt gevolgd. Vanuit de stad wordt aanbevolen om minstens 1 meter afstand te houden tussen wadi's en perceelsgrenzen. Dit is momenteel niet het geval.

Daarnaast moet de overloop van de wadi zich 10 cm onder het maaiveld bevinden, waardoor overloop richting de tuinen uitgesloten wordt. Ook dit laatste werd niet voorzien in het ontwerp en moet worden aangepast in een nieuwe omgevingsaanvraag.

7. Fietsenstalling en bergingen

Hoewel de verhuur of verkoop van bergingen geen stedenbouwkundige aangelegenheid is, wordt wel aangestuurd op betaalbare tarieven zodat ook kwetsbare buurtbewoners toegang hebben.

Uit eerdere gesprekken bleek dat de bergingen bedoeld werden als fietsbergingen voor bewoners, maar zoals ze nu zijn ingetekend — qua afmetingen, deuropeningen en gangbreedte

— zijn ze onvoldoende geschikt voor (buitenmaatse) fietsen. Ook de algemene toegankelijkheid laat te wensen over.

Aangezien in de nota wordt verwezen naar buurtondersteunende functies, zoals fietsbergingen, mist het huidige ontwerp op dit vlak zijn doel.

Aangezien het project geen autoparkeerplaatsen voorziet, maakt het des te belangrijker dat er voldoende ruimte is voor grotere fietsen zoals bakfietsen en longtails, die essentieel zijn voor praktisch gebruik van de commerciële ruimten.

Er wordt dan ook aanbevolen om dit in een herwerkt ontwerp functioneel en ruimtelijk beter af te stemmen op de noden van de buurt.

8. Onzekerheid over heropbouw van scheidingsmuur

Het bezwaar wordt gevolgd. Er is momenteel onvoldoende informatie over de impact op de scheimuren met aanpalende woningen. Verschillende bijgebouwen met puntgevels worden gesloopt, en eerdere 3D-beelden toonden aan dat de bestaande muur zou verdwijnen. In de huidige plannen is dit echter niet meer duidelijk weergegeven.

Er wordt dan ook aanbevolen om in een herwerkt ontwerp duidelijkheid te geven over de uiteindelijke toestand van de perceelsgrenzen, inclusief de heropbouw van muren die nu de achtergrens van koertjes vormen.

9. Ontsluiting van aangrenzende tuinen

De aanvraag is onvoldoende gedocumenteerd wat betreft de fysieke ontsluiting van de tuinen aan het binnengebied. Er is onduidelijkheid over het behoud van bestaande muren, de plaatsing van poortjes, de stapstenen en het ontbreken ervan bij bepaalde percelen. In een herwerkt ontwerp moet er meer duidelijkheid worden voorzien m.b.t. de scheimuren. Het voorzien van poortjes en stapstenen betreft een burgerlijke aangelegenheid en moet in onderling overleg worden afgesproken.

10. Erfdienstbaarheid en toegang tot garage Geitstraat 128

Indien de vermelde erfdienstbaarheid effectief op deze manier werd vastgelegd in de akte, d.w.z. een doorgang en toegang voor een wagen via de projectsite, moet deze gerespecteerd worden. Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid die impact heeft op stedenbouwkundige aspecten.

Deze informatie is echter nieuw voor de stadsdiensten en heeft impact op zowel het ontwerp als het concept van het project. Waarbij er steeds werd ingezet op een autoluw binnengebied.

11. Ruimtegebruik en visie op stadsvernieuwing

Naast het voorzien van een groenzone — wat in het ontwerp wel is opgenomen — moet er conform de Bouwblokvisie ook worden ingezet op buurtondersteunende functies. Het ontwerp doet dit in theorie, maar nog niet op een correcte manier voor deze site.

Het concept is in se aanvaardbaar, maar er blijven enkele ruimtelijke en functionele punten die niet scherp staan. In een herwerkt ontwerp moet beter worden afgestemd op de noden van de buurt én op de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied. Alsook de link naar het Boerderijpark moet zuiverder worden uitgewerkt.

12. Bereikbaarheid van achterste ateliers en tuinen

Het bezwaar wordt niet gevolgd, het is niet wenselijk om autoverkeer tot aan de achterzijde van de site toe te laten. Dit zou een negatieve impact hebben op de aanpalende tuinen en de rust in

het binnengebied. Het afblokken van autoverkeer in het midden van de site werd intern afgestemd en is ook de expliciete wens van de stad.

Er zijn op de site voldoende andere ruimtes die wel bereikbaar zijn met de wagen, waardoor de nood aan autotoegang tot de achterste ateliers beperkt kan worden. Het ontwerp zet bewust in op autoluwe functies en dit principe moet behouden blijven in een verdere uitwerking.

13. Impact op woning Geitstraat 124

Het ontwerp voorziet op het gelijkvloers een bouwdiepte van ca. 14 meter, wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Op de verdieping komt de achtergevel ongeveer 2 meter dieper te liggen dan die van de linkse aanpalende woning, maar blijft met ca. 11 meter binnen de gangbare normen. Om een kwalitatieve woning met een beperkte footprint te realiseren — en zo meer ruimte voor groen te behouden — wordt er terecht gekozen voor verticale verdichting. De voorgestelde woning voldoet aan deze principes. Het volume is ruimtelijk aanvaardbaar.

Er wordt ook een terras op de eerste verdieping voorzien. Dit is principieel aanvaardbaar, op voorwaarde dat het terras, inclusief zichtschermen en balustrades, binnen de bestaande scheimuren van de aanpalers en conform het burgerlijke wetboek is. Dit is het geval aan de zijde van de rechtse aanpaler. Aan de zijde van de linkse aanpaler wordt afstand gehouden door het voorzien van een groendak.

Er wordt echter ook een balustrade rond het groendak geplaatst, bedoeld voor onderhoud. Dit kan leiden tot oneigenlijk gebruik van het groendak als terras, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is en de privacy van de linkse aanpaler in het gedrang kan brengen (strijdig burgerlijk wetboek). Daarom wordt enkel een balustrade toegelaten rond het toegankelijke terras, en niet rond het groendak of de onderhoudstrook.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel ligt in de dense Brugse Poort-wijk en omvat zowel de schil van het bouwblok als het binnengebied. De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt. In de schil wordt een nieuwe eengezinswoning met drie slaapkamers voorzien. In het binnengebied komt een gebouw met diverse werkfuncties: een kantoor (224,7 m² bvo), twee ateliers (179,4 m² en 208,9 m² bvo) en bergingen. Deze functies zijn bereikbaar via een 3 meter brede doorgang onder de woning.

1/ Sloop

De sloop van de bestaande bebouwing wordt in principe als aanvaardbaar beschouwd. Echter, de huidige aanvraag houdt geen rekening met een wijziging aan de scheimuren, wat als weinig geloofwaardig wordt beschouwd. De kopse kant van de bestaande bergingen (puntgevel) grenst immers rechtstreeks aan de koeren van woningen nr. 124 en 126 (zie ook bezwaarschriften).

Daarnaast is er ook nog veel onduidelijkheid over de afwerking van de bestaande tuinmuren/scheimuren. Dit moet worden verduidelijkt in een volgende aanvraag.

2/ Nieuwbouw ééngesinswoning

Programma

Het voorzien van een eengezinswoning aan de ingang van de achterliggende site is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze woning kan functioneren als conciërgewoning voor het binnengebied, wat relevant is voor het beheer ervan.

Er wordt een functionele verbinding voorzien tussen de woning en de gelijkvloerse buitenruimte, wat positief bijdraagt aan de leefkwaliteit. Het is echter jammer dat de toegang tot de tuin gemaakt wordt via een berging. Deze oplossing is suboptimaal en zou bij een

herziening van het ontwerp beter kunnen worden uitgewerkt om een directere en meer gebruiksvriendelijke toegang tot de buitenruimte te garanderen.

Volume

Het ontwerp voorziet een bouwdiepte van ca. 14 meter op het gelijkvloers, wat ruimtelijk aanvaardbaar is. De verdieping ligt ca. 2 meter dieper dan de linkse aanpalende woning, maar blijft met ca. 11 meter binnen de gangbare normen. Verticale verdichting wordt terecht toegepast om een kwalitatieve woning met beperkte footprint en meer ruimte voor groen te realiseren. Het voorstel voldoet aan deze principes en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Er wordt ook een terras op de eerste verdieping voorzien. Dit is principieel aanvaardbaar, op voorwaarde dat het terras, inclusief zichtschermen en balustrades, binnen de bestaande scheimuren van de aanpalers blijft. Dit is het geval aan de zijde van de rechtse aanpaler. Aan de zijde van de linkse aanpaler wordt afstand gehouden door het voorzien van een groendak. Er wordt echter ook een balustrade rond het groendak geplaatst, bedoeld voor onderhoud. Dit kan leiden tot oneigenlijk gebruik van het groendak als terras, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is en de privacy van de linkse aanpaler in het gedrang kan brengen. Daarom wordt enkel een balustrade toegelaten rond het toegankelijke terras, en niet rond het groendak of de onderhoudsstrook.

3/ Nieuwbouw pioniersgebouw

Programma

Het perceel ligt in het toepassingsgebied van de bouwblokvisie, die voor kleine projectgebieden (< 3.000 m²) geen bijkomende woonfunctie in het binnengebied toelaat. De visie streeft naar een evenwichtige mix van wonen, werken, groen en voorzieningen, met aandacht voor leefkwaliteit en klimaatadaptatie. Voor dit project geldt een onthardings- en vergroeningseis van minstens 20%. De drie uitgangspunten zijn: (1) binnengebieden reserveren voor buurtgerichte functies zoals groen en voorzieningen, (2) ontharden en vergroenen van het terrein, en (3) hergebruik van waardevolle bebouwing voor niet-woonfuncties. Voor voorliggend klein projectgebied zijn voornamelijk punten 1 en 2 van toepassing.

De site heeft een oppervlakte van ca. 1580 m². De groene buitenruimte voor de eengezinswoning en het ateliergebouw bedraagt samen zo'n 370 m². Verder wordt nog onthard voor het realiseren van twee wadi-zones van elk ongeveer 50 m². De totale niet verharde oppervlakte bedraagt dus zo'n 470 m² (huidige onverharde groenzone achteraan = 300 m²). Wat conform de vergroeningseis van minstens 20% is. Echter wordt het nieuwe groen zeer versnipperd voorzien op de site (zie ook 4/ Aanleg privatieve groenruimte).

Gelet op de hoog dynamische wijk kan op deze locatie worden ingezet op het voorzien van buurtgerichte functies in het binnengebied. Het verder uitbreiden van het Boerderijpark werd in het voortraject onderzocht maar is allesbehalve evident (sociale controle, veiligheid in het park en naar de aanpalers, onderhoud, etc.). Daarom kan de functie als multifunctioneel gebouw gunstig worden beoordeeld. Met dien verstande dat er wel wordt ingezet op buurtondersteunende voorzieningen (fietsenbergingen, ateliers, opslag, etc.).

Het ontwerp beoogt buurtgerichte functies in het binnengebied, conform de bouwblokvisie. Echter, uit de bezwaren blijkt dat deze invulling onvoldoende in overleg met de buurt tot stand kwam, waardoor de voorgestelde functies weinig afgestemd zijn op de lokale noden en de haalbaarheid beperkt lijkt. Daarnaast werd gevraagd om fietsenbergingen te voorzien, maar de plannen tonen aan dat deze ruimten niet bruikbaar zijn als volwaardige fietsenstalling. Een

herwerking van het ontwerp is aangewezen om zowel de functionaliteit als de afstemming met de buurt te verbeteren. Daarnaast worden ook kantoren en maakateliers ontworpen, dit wordt gunstig beoordeeld en werd ook op vraag van de stad in deze mate voorzien. Dit omdat dit bijdraagt aan een verwevenheid van functies.

Volume

Het ontwerp volgt in zekere mate de redenering van de bouwblokvisie wat betreft maximaal toelaatbare bebouwing, maar verdere analyse toont aan dat het voorgestelde volume niet conform is met een goede ruimtelijke ordening. De footprint blijft te groot, waardoor de groenruimte aan de achterzijde onvoldoende is om een visuele (en in de toekomst eventuele fysieke) relatie met het Boerderijpark te ondersteunen. Een verkleining van het volume is wenselijk.

Verder moet er (mogelijks) ook nog rekening worden gehouden met bestaande erfdienstbaarheden (zie ook bezwaarschriften), waarbij de bestaande footprint langs de voorzijde niet behouden kan blijven.

De bouwhoogte (1 bouwlaag) wordt als aanvaardbaar beschouwd, maar de wijzigingen aan de scheimuren en de uiteindelijke uitvoering van de tuilmuren zijn nog onvoldoende verduidelijkt en dienen bij een volgende aanvraag correct in kaart te worden gebracht.

Mobiliteit

Het vereiste aantal fiets- en autoparkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de stedelijke parkeerrichtlijnen en het bereikbaarheidsprofiel van de site. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden.

Rekening houdend met de parkeerrichtlijnen moeten minstens 4 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en minstens 9 fietsparkeerplaatsen voor de werkfuncties worden voorzien. Daarnaast moeten ook nog eens 8 à 11 autoparkeerplaatsen ingericht worden (1 voor de woning en 7 à 10 voor de werkfuncties).

Fietsparkeren

De aanvrager voorziet in de woning een voldoende grote fietsenberging voor 4 fietsen. Daarnaast worden voor de werkfuncties 24 conform uitgeruste fietsparkeerplaatsen voorzien. Er worden dus ruim voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien.

Er worden geen fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Dit laatste is niet noodzakelijk volgens de richtlijnen aangezien er niet meer dan 10 fietsparkeerplaatsen voor de werkfuncties noodzakelijk zijn, maar in kader van een duurzaam woon-werk (en logistiek) verkeer zou dit wel aangeraden zijn om toch enkele buitenmaatse plaatsen te voorzien. Zeker aangezien in het dossier zo sterk wordt benadrukt op het stimuleren van het fietsgebruik en de afwezigheid van autostaanplaatsen.

Autoparkeren

De aanvrager voorziet geen autoparkeerplaatsen, 8 minder dan volgens de parkeerrichtlijnen noodzakelijk zouden zijn om de autoparkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien. Afwijken van de parkeerrichtlijnen is steeds mogelijk, maar dit moet steeds grondig gemotiveerd worden. Hoewel in de nota van de stedelijke parkeerrichtlijnen wordt opgesomd wat mogelijke afwijkingsredenen zouden kunnen zijn, wordt de afwijking in de aanvraag nergens grondig gemotiveerd, louter dan "dit past bij het doel om de autoverkeerdruk te minimaliseren".

Bijgevolg kan de afwijking op autoparkeren dan ook niet worden toegestaan aangezien er een reëel risico bestaat dat de autoparkeerbehoefte op het openbaar domein zal terecht komen.

4/ Aanleg privatieve buitenruimte

Hoewel de buitenruimte qua oppervlakte in regel voldoet aan de richtlijnen, is de inrichting ervan ruimtelijk niet wenselijk. Het groen is versnipperd en wordt sterk doorsneden door circulatiezones, wat leidt tot aanzienlijke verharding binnen de groenzone. Een groot deel van het groen is bovendien privaat (tuin), waardoor de meerwaarde voor de omgeving (aanpalers) beperkt blijft.

De link met het Boerderijpark is minimaal (blinde muren, geen doorsteek, kleine aanpalende groenruimte om relatie te maken), ondanks wat in de nota wordt gesuggereerd. De visuele relatie met het park is momenteel niet gedocumenteerd, terwijl dit een grote meerwaarde zou kunnen bieden indien ze effectief en kwalitatief wordt uitgewerkt. Een uitbreiding van de achterliggende groenzone is wenselijk om deze relatie te versterken en de buitenruimte meer buurtgericht en ruimtelijk kwalitatief te maken. Het vergroten van de achterliggende groenzone (met bestaande boom) zou betekenen dat dit een verblijfsruimte voor de buurtbewoners kan worden.

Mobiliteit

De in/uitrit is 3 meter breed. Hierdoor is enkel eenrichtingsverkeer mogelijk. We vragen hierbij sowieso dat er een voorrangregeling voorzien wordt (bvb via lichtenregeling) waarbij inrijdend verkeer voorrang heeft op uitrijdend verkeer zodat er geen hinder ontstaat op het openbaar domein.

In de nota wordt meegegeven dat de frequentie van het goederenvervoer “niet gedetailleerd beschreven is, maar gezien de aard van het project voornamelijk overdag zullen plaatsvinden, tijdens de reguliere werkuren wanneer de kantoren en ateliers operationeel zijn”. Hieruit is het moeilijk om af te leiden hoeveel goederenvervoer er verwacht wordt.

Om te laden en te lossen wordt er een beperkt keer-en draaipunt voorzien op het einde van de in/uitrit. Door de smalle oprit en dit beperkte keerpunt (die overigens bij gebrek aan parkeerplaatsen in realiteit wellicht zal functioneren als parkeerplaats) wordt het moeilijk zodra een tweede of derde wagen de site oprijdt aangezien deze elkaar zullen blokkeren. Het gevolg daarvan is waarschijnlijk dat men op openbaar domein zal parkeren/wachten met negatieve impact op de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid (ook op de site aangezien ook de ingang van de fietsenstalling vlakbij dit keer-en draaipunt is).

In het dossier werd opgenomen dat de brandweerwagen het terrein niet hoeft te betreden waardoor qua draaicirkels bij in/uitrijden hier geen rekening mee hoeft gehouden te worden.

Erfdienstbaarheid Woning Geitstraat 128

In een bezwaarschrift werd melding gemaakt van een huidige erfdienstbaarheid over het terrein (opgesomd in bezwaar nr. 10). Deze doorgang werd voorzien in het ontwerp, echter werd dit voorzien als een voetgangersdoorgang en niet als een doorrit voor een wagen (zoals op heden het geval is).

Indien deze erfdienstbaarheid effectief als autodoorgang werd opgenomen in de akte moet het ontwerp hierop worden afgestemd. Deze doorrit zou het best zodanig gecombineerd worden dat de verharding beperkt blijft, met het draai- en keerpunt.

Conclusie:

Het voorgestelde ontwerp is qua programma op zich aanvaardbaar, maar de uitwerking ervan is onvoldoende afgestemd op de ruimtelijke context en omgeving. Er wordt te weinig aandacht besteed aan kwalitatief groen op de eigen site, een effectieve relatie met het naastliggende Boerderijpark en functies die de buurt daadwerkelijk ondersteunen. Deze aspecten zijn onvoldoende onderzocht in het ontwerp.

Daarnaast werd er een ongunstig advies afgeleverd door Fluvius waarbij er een distributiecabine moet worden voorzien en voldoet het ontwerp mogelijks niet aan een bestaande erfdienstbaarheid. Bovenstaande zaken zijn niet oplosbaar via bijzondere voorwaarden waardoor de aanvraag moet worden geweigerd.

Ook wordt opgemerkt dat de mobiliteitstoets op de site onvoldoende werd uitgewerkt waardoor op vlak van mobiliteit ook ongunstig moet worden geadviseerd.

CONCLUSIE

Ongunstig, wegens strijdig met de goede ruimtelijke ordening, ongunstig advies van Fluvius en het niet doorstaan van de watertoets.

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 slopen van een bestaande woning en achterliggende garageboxen, het bouwen van een eengezinswoning en pioniersgebouw met ruimte voor bergingen, ateliers en kantoorruimtes aan Liv and more bv (O.N.:0800873867) gelegen te Geitstraat 122, 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 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_07431 - OMV_2025021072 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande woning en achterliggende garageboxen, het bouwen van een eengezinswoning en pioniersgebouw met ruimte voor bergingen, ateliers en kantoorruimtes - met openbaar onderzoek - Geitstraat, 9000 Gent - Weigering