



2025_CBS_08152 OMV_2025059209 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
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?

Steel & Stone BV met als contactadres Neerhonderd 48, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2025059209) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning
- Adres: Victor Braeckmanlaan 178, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 507P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
10 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaatsen de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Victor Braeckmanlaan in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de brede gewestweg bestaande uit twee rijstroken met langs weerszijden een fietspad, parkeerstrook en een voetpad. Langs de gewestweg bevindt zich variërende bebouwing zowel op het vlak van morfologie als bestemming.

Zo bevindt zich op het linkeraanpalende perceel een meergezinswoning (met een gelijkvloerse kantoorruimte) bestaande uit een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Op het rechteraanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning met gelijkvloerse handelszaak bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Aan de overzijde van de weg bevinden zich verderop verschillende meergezinswoningen met hoofdvolumes van vijf tot acht bouwlagen. In de directe omgeving (bv. palend aan de achterzijde van het perceel) bevinden zich ook eengezinswoningen bestaande uit twee tot drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag heeft een oppervlakte van 1086,82m² en beschikt aan de straatzijde over een breedte van 34,18m. Het perceel beschikt over een schuine achterperceelsgrens waarvan het uiterste punt aan de linkerkant gelegen is op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 21,51m. De uiterste punt aan de rechterzijde is gelegen op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 40,65m.

MORFOLOGIE EN PROGRAMMA

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. De woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van 231,39m².

De woning is ingericht aan de linkerkant van het perceel en bevindt zich 7,27m teruggetrokken van de rooilijn. Het linkerzijgevelvlak van de woning bevindt zich minimaal 2,31m van de linkerperceelsgrens. Het rechterzijgevelvlak bevindt zich minimaal 22,84m van de rechterperceelsgrens. Het achtergevelvlak van de woning bevindt zich minimaal 3,82m t.o.v. de achterperceelsgrens. De woning reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 19,97m.

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 101,80m². Het overig deel van het perceel (985,02m²) is onbebouwd. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een verharde oprit (57,30m²) met een breedte van 3,01m. Het perceel beschikt bijgevolg over een onbebouwde en onverharde oppervlakte van 927,72m².

GROEN

Op het perceel bevinden zich verschillende hoogstammige en niet-hoogstammige bomen. Deze zijn voornamelijk ingeplant langsheen de achter- en rechterperceelsgrens. Zo bevinden er zich in de hoek met de rechter- en achterperceelsgrens verschillende hoogstammige sparren met een stamomtrek van 0,50m tot 1,60m.

Langsheen de linker- en rechterperceelsgrens is een afscheiding voorzien in de vorm van een levendige haag. Langsheen de achterperceelsgrens is een niet natuurlijke afscheiding voorzien waaronder een houten schutting. Het perceel is aan de straatzijde afgescheiden van het openbaar domein doormiddel van een levende haag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop:

De bestaande eengezinswoning wordt gesloopt. Ook worden de bestaande verhardingen uitgebroken en worden enkele niet-hoogstammige bomen en hagen (inclusief de haag aan de voorzijde van het perceel) verwijderd.

2/ Reliëfwijziging:

De aanvraag bevat onduidelijkheid met betrekking tot de eventuele wijziging van het reliëf van het maaiveld. Op basis van het aangereikte terreinprofiel bestaande toestand blijkt dat het maaiveld van het perceel 0,73m hoger reikt dan het straatpeil. In de nieuwe toestand reikt het maaiveld evenwel slechts 0,39m hoger. Op basis van deze plannen moet geconcludeerd worden dat het volledige maaiveld bijgevolg verlaagd wordt met 0,34m. Dit komt neer op een reliëfwijziging van meer dan 370m³. Dit betreft een vergunningsplichtige ingreep. De ingreep wordt evenwel nergens duidelijk aangegeven op de overige plannen, noch vermeld in de beschrijvende nota. De ingreep wordt ook niet expliciet aangevraagd als handeling op het Omgevingsloket.

3/ Oprichten van een nieuwbouwwolume

MORFOLOGIE

Op het perceel wordt op 8,00m diepte t.o.v. de rooilijn een nieuwbouwwolume opgericht met een totale breedte van 27,89m. Het nieuwbouwwolume behoudt t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens een afstand van respectievelijk 3,00m en 3,09m. Het pand beschikt over een variërende bouwhoogte:

- Aan de voorgevel beschikt het pand gedeeltelijk uit vier volwaardige bouwlagen en gedeeltelijk uit vijf volwaardige bouwlagen:
 - * Aan linkerzijde van de voorgevel beschikt het pand over vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 12,00m. Het betreft 11,35m van de totale voorgevelbreedte.
 - * Aan de rechterzijde van de voorgevel beschikt het pand over vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 15,00m. Het betreft 16,57m van de totale voorgevelbreedte.
- Aan de rechterzijgevel beschikt het pand overwegend uit vijf volwaardige bouwlagen en gedeeltelijk uit drie volwaardige bouwlagen:

- * Vanaf de voorbouwlijn tot een bouwdiepte van 12,00m beschikt het pand over vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 15,00m.
- * Vanaf een bouwdiepte (gemeten vanaf de voorbouwlijn) van 12,00m tot 15,00m beschikt het pand over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 8,85m. Boven deze kroonlijst bevindt zich een glazen balustrade met een hoogte van 1,10m.
- Aan de linkerzij- en achtergevel beschikt het pand over een oplopende bouwhoogte (in getrapte vorm) gaande van twee tot vijf volwaardige bouwlagen. Elke bouwlaag bevindt zich in toenemende mate teruggetrokken t.o.v. de achterperceelsgrens:
 - * De gelijkvloerse bouwlaag en het eerste verdiep bevinden zich op minimaal 6,00m afstand van de achterperceelsgrens.
 - * Het tweede verdiep bevindt zich aan de linkerachterzijde 3,00m teruggetrokken t.o.v. de ondergelegen bouwlagen. De teruggetrokken zone (38,22m²) is overwegend aangelegd als een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 5,90m. Het volledige tweede verdiep bevindt zich op minimaal 9,00m afstand van de achterperceelsgrens. De enige uitzondering vormt hierbij een dakterras van 8,90m² in de teruggetrokken zone. Het terras beschikt over een hoogte van 7,00m (inclusief balustrade) op een afstand van 7,30m t.o.v. de achterperceelsgrens.
 - * Het derde verdiep bevindt zich aan de linkerachterzijde 3,00m teruggetrokken t.o.v. de ondergelegen bouwlagen. De teruggetrokken zone (60,33m²) is overwegend aangelegd als een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 8,85m. Het volledige tweede verdiep bevindt zich op minimaal 12,00m afstand van de achterperceelsgrens. De enige uitzondering vormt hierbij een dakterras van 13,90m² in de teruggetrokken zone. Het terras beschikt over een hoogte van 9,95m (inclusief balustrade) op een afstand van 9,25m t.o.v. de achterperceelsgrens.
 - * Het vierde verdiep bevindt zich aan de linkerachterzijde 3,00m teruggetrokken t.o.v. de ondergelegen bouwlagen. De teruggetrokken zone (102,87m²) is overwegend aangelegd als een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 8,85m. Het volledige tweede verdiep bevindt zich op minimaal 12,00m afstand van de achterperceelsgrens. De enige uitzondering vormt hierbij een dakterras van 38,10m² in de teruggetrokken zone. Het terras beschikt over een hoogte van 13,10m (inclusief balustrade) op een afstand van 9,25m t.o.v. de achterperceelsgrens.

Het nieuwbouwwolume beschikt over een maximale bouwdiepte (gemeten vanaf de voorbouwlijn) van 15,00m. De bouwdiepte t.o.v. de rooilijn bedraagt 23,00m. Het pand behoudt ten alle tijden een minimale afstand t.o.v. de achterperceelsgrens van 6,00m (exclusief de ondergrondse kelder die een afstand behoudt van minimaal 3,00m).

PROGRAMMA

Op het perceel wordt een meergezinswoning opgericht bestaande uit elf appartementen. De appartementen zijn als volgt onderverdeeld in het pand:

- Op het gelijkvloers bevinden zich twee 2-slaapkamerappartement van 81m² (appartement 0.01) en 83m² (appartement 0.02). **Op de plannen staat**

verkeerdelijk aangegeven dat de netto vloeroppervlakte van de entiteit 0.02 102m² betreft.

- Op het eerste verdiep bevinden zich twee 3-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van 110m² (appartement 1.01) en 104m² (appartement 1.02) en één 1-slaapkamerappartement van 70m² (appartement 1.03). ***Op de plannen staat verkeerdelijk aangegeven dat de netto vloeroppervlakte van de entiteiten 1.01 117m² betreft.***
- Op het tweede verdiep bevindt zich één 2-slaapkamerappartement van 77m² (appartement 2.01), één 3-slaapkamerappartement van 104m² (appartement 2.02) en één 1-slaapkamerappartement van 65m² (appartement 2.03). ***Op de plannen staat verkeerdelijk aangegeven dat de netto vloeroppervlakte van de entiteiten 2.01 84m² betreft.***
- Op het derde verdiep bevinden zich twee 3-slaapkamerappartementen van 111m² (appartement 3.01) en 95m² (appartement 3.02).
- Op het vierde verdiep bevindt zich één 3-slaapkamerappartement van 120m² (appartement 4.01).

In totaal beschikt het pand over zes 3-slaapkamerappartementen, drie 2-slaapkamerappartementen en twee 1-slaapkamerappartementen. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de appartementen bedraagt 92,72m².

GEVELVLAKKEN

De gevelvlakken van het nieuwbouwvolume worden voorzien in een afwerking van travertijn gevelplaten en travertijn gevelsteen. Het buitenschrijnwerk is voorzien in een zwarte kleur net zoals de dakranden.

INDELING

Het pand beschikt centraal op het gelijkvloers over een inkomhal met doorgang naar de achterzijde van het gebouw. Links van de inkomhal bevindt zich de autolift en een eerste fietsenstalling, beiden voorzien van een eigen toegang in de voorgevel. Uiterst links bevindt zich een eerste appartement (0.01). Rechts van de inkomhal bevindt zich aan de voorzijde een afvalberging en tweede fietsenstalling, beiden voorzien van een eigen toegang in de voorgevel. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede appartement (0.02). Beide appartementen beschikken over een buitenruimte (tuin) aan de achterzijde van het pand.

Op het eerste verdiep bevinden zich drie bijkomende appartementen. Het eerste appartement (1.01) bevindt zich uiterst links en beschikt over slaapkamers aan de linkerzijde en een leefruimte met uitkragend terras (14,00m²) aan de achterzijde. Het tweede appartement (1.02) bevindt zich uiterst rechts en beschikt over slaapkamers aan de voorzijde en een leefruimte met uitkragend terras (11,00m²) aan de achterzijde. Het derde appartement (1.03) bevindt zich centraal aan de voorzijde en beschikt over een grotendeels inpandig terras (13m²).

Op het tweede verdiep bevinden zich drie bijkomende appartementen. Het eerste appartement (2.01) bevindt zich uiterst links en beschikt over slaapkamers aan de linkervoorzijde en een leefruimte met dakterras (8,90m²) aan de achterzijde. Het tweede appartement (2.02) bevindt zich uiterst rechts en beschikt over slaapkamers aan de voorzijde en een leefruimte met

uitkragend terras (11,00m²) aan de achterzijde. Het derde appartement (2.03) bevindt zich centraal aan de voorzijde en beschikt over een grotendeels inpandig terras (12,00m²).

Op het derde verdiep bevinden zich twee bijkomende appartementen. Het eerste appartement (3.01) bevindt zich aan de linkerzijde en beschikt over slaapkamers aan voorzijde en een doorzonleefruimte met dakterras (13,90m²) aan de achterzijde. Het tweede appartement (3.02) bevindt zich aan de rechterzijde en beschikt over slaapkamers aan de voorzijde en een leefruimte met uitkragend terras (9,70m²) aan de achterzijde.

Op het vierde verdiep bevindt zich één ruim appartement met slaapkamers aan de rechterzijde en een ruimte leefruimte aan de linkerzijde. De entiteit beschikt over een ruim dakterras (38,10m²) aan de linkerzijde

MOBILITEIT

Er wordt een ondergrondse parkeergarage ingericht met acht autostaanplaatsen. De parkeergarage is toegankelijk via een centrale autolift. In de parkeergarage bevinden zich zes dwarse parkeerplaatsen (waarvan één plaats voor een mindervalide-gebruiker) en twee langse parkeerplaatsen.

Op het gelijkvloers bevinden zich twee gemeenschappelijke fietsenstallingen:

- De eerste fietsenstalling bevindt zich links van de autolift en beschikt over een netto vloeroppervlakte van 58,40m². ***Op de plannen staat verkeerdelijk aangegeven dat de netto vloeroppervlakte van de fietsenstalling 68m² bedraagt.*** De fietsenstalling biedt plaats aan 34 gewone fietsen via een hoog-laagsysteem.
- De tweede fietsenstalling bevindt zich aan de rechtervoorzijde van het gebouw en beschikt over een netto vloeroppervlakte van 18m². De fietsenstalling biedt plaats aan vier buitenmaatse fietsen.

In totaal voorziet het project bijgevolg 39 fietsenstalplaatsen.

RIOLERINGSTELSEL

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater aangelegd. De horizontale dakoppervlakte van het pand (inclusief terrassen) bedraagt 390,82m². Hiervan wordt 252,15m² aangelegd als een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². De volledige dakoppervlakte wordt aangesloten op twee hemelwaterputten met een totale inhoud van 25.000 liter. Er wordt geen infiltratievoorziening aangelegd.

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na inrichting van het nieuwbouwwolume beschikt het perceel over een onbebouwde buitenruimte van 696m². De buitenruimte wordt slechts gedeeltelijk verhard aangelegd. Het betreft een opritstrook (en opstelplaats voor de brandweer) van 81,93m² aan de voorzijde van het gebouw. Deze zone wordt voorzien in waterdoorlatende verharding (betonklinkers en/of grasbetontegels). De oprit beschikt aan de rooilijn over een breedte van 4,50m.

Er worden vier nieuwe hoogstammige bomen aangeplant waaronder:

- Een tamme kastanje met een minimumstamomtrek HS16/18 in de achtertuint. De boom bevindt zich op een minimale afstand van 4,00m t.o.v. de achterperceelsgrens en 5,00m t.o.v. het nieuwbouwwolume.

- Een walnotenboom met een minimumstamomtrek HS16/18 in de achtertuin. De boom bevindt zich op een minimale afstand van 6,20m t.o.v. de achterperceelsgrens en 5,65m t.o.v. het nieuwbouwvolume.
- Een tamme kastanje met een minimumstamomtrek HS16/18 in de voortuin. De boom bevindt zich op een minimale afstand van 2,00m t.o.v. de rooilijn en 4,00m t.o.v. de rechterperceelsgrens.
- Een tamme kastanje met een minimumstamomtrek HS16/18 in de voortuin. De boom bevindt zich op een minimale afstand van 2,00m t.o.v. de rooilijn en 4,00m t.o.v. de linkerperceelsgrens.

De bestaande afscheidingen langsheen de linker-rechter en achterperceelsgrens blijven bewaard. Langsheen de rooilijn wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant met een uitsparing van 4,50m ter hoogte van de oprit.

5/ Aanpassingen aan het openbaar domein:

Ten gevolge van de nieuwe oprit wordt een bestaande groenzone (met haag) op het openbare domein verwijderd en verhard.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 02/05/2019 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van de bestaande woning, het oprichten van een meergezinswoning met 8 woongelegenheden, 2 commerciële ruimtes, een ondergrondse garage voor 8 wagens en een fietsenberging met overdekte staanplaatsen. (OMV_2018158338)
- Op 23/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom. (OMV_2020017247)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 26/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclame. (1969 SA 133)
- Op 23/12/2015 werd een weigering afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen op bestaande grondberm van een beveiligde materiaalcontainer. (2015/02206)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 juli 2025 onder ref. 058772-006/NVDV/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.

- Voor de bereikbaarheid van de volledige voorgevel voor de wagens van de brandweer is de opstelzone voor het gebouw, zoals op de plannen aangeduid, effectief noodzakelijk:
 - * Op het openbaar domein is er een voetpaduitstulping vereist van 5,25m breed met een verlaagde boordsteen met maximum 3cm opstand t.o.v. het straatpeil.
 - * Op het eigen terrein is er een bredere opstelzone vereist van 9,90m breed. Deze zone mag niet in gebruik genomen worden om te parkeren.
- Het technisch lokaal in de parkeergarage dient afgesloten met een zelfsluitende deur van min. één uur brandweerstand.
- **Bij appartement 3.01 op +3 moeten alle ramen in de voorgevel min. 0,40m terugspringen tegenover het gevelvlak** gezien de vlamdichte strook naar de onderliggende bouwlaag +2 slechts 0,60 m hoog is.
- De 5 ramen in de rechter zijgevel van +0 t.e.m. +3 moeten een brandweerstand EI 120 hebben en vast zijn. **Deze ramen mogen niet opengaand zijn zoals op de plannen aangeduid.**

Nota van de omgevingsambtenaar:

Ten gevolge van het bovenstaande advies moeten alle ramen in het rechterzijgevelvlak (van +0 t.e.m. +3) vast zijn. Dit maakt dat slaapkamer 2 van entiteit 0.02, slaapkamer 1 van entiteit 1.02, slaapkamer 1 van entiteit 2.02 en slaapkamer 1 van entiteit 3.02 niet natuurlijk kunnen worden verlucht. Dit is in strijd met de woningkwaliteitsnormen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen. De kwaliteitsvereisten worden geconcretiseerd in de woningkwaliteitswijzer:

“Slaapkamers moeten minstens beschikken over opengaande ramen, zodat vervuilde binnenlucht kan worden afgevoerd en frisse buitenlucht binnen kan stromen. Zonder opengaand raam moet er een ventilatierooster zijn of de woning moet deel uitmaken van een ventilatiesysteem (type A, B, C of D) waarvan de slaapkamer deel uitmaakt” Voor deze kamers zal een alternatief voor ventilatie gezocht moeten worden (inrichten van een ventilatierooster en/of inrichten van een ventilatiesysteem waarvan de slaapkamers deel uitmaakt.

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. AV/411/2025/00959. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket):

- *Als de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50m achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50m stamhoogte hebben en moet jaarlijks voor 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 september 2025 onder ref. 50001022658. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Als 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.

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

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. JMS 632331. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 12 juni 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij Wyre*
- *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.*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor stedelijk wonen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP en wijkt af op volgende punten:

- **Bouwhoogte:**

"De maximale bouwhoogte binnen de zone bedraagt 15m.

[...]

Ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen wordt voor het op te richten gebouw minimaal de 45°-regel toegepast."

Afwijking:

In de voorschriften van het RUP staat aangegeven dat de bouwhoogte gemeten moet worden t.o.v. het **bestaande** maaiveld (pag. 65). De aanvraag bevat evenwel onduidelijkheid met betrekking tot de eventuele wijziging van het reliëf van het maaiveld. Op basis van het aangereikte terreinprofiel bestaande toestand blijkt dat het maaiveld van het perceel 0,73m hoger reikt dan het straatpeil. In de nieuwe toestand reikt het maaiveld evenwel slechts 0,39m hoger. Op basis van deze plannen moet geconcludeerd worden dat het volledige maaiveld verlaagd wordt met 0,34m. Dit komt neer op een reliëfwijziging van meer dan 370m³. Dit betreft een vergunningsplichtige ingreep. De ingreep wordt evenwel nergens duidelijk aangegeven op de overige plannen, noch vermeld in de beschrijvende nota. De ingreep wordt ook niet expliciet aangevraagd als handeling op het Omgevingsloket.

Indien het maaiveld daadwerkelijk wordt verlaagd dient de bouwhoogte van het nieuwbouwvolume gemeten te worden t.o.v. het bestaande maaiveldpeil. Dit betekent dat de aangegeven hoogtes met 0,34m moeten worden verhoogd. Het pand zou in dat geval op verschillende punten afwijken van de voorschriften van het RUP:

- Het gevelvlak van de gelijkvloerse bouwlaag en het eerste verdiep dat samenvalt met de 6m-afstandlijn (t.o.v. de achterperceelsgrens) beschikt in dat geval over een maximale hoogte van 6,24m en valt bijgevolg niet onder een hoek van 45° t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Het gevelvlak van de tweede verdiep dat samenvalt met de 9m-afstandlijn (t.o.v. de achterperceelsgrens) beschikt in dat geval over een maximale hoogte van 9,19m en valt bijgevolg niet onder een hoek van 45° t.o.v. de achterperceelsgrens.
- De uiterste hoek van het dakterras (van entiteit 2.01) bevindt zich op een afstand van minimaal 7,30m t.o.v. de achterperceelsgrens. De balustrade van het dakterras reikt evenwel tot een hoogte van 7,34m waardoor deze evenzeer niet een hoek van 45° valt t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Het derde verdiep bevindt zich op ten minste 12,00m afstand van de achterperceelsgrens. Het gevelvlak van het derde verdiep dat samenvalt met de 12m-afstandlijn (t.o.v. de achterperceelsgrens) beschikt in dat

geval over een maximale hoogte van 12,34m en valt bijgevolg niet onder een hoek van 45° t.o.v. de achterperceelsgrens.

- De uiterste hoek van het dakterras (van entiteit 3.01) bevindt zich op een afstand van minimaal 9,25m t.o.v. de achterperceelsgrens. De balustrade van het dakterras reikt evenwel tot een hoogte van 10,29m waardoor deze evenzeer niet onder een hoek van 45° valt t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Het gevelvlak van het vierde verdiep dat samenvalt met de 12m-afstandlijn (t.o.v. de achterperceelsgrens) beschikt in dat geval over een maximale hoogte van 15,34m en valt bijgevolg onder een hoek van 45° t.o.v. de achterperceelsgrens. Daarbij wordt ook de maximale bouwhoogte van 15,00m overschreden.

Zelfs als het bestaande maaiveld niet wordt verlaagd en de gewijzigde grondpeilen op de aangereikte terreinprofielen een tekenfout of vergissing betreffen wijkt de aanvraag nog steeds af van de voorschriften van het RUP. De uiterste hoek van het dakterras (van entiteit 3.01) bevindt zich immers op een afstand van minimaal 9,25m t.o.v. de achterperceelsgrens. De balustrade van het dakterras reikt evenwel tot een hoogte van 9,95m (gemeten t.o.v. het maaiveld) waardoor dit niet valt onder een hoek van 45° t.o.v. de achterperceelsgrens.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Gedurende het voortraject werd aangegeven dat de voorschriften van het RUP inzake maximale bouwhoogte zoveel mogelijk dienen nageleefd te worden. Het aanvraagdossier moet duidelijkheid bevatten over eventuele reliëfwijzigingen van het maaiveld. Eventuele afwijkingen kunnen sowieso niet aanvaard worden omdat niet wordt voldaan aan de motiveringsplicht. Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. Hierin werd opgenomen dat de vergunningverlenende overheid slechts toepassing kan maken van afwijkingen als de vergunningsaanvrager dit uitdrukkelijk motiveert in zijn aanvraagdossier. Als de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften moet een motivering worden toegevoegd waarin verduidelijkt wordt waarom en op basis van welke afwijkmogelijkheid vermeld in titel 4, hoofdstuk 4 van de VCRO gebruik gemaakt kan worden. Indien een afwijking niet wordt gemotiveerd, zal men de afwijking niet kunnen toestaan. In de beschrijvende nota wordt de afwijking niet vermeld, noch gemotiveerd. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

- **Locatie van de inrit:**

“De toegang tot het perceel (oprit) en achterliggend delen, evenals de toegang tot de parkeerplaatsen voor een aan het wonen verwante voorziening, bevinden zich telkens langs de rechterzijde, bekeken vanaf de straatzijde, van het gebouw.”

Afwijking: De toegang tot het perceel (oprit) bevindt zich centraal en niet aan de rechterzijde.

Toetsing:

Principieel is bovenstaande afwijking aanvaardbaar. Gezien de betrekkelijke perceelsbreedte kan immers akkoord gegaan worden met een centrale oprit. Er wordt geoordeeld dat het meer centraal voorzien van de oprit slechts een geringe bijkomende impact heeft op linkeraanpalende. De verharde oprit behoudt immers nog steeds een betrekkelijke afstand van 11,47m t.o.v. de linkerperceelsgrens. De inrit naar de autoparkeergarage ligt op een afstand van 15,00m t.o.v. de linkerperceelsgrens. Bovendien beschikt linkeraanpalende zelf over een inrit langsheen de perceelsgrens. De centrale inrichting leidt er bovendien toe dat er langsheen de linker- en rechterperceelsgrens een onbebouwde en onverharde strook kan worden voorzien.

De afwijking kan evenwel niet verleend worden omdat niet wordt voldaan aan de motiveringsplicht (zie boven). In de beschrijvende nota wordt louter aangegeven dat de aanvraag afwijkt van het voorschrift van het RUP. Er wordt evenwel niet aangegeven op basis van welk artikel men een afwijking wenst te bekomen. Er wordt ook niet gemotiveerd waarom deze afwijking aanvaardbaar zou zijn. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

- **Bouwvrije strook:**

“Langsheen de linker perceelsgrens wordt een bouwvrije afstand van minimaal 3m gerespecteerd.”

Afwijking: Langsheen de linkerzijgevel van het nieuwbouwvolume wordt een buitentrap ingericht dit toegang geeft tot de kelder. De trap bevindt zich op een minimale afstand van slechts 2,16m t.o.v. de linkerperceelsgrens.

Toetsing:

Principieel is bovenstaande afwijking aanvaardbaar gezien het een ondergrondse constructie betreft die niet zichtbaar zal zijn voor linkeraanpalende of vanuit het straatbeeld. Er moet evenwel verduidelijkt worden of er bovengrondse delen zichtbaar zullen zijn (zoals eventuele balustrades). Bij voorkeur wordt de trap elders ingericht (aan de achter of rechterzijde) in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. Een afwijkingen in voorliggende aanvraag kan evenwel niet verleend worden omdat niet wordt voldaan aan de motiveringsplicht (zie boven). In de beschrijvende nota wordt de afwijking niet vermeld, noch gemotiveerd. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

De aanvraag valt volgens artikel 5 binnen het uitgebreid toepassingsgebied van de verordening. Alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, met inbegrip van de publieke zijde van alle toegangsdeuren tot de wooneenheden moeten daarbij voldoen aan de voorschriften uit de verordening.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Het pand moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. 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 deels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel aangelegd voor het afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater.

Hemelwaterput:

De horizontale dakoppervlakte van het pand bedraagt 390,82m² waardoor er in overeenstemming met de verordening een hemelwaterput moet worden voorzien met een totale inhoud van 39082 liter. Conform de verordening moeten er minimaal acht van de elf entiteiten worden aangesloten op de hemelwaterput.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een inhoud van slechts 25.000 liter. Platte daken die zijn aangelegd als groendak moeten niet worden aangesloten op de hemelwaterput. Uit de aangereikte plannen blijkt evenwel dat alle dakdelen (inclusief de groendaken) worden aangesloten op de hemelwaterputten. Bijgevolg is de voorziene inhoud van de hemelwaterputten onvoldoende groot. Deze afwijking wordt nergens gemotiveerd. Bovendien zijn er voldoende mogelijkheden tot hergebruik waardoor een grotere inhoud te verantwoorden is. Zo wordt aangegeven in de beschrijvende nota dat alle woonentiteiten worden aangesloten op de hemelwaterputten.

De totale inhoud van de hemelwaterputten moet minimaal 39082 liter bedragen. Het opvangen hemelwater moet minimaal gebruikt worden voor de doorspoeling van alle toiletten van alle entiteiten. 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.

Het groter maken van de hemelwaterputten moet evenwel blijvend verenigbaar zijn met de bestaande en nieuw aan te planten hoogstammige bomen. Er wordt meegegeven dat er voldoende ruimte ter beschikking is in de kelder voor de inrichting van één of meerdere hemelwaterputten (langs weerszijden van parkeervak P7).

Infiltratievoorziening:

Het perceel van voorliggende aanvraag is groter dan 120m² waardoor de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) verplicht is. Op de infiltratievoorziening moet de overloop van de hemelwaterputten worden aangesloten.

Conform de verordening moet de dimensionering van de infiltratievoorziening bepaald worden op basis van de afwaterende oppervlakte. In voorliggend pand bedraagt deze 390,82m². Een deel van de afwaterende oppervlakte (252,15m²) is evenwel afkomstig van daken aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². De oppervlakte van dat aandeel mag worden gedeeld door twee waardoor de in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte 264,75m² bedraagt. Hiervan mag 330m² (11 x 30m²) worden afgetrokken aangezien alle wooneenheden worden aangesloten op de hemelwaterput (zie boven). Het totale aandeel in rekening te brengen afwaterende is bijgevolg negatief. Er moet bijgevolg geen bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd.

Groendaken:

Er kan enkel akkoord gegaan worden met het niet voorzien van een infiltratievoorziening indien de groendaken daadwerkelijk worden voorzien van een voldoende groot bufferend vermogen. De groendaken moeten worden voorzien van een bufferend vermogen van 50l/m².

Verhardingen:

De geplande verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Zo worden er aan de achterzijde slechts twee compacte verharde terraszones voorzien voor de gelijkvloerse woonentiteiten. Aan de voorzijde wordt de verharding beperkt tot een oprit die dient als toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal en de verschillende fietsenstallingen. Deze zone is ook noodzakelijk als opstelplaats voor de brandweer. De geplande verhardingen worden bovendien uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. De geplande verhardingen zijn voldoende compact in verhouding tot het omliggende aandeel aan onverharde en groene buitenruimte. Het hemelwater neerkomend op deze verhardingen kan bijgevolg natuurlijk afvloeien en infiltreren.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

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.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. 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.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

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.

6.3. 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.

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 18 juni 2025 tot en met 17 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **4 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

AFWIJKINGEN OP HET RUP

- 1/ De aanvraag zou afwijken van de voorschriften van het RUP inzake bestemming. Het nieuwbouwwolume zou niet beschouwd kunnen worden als een meergezinswoning.
- 2/ De aanvraag zou afwijken van de voorschriften inzake bouwdichtheid van het RUP. Conform het RUP zou er voor voorliggend perceel maximaal akkoord gegaan kunnen worden met twee woningen.
- 3/ De aanvraag zou afwijken van de voorschriften van het RUP inzake de toegelaten bouwhoogte. Er wordt aangegeven dat er geen rekening gehouden zou worden met het bestaande maaiveld. Er wordt aangegeven dat het RUP geen vijf bouwlagen zou toelaten.
- 4/ De aanvraag zou afwijkingen van de voorschriften inzake de maximale bebouwingsgraad. Het perceel zou de bebouwingsgraad van 40% overschrijden.
- 5/ De aanvraag zou afwijken van het voorschrift van het RUP inzake de locatie van de inrit.
- 6/ De aanvraag zou afwijken van het voorschrift van het RUP inzake de bouwvrije strook langsheen de linkerperceelsgrens.
- 7/ Er wordt aangegeven dat er niet zou kunnen afgeweken worden van de voorschriften van het RUP.

ONVOLDOENDE INPASBAAR IN OMGEVING

- 1/ Het nieuwbouwwolume zou onvoldoende inpasbaar zijn in de omgeving. De directe omgeving zou voornamelijk bestaan uit twee bouwlagen met een hellend dak. Het nieuwbouwwolume zou een breuk vormen in de schaal en het karakter van de buurt.
- 2/ Vanuit het nieuwbouwwolume zou een rechtstreekse inkijk ontstaan in de woningen en buitenruimtes van achteraanpalende woningen. Dit zou een aantasting betekenen van de privacy en het woongenot van deze woningen.
- 3/ De verhouding van het aandeel aan bebouwde/verharde oppervlakte ten opzichte van het aandeel aan onbebouwde/onverharde oppervlakte zou te groot zijn.
- 4/ De woningtypetoets toegevoegd aan de aanvraag zou verkeerd zijn ingevuld. Conform de woningtypetoets zou de voorkeur gegeven moeten worden aan eengezinswoningen.

KANS OP SCHADE

- 1/ De ondergrondse parkeergarage zou te groot zijn. De omvang van deze kelderruimte zou kunnen leiden tot schade bij aanpalenden. De plannen zouden onvoldoende informatie geven met betrekking tot de uitvoering van de kelder. Het zou onduidelijk zijn of deze kelder voorzien zou worden van een beschoeiing en/of palenwand.
- 2/ De septische put zou zich op een te dichte afstand bevinden van de linkerperceelsgrens. Dit zou kans geven op schade aan het aanpalende gebouw en/of het bestaande groen.

KANS OP OVERLAST

- 1/ De keuze voor de inrichting van een autolift zou ertoe kunnen leiden dat er hinder ontstaat op het openbaar domein ten gevolge van wagens die aanschuiven.
- 2/ De voorziene inhoud van de hemelwaterputten zou te klein zijn. Er zou een bovengrondse infiltratievoorziening moeten worden aangelegd. Het niet voorzien van

voldoende grote hemelwaterputten en een infiltratievoorziening zou kans geven op wateroverlast.

3/ De inrichting van warmtepompen op het dak zou kans geven op geluidsoverlast.

4/ De betrekkelijk grote rechterzijgevel zou leiden tot weerkaatsing van het geluid van de treinen hetgeen overlast zou kunnen veroorzaken.

ONDUIDELIJKE PLANNEN

1/ De linkerperceelsgrens zou fout zijn ingetekend op de plannen. In werkelijkheid zou de perceelsgrens nagenoeg volledig haaks staan op de rooilijn.

2/ Doorsnede B zou niet overeenstemmen met de grondplannen. Zou zouden de terrassen en balustrades niet correct zijn weergegeven.

3/ De dakopstanden zouden onvoldoende hoog zijn om de realistische inrichting van een extensief groendak mogelijk te maken.

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

AFWIJKINGEN OP HET RUP

Voor de toetsing aan de voorschriften van het RUP wordt verwezen naar punt 4 (TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN) van onderhavig verslag. Onderstaand wordt beknopt ingegaan op de aangereikte bezwaarschriften inzake de afwijkingen op het RUP:

1/ In een zone voor stedelijk wonen, waarbinnen voorliggende aanvraag gelegen is, is wonen onverminderd toegelaten. Dit omvat alle woonvormen waaronder zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen vervat zijn. Stedenbouwkundig wordt er geen onderscheid gemaakt tussen appartementen en meergezinswoningen. Elk appartement moet onafhankelijk van zijn schaal beschouwd worden als een meergezinswoning.

2/ Het voorschrift waarnaar verwezen wordt in functie van de bouwdichtheid zit vervat in de bebouwingsvoorschriften van de oranje projectzone. Voorliggende aanvraag is evenwel volledig vervat in de zone voor stedelijk woongebied waarin geen voorschriften opgenomen zijn inzake de bouwdichtheid. Ter volledigheid wordt bovendien meegegeven dat er in het vermelde voorschrift sprake is van een **minimum** bouwdichtheid van 25 woningen per hectare.

3/ Het klopt dat het voorgestelde bouwvolume op verschillende punten afwijking van de voorschriften van het RUP inzake maximale bouwhoogte indien het bestaande maaiveld werd verlaagd. Ook indien het maaiveld niet wordt gewijzigd is er één afwijking op de voorschriften inzake bouwhoogte. Deze afwijkingen kunnen niet worden aanvaard. Voor een grondige beoordeling wordt verwezen naar punt 4 (TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN) van onderhavig verslag.

Ter volledigheid wordt meegegeven dat het RUP geen beperkingen opgeeft inzake het aantal bouwlagen. Het RUP legt enkel een maximaal toegestane bouwhoogte vast.

Conform het RUP kan er akkoord gegaan worden met een bouwhoogte van 15,00m (gemeten t.o.v. het bestaande maaiveld) indien vervat onder een hoek van 45° t.o.v. de achterperceelsgrens.

4/ In de zone voor stedelijk wonen zijn geen bouwvoorschriften opgenomen inzake de maximale bebouwingsgraad. Er is enkel opgenomen dat de voortuinstrook voor een

maximumaandeel van 30% verhard mag worden. Hieraan wordt voldaan gezien de voortuinstrook van 272,95m² slechts voor 82,04m² (30%) verhard wordt aangelegd.

5/ Het klopt dat de aanvraag afwijkt van het voorschrift van het RUP inzake de locatie van de inrit. Hoewel de voorgestelde locatie aanvaardbaar wordt beoordeeld kan de afwijking niet worden verleend omdat niet voldaan wordt aan de motiveringsplicht. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4 van onderhavig verslag).

6/ Het klopt dat de aanvraag afwijkt van het voorschrift van het RUP inzake de bouwvrije strook langsheen de linkerperceelsgrens inrit. Deze afwijking kan niet worden verleend omdat niet voldaan wordt aan de motiveringsplicht. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4 van onderhavig verslag).

7/ Ter volledigheid wordt meegegeven dat er wel mogelijkheden bestaan om af te wijken van de geldende voorschriften van een RUP. Zo kunnen er op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen evenwel niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen.

ONVOLDOENDE INPASBAAR IN OMGEVING

1/ Het nieuwbouwvolume beschikt inderdaad over een betrekkelijke omvang, zeker ten aanzien van de bestaande toestand. Er dient evenwel genuanceerd te worden dat de directe omgeving voornamelijk bestaat uit lagere eengezinswoningen. Zo bevindt zich op het linkeraanpalende perceel een meergezinswoning (met een gelijkvloerse kantoorruimte) bestaande uit een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen. Op het rechteraanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning (met een gelijkvloerse handelszaak) bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. Aan de overzijde van de Victor Braeckmanlaan bevinden zich op een afstand van minder dan 80m verschillende meergezinswoningen met hoofdvolumes tot vijf bouwlagen. Voorliggende aanvraag wijkt evenwel af van de voorschriften van het RUP inzake bouwhoogte (zie boven). Het RUP laat al een fors bouwvolume toe zodat bijkomende afwijkingen niet wenselijk zijn. Hierdoor kan inderdaad worden geoordeeld dat het voorgestelde bouwvolume onvoldoende inpasbaar is in de omgeving.

Ter volledigheid wordt wel meegegeven dat het gebouw vormgegeven werd vanuit de voorschriften van het RUP. Zo voorziet het ontwerp een volume dat vanaf de achterzijde in bouwhoogte toeneemt (in getrapte vorm) van twee tot vijf bouwlagen. Dit komt voort uit de voorschriften van het RUP waarin meegegeven wordt dat er akkoord gegaan kan worden met een bouwvolume tot 15,00m hoog (gemeten t.o.v. het maaiveld) en gelegen onder een hoek van 45° graden t.o.v. de achterperceelsgrens.

Mits beperkte aanpassingen komt het voorgestelde ontwerp mogelijks wel tegemoet aan de voorschriften van het RUP inzake bouwhoogte. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Indien het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, moet geoordeeld worden dat deze ook getuigd van een goede ruimtelijke ordening. Het RUP werd immers bekrachtigd na het doorlopen van een formele procedure met openbaar onderzoek. Daarin werd de ruimtelijke inpasbaarheid van de voorschriften in de omgeving reeds gunstig beoordeeld.

2/ Het klopt dat men vanuit het nieuwbouwvolume inkijk zal hebben op aanpalende eigendommen. Er wordt evenwel geoordeeld dat de achtergevelvlakken van het

nieuwbouwvolume voldoende afstand houden t.o.v. de achtergevelvlakken van achteraanpalende woningen. De afstand bedraagt minimaal 19m en neemt vanaf het tweede verdiep verder toe. Indien er voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP inzake maximale bouwhoogte wordt geoordeeld dat dergelijke afstand aanvaardbaar is. Dergelijke afstanden zijn immers gangbaar in een stedelijke context. Aangezien er in voorliggende aanvraag nog sprake is van afwijkingen op deze voorschriften wordt het standpunt bijgetreden dat de impact op aanpalenden te groot is. Het ontwerp moet hierop worden aangepast.

3/ Het ontwerp voorziet een nieuwbouwvolume met een horizontale dakoppervlakte van 390,82m². Er is bijgevolg een resterende onbebouwde buitenruimte van 696m² wat neerkomt op 64% van het totale perceel. Er wordt geoordeeld dat dergelijk groot aandeel aan onbebouwde buitenruimte meer dan voldoende is in een stedelijke context. Verschillende percelen in de omgeving beschikken over een kleiner aandeel aan onbebouwde buitenruimte. Bovendien is het overgrote deel van de onbebouwde buitenruimte (meer dan 75%) onverhard aangelegd.

4/ Voor de correcte toepassing van de woningtypetoets wordt verwezen naar punt 9 (OMGEVINGSTOETS) van onderhavig verslag.

KANS OP SCHADE

1/ De aangereikte plannen geven voldoende informatie met betrekking tot de omvang van de kelder. Het is duidelijk dat de kelder nagenoeg volledig samenvalt met de footprint van het gebouw. Enkel aan de achterzijde reikt de kelderruimte beperkt dieper. De kelder behoudt ten alle tijden een voldoende grote afstand van de perceelsgrenzen. Omheen de kelderruimte bevindt zich een voldoende groot aandeel aan onverharde en onbebouwde buitenruimte. Er wordt geoordeeld dat de inrichting van de ondergrondse bouwlaag voldoende inpasbaar is in deze omgeving.

Het klopt dat de plannen geen informatie geven met betrekking tot de fundering (type fundering en/of exacte ligging) of over de uitvoering en afwerking van de kelder. Er wordt evenwel geoordeeld dat dergelijke technische plannen niet relevant zijn in het kader van een stedenbouwkundige toetsing (zie boven).

Het blijft evenwel de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

2/ De septische put bevindt zich inderdaad op een zeer compacte afstand van de linkerperceelsgrens. Dit kan leiden tot wortelschade aan de naastgelegen haag. De septische put moet ergens anders voorzien worden zodat een grotere afstand behouden wordt van de perceelsgrenzen. Er is voldoende ruimte ter beschikking aan de achterzijde van het perceel. De relocatie van de septische put (en het groter maken van de hemelwaterputten) moet evenwel blijvend verenigbaar zijn met de bestaande en nieuw aan te planten hoogstammige bomen. Dit vereist een nieuw ontwerp. Er wordt meegegeven dat er voldoende ruimte ter beschikking is in de kelder voor de inrichting van één of meerdere hemelwaterputten (langs weerszijden van parkeervak P7).

KANS OP OVERLAST

1/ Er is voldoende opstelruimte voor wagens voorzien op het eigen perceel. Zo bevindt er zich voor de autolift een opstelzone met een lengte van 8,00m. Deze zone is voldoende lang om een wachtende bestuurder op te vangen indien de autolift in gebruik is door een andere bestuurder. Indien er een bijkomende autobestuurder dient aan te schuiven kan er bovendien worden uitgeweken naar de grasbetontegels. De opstelzone is immers voldoende breed voor het tijdelijk opstellen van twee wagens. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen (bij nog meer wachtende autobestuurders) zal moeten worden uitgeweken naar het openbaar domein. Op het openbaar domein bevindt zich een bijkomende oprit met een breedte van 3,00m. Deze oprit beschikt tussen het fiets- en het voetpad over een lengte van 4,60m zodat ook hier een bijkomende wagen opgesteld kan worden zonder het fiets- en voetgangersverkeer te hinderen. Gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen en dus beperkt aantal bewegingen zal deze situatie zich vermoedelijk zelden voordoen.

2/ Hiervoor wordt verwezen naar punt 5 (WATERPARAGRAAF) van onderhavig verslag. Het klopt dat de voorziene hemelwaterputten te klein zijn. Er kan mits toepassing van enkele voorwaarden (zoals het voorzien van grotere hemelwaterputten, het verplicht aansluiten van alle entiteiten op deze putten en de aanleg van de platte daken als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m²) akkoord gegaan worden met het niet voorzien van een infiltratievoorziening.

3/ Op de plannen staan inderdaad twaalf warmtepompen ingetekend op het platte dak. De inrichting van warmtepompen is vergunningsplichtig indien de warmtepompen een compressorvermogen hebben van 200KW of meer en meldingsplichtig indien deze een compressorvermogen hebben van 5KW of meer. In voorliggende aanvraag worden de vermogens van de warmtepompen niet verduidelijkt. Er kan bijgevolg enkel akkoord gegaan worden met de warmtepompen met een compressorvermogen lager dan 5KW. Dit is zeer onwaarschijnlijk voor een gebouw van deze schaal.

In voorliggende aanvraag werden evenwel enkel stedenbouwkundige handelingen aangevraagd. Voor de inrichting van warmtepompen die voldoen aan bovenstaande richtlijnen is een bijkomende melding of vergunning voor de inrichting van ingedeelde inrichtingen of activiteiten vereist. In dergelijke vergunningsaanvraag zal moeten worden aangetoond dat er voldoende maatregelen genomen worden om geluidsoverlast te voorkomen. De aanvrager moet ten alle tijden voldoen aan de hedendaagse milieuwetgeving en geluidsnormen.

4/ Er wordt onvoldoende aangetoond dat het zijgevelvlak van het nieuwbouwwolume dergelijke geluidsoverlast zou kunnen veroorzaken. Er dient opgemerkt te worden dat de reïsonsporen zich op een betrekkelijke afstand van meer dan 1,00km bevinden t.o.v. het voorliggende perceel. Bovendien beschikken zowel linker-als rechteraanpalende bebouwing over zijgevelvlakken die nagenoeg even diep reiken.

ONDUIDELIJKE PLANNEN

1/ Het valt onder de verantwoordelijkheid van de architect om de plannen correct op te maken. Als vergunningverlenende overheid gaan we uit van de correctheid van de plannen. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt kan geen uitspraak gedaan worden over de exacte ligging van de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over de ligging van de perceelsgrens dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden. Een omgevingsvergunning heeft evenwel een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden.

2/ Doorsnede B wordt schuin genomen doorheen het pand waardoor het minder duidelijk kan zijn hoe de snede zich verhoudt ten aanzien van de grondplannen. De snede lijkt het snijvlak zoals aangegeven op de grondplannen correct weer te geven. De bezwaarindiener verduidelijkt ook niet op welke punten de snede niet correct zou zijn weergegeven. De terrassen en balustrades zijn immers op basis van onze analyse wel correct weergegeven. In elk geval wordt geoordeeld dat de overige plannen (grondplannen, snede A, gevelaanzichten, ...) voldoende duidelijkheid verschaffen over het pand.

3/ Op basis van de aangereikt doorsnede B blijkt dat de teruggetrokken zones op het tweede en derde verdiep beschikken over een dakopstand (gemeten vanaf de draagvloer) van 20cm. Op het vierde verdiep bedraagt dit 40cm. Het klopt dat op de aangereikte snedes de isolatie noch het groendak staan ingetekend (voor wat betreft de zones die niet zijn aangelegd als terras).

Er wordt evenwel geoordeeld dat de voorziene dakopstand kan volstaan voor de aanleg van isolatie en een extensief groendak. Voor een extensief groendak bedraagt de dikte van de substraatlaag gemiddeld immers 8cm. De resterende dikte (12cm) kan worden voorzien van isolatie. Het valt evenwel onder de verantwoordelijkheid van de architect om de woning steeds te laten voldoen aan de hedendaagse EPB-regelgeving. Een bijkomende ophoging van de dakopstanden kan niet zomaar worden aanvaard en is in elk geval vergunningsplichtig.

9. OMGEVINGSTOETS

Verslag van het team van het Team Stadsbouwmeester

Team Stadsbouwmeester stelt vast dat het ontwerp integraal werd herbekeken, zowel op planmatig niveau als op vlak van architectuur en verschijningsvorm. Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van zowel bouwheer als ontwerper om de opgave op te nemen en het project om te zetten in een compacter, eenvoudiger en meer stedelijk bouwvolume waar ook aandacht is voor kwaliteit voor het wonen. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop:

Principieel is er geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande woning. Ook het verwijderen van enkele niet-hoogstammige bomen, struiken en hagen kan worden aanvaard. Het betreft immers minder waardevol groen. Voorliggende aanvraag voorziet bovendien in de aanleg van nieuw groen.

2/ Reliëfwijziging:

De aanvraag bevat onduidelijkheid met betrekking tot de eventuele wijziging van het reliëf van het maaiveld. Op basis van het aangereikte terreinprofiel bestaande toestand blijkt dat het maaiveld van het perceel 0,73m hoger reikt dan het straatpeil. In de nieuwe toestand reikt het maaiveld evenwel slechts 0,39m hoger. Op basis van deze plannen moet geconcludeerd worden dat het volledige maaiveld verlaagd wordt met 0,34. Dit komt neer op een reliëfwijziging van meer dan 370m³. Dit betreft een vergunningsplichtige ingreep. De ingreep wordt evenwel nergens duidelijk aangegeven op de overige plannen, noch vermeld in de beschrijvende nota. De ingreep wordt ook niet expliciet aangevraagd als handeling op het Omgevingsloket.

Het al dan niet wijzigen van het reliëf heeft evenwel een grote impact op de vergunbaarheid van voorliggende aanvraag. Het voorgestelde bouwvolume wijkt ten gevolge van een eventuele reliëfwijziging bijkomend af van de voorschriften van het RUP. Voorliggende aanvraag verschaft ook onvoldoende duidelijkheid met betrekking tot de impact op aanpalenden van dergelijke ingreep. Zo is het onduidelijk hoe omgegaan wordt met bestaande perceelscheidingen (schuttingen en hagen) in geval van dergelijke verlaging. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

3/ Oprichten van een nieuwbouwvolume

In de voorschriften van het RUP staat aangegeven dat de bouwhoogte gemeten moet worden t.o.v. het **bestaande** maaiveld (pag. 65). De aanvraag bevat evenwel onduidelijkheid met betrekking tot de eventuele wijziging van het reliëf van het maaiveld (zie boven). Indien het maaiveld daadwerkelijk wordt verlaagd dient de bouwhoogte van het nieuwbouwvolume gemeten te worden t.o.v. het bestaande maaiveldpeil. Dit betekent dat de aangegeven hoogtes met 0,34m moeten worden verhoogd. Het pand zou in dat geval op verschillende punten afwijken van de voorschriften van het RUP. Voor een duidelijke toetsing wordt verwezen naar punt 4 (TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN) van onderhavig verslag.

Zelfs als het bestaande maaiveld niet wordt verlaagd en de gewijzigde grondpeilen op de aangereikte terreinprofielen een tekenfout of vergissing betreffen wijkt de aanvraag nog steeds af van de voorschriften van het RUP. De uiterste hoek van het dakterras (van entiteit 3.01) bevindt zich immers op een afstand van minimaal 9,25m t.o.v. de achterperceelsgrens. De balustrade van het dakterras reikt evenwel tot een hoogte van 9,95m (gemeten t.o.v. het maaiveld) waardoor dit niet valt onder een hoek van 45° t.o.v. de achterperceelsgrens.

Het RUP laat reeds een vrij fors bouwvolume toe. Gedurende het voortraject werd daarom aangegeven dat de voorschriften van het RUP inzake maximale bouwhoogte zoveel mogelijk dienen nageleefd te worden. Het aanvraagdossier moet duidelijkheid bevatten over eventuele reliëfwijzigingen van het maaiveld. Eventuele afwijkingen kunnen binnen voorliggende aanvraag sowieso niet aanvaard worden omdat niet wordt voldaan aan de motiveringsplicht. De aanvraag wordt omwille van deze reden **ongunstig** beoordeeld.

In het kader van het indienen van een nieuw aanvraag wordt meegegeven het voorgestelde ontwerp mits beperkte aanpassingen mogelijks wel tegemoet aan de voorschriften van het RUP inzake bouwhoogte. In dat geval komt het ontwerp wel in aanmerking voor vergunning.

PROGRAMMA

Principieel kan er akkoord gegaan worden met het oprichten van een woongebouw op het perceel. De aanvraag betreft het bouwen of verbouwen van woning(en) of appartement(en) op een perceel dat kleiner is dan 1.500 m², niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in het RUP geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken:

- **Vraag 1:**

Het terrein is gelegen langs de Victor Braeckmanlaan (invalsweg): score 1

- **Vraag 2:**

Minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning: score 0

- **Vraag 3:**

De aanpalende panden zijn beiden geen eengezinswoning: score 0

- **Vraag 4:**

Het parkeren kan ondergronds: score 0

- **Vraag 5:**

Het aantal mogelijke bouwlagen is meer dan 3 (RUP-voorschriften): score 0

- **Vraag 6:** De combinatie van het terrein/volume/tuin betekent een moeilijkere ontwerpogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen: score 1

Dit levert een totaalscore op van twee waardoor de oprichting van een klassieke meergezinswoning tot de mogelijkheden behoort. Er is immers geen voorkeur voor een bepaald woningtype op deze locatie.

Het is positief dat de meergezinswoning voorzien in een voldoende grote mix in woonentiteiten (zowel op vlak van aantal slaapkamers als oppervlaktes). Het is positief dat meer dan 50% van de entiteiten voorzien worden als gezinsvriendelijke entiteiten (3-slaapkamers). Conform de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement is er immers slechts 25% aan grote entiteiten (3 of meerdere slaapkamers) vereist. Het is tevens positief dat er een voldoende grote gemiddelde netto vloeroppervlakte (92,72m²) van de entiteiten voorzien wordt.

GEVELVLAKKEN

De gevelvlakken worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Ten gevolge van de brandweerrichtlijnen moeten alle ramen in het rechterzijgevelvlak (van +0 t.e.m. +3) vast zijn. Dit maakt dat slaapkamer 2 van entiteit 0.02, slaapkamer 1 van entiteit 1.02, slaapkamer 1 van entiteit 2.02 en slaapkamer 1 van entiteit 3.02 niet natuurlijk kunnen worden verlucht. Voor deze kamers zal, in het kader van het indienen van een nieuwe aanvraag, een alternatief voor ventilatie gezocht moeten worden (inrichten van een ventilatierooster en/of inrichten van een ventilatiesysteem waarvan de slaapkamers deel uitmaakt.

INDELING

De toegang tot het perceel (oprit) bevindt zich centraal en niet aan de rechterzijde van het perceel. Dit vormt een aanvaardbare afwijking op de voorschriften van het RUP. Gezien de betreffende perceelsbreedte kan immers akkoord gegaan worden met een centrale oprit. Er wordt geoordeeld dat het meer centraal voorzien van de oprit slechts een geringe bijkomende impact heeft op linkeraanpalende. De verharde oprit behoudt immers nog steeds een betreffende afstand van 11,47m t.o.v. de linkerperceelsgrens. De inrit naar de autoparkeergarage ligt op een afstand van 15,00m t.o.v. de linkerperceelsgrens. Bovendien beschikt linkeraanpalende zelf over een inrit langsheen de perceelsgrens. De centrale inrichting leidt er bovendien toe dat er langsheen de linker-en rechterperceelsgrens een volledig onbebouwde en onverharde strook kan worden voorzien met een minimale breedte van 3,00m. De afwijking kan evenwel niet verleend worden omdat niet wordt voldaan aan de motiveringsplicht (zie boven). In de beschrijvende nota wordt louter aangegeven dat de aanvraag afwijkt van het voorschrift van het RUP. Er wordt evenwel niet aangegeven op basis van welk artikel men een afwijking wenst te bekomen. Er wordt ook niet gemotiveerd waarom deze afwijking aanvaardbaar zou zijn. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Langsheen de linkerzijgevel van het nieuwbouwwolume wordt een buitentrap ingericht dit toegang geeft tot de kelder. De trap bevindt zich op een minimale afstand van slechts 2,16m t.o.v. de linkerperceelsgrens. Dit vormt een afwijking op de voorschriften van het

RUP. Principieel is bovenstaande afwijking aanvaardbaar gezien het een ondergrondse constructie betreft die niet zichtbaar zal zijn voor linkeraanpalende of vanuit het straatbeeld. Er moet evenwel verduidelijkt worden of er bovengrondse delen zichtbaar zullen zijn (zoals eventuele balustrades). Bij voorkeur wordt de trap elders ingericht (aan de achter of rechterzijde) in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. Een afwijkingen in voorliggende aanvraag kan evenwel niet verleend worden omdat niet wordt voldaan aan de motiveringsplicht (zie boven). In de beschrijvende nota wordt de afwijking niet vermeld, noch gemotiveerd. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

MOBILITEIT

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

Type functie: wonen

Ligging: groene zone

Grootte: 11 wooneenheden

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 37 fietsparkeerplaatsen en 7 tot 11 autoparkeerplaatsen voor dit project.

Bezoekersparkeerplaatsen zijn in deze lage aantallen niet verplicht om te voorzien. Een beperkt aantal autoparkeerplaatsen sluit beter aan bij dit project gezien de zeer goede bereikbaarheid per fiets en met het openbaar vervoer en de potentieel negatieve impact veel autoverplaatsingen naar de site kunnen teweegbrengen. De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 38 fietsparkeerplaatsen en 8 autostaanplaatsen voorzien. Deze worden bovendien voldoende kwalitatief ingericht.

RIOLERINGSTELSEL

De voorziene hemelwaterputten zijn te klein. Voor meer duiding wordt verwezen naar punt 5 van onderhavig verslag. Er wordt ook geoordeeld dat de voorziene septische put zich op een te compacte afstand bevindt van de linkerperceelsgrens. Dit kan leiden tot wortelschade aan de naastgelegen haag. De septische put moet ergens anders voorzien worden zodat een grotere afstand behouden wordt van de perceelsgrenzen. Er is voldoende ruimte ter beschikking aan de achterzijde van het perceel. De relocatie van de septische put en het groter maken van de hemelwaterputten moet evenwel blijvend verenigbaar zijn met de bestaande en nieuw aan te planten hoogstammige bomen. Dit vereist een nieuw ontwerp. Er wordt meegegeven dat er voldoende ruimte ter beschikking is in de kelder voor de inrichting van één of meerdere hemelwaterputten (langs weerszijden van parkeervak P7). Dit vereist evenwel een nieuw ontwerp. De voorgestelde inrichting wordt ongunstig beoordeeld.

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

In het kader van het indienen van een nieuwe aanvraag wordt meegegeven dat de voorgestelde aanleg van de buitenruimte aanvaardbaar zijn. Wel dient nagegaan te worden of de locatie van de nieuwe hoogstammige bomen verenigbaar is met een relocatie van de septische put en het vergroten van de hemelwaterputten (zie boven).

5/ Aanpassingen aan het openbaar domein:

In het kader van het indienen van een nieuwe aanvraag wordt meegegeven dat de voorgestelde aanpassingen aan het openbaar domein aanvaardbaar zijn. De aanleg van de oprit zal evenwel uitgevoerd worden door Stad Gent en aangerekend worden aan de aanvrager.

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Onduidelijkheid in de aanvraag met betrekking tot de reliëfwijziging van het maaiveld.
- Onaanvaardbare en niet gemotiveerde afwijkingen op de voorschriften van het RUP inzake bouwhoogte.
- Niet gemotiveerde afwijkingen op de voorschriften van het RUP inzake de locatie van de inrit en de bouwvrije strook.

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 bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning aan Steel & Stone bv (O.N.:1007588290) gelegen te Victor Braeckmanlaan 178, 9040 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 stilzweigend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_08152 - OMV_2025059209 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Weigering