



2025_CBS_09168 OMV_2025092574 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een meergezinswoning met café en het herbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

LIMBRO NV met als contactadres Kerkstraat 71, 9820 Merelbeke-Melle heeft een aanvraag (OMV_2025092574) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een meergezinswoning met café en het herbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Koningin Maria Hendrikaplein 37, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 711H4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs het Koningin Maria Hendrikaplein in de wijk 'Stationsbuurt-Noord'. Aan de overzijde van het plein is het Station Gent-Sint-Pieters gelegen. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met op de gelijkvloerse verdieping een economische functie, opgebouwd uit 3, 4 of meer bouwlagen met zowel een plat als hellend dak.

Erfgoedwaarde

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

Opname in het CHE-gebied bevestigt de cultuurhistorische waarde van het pand. Bovendien vormt het gebouw onderdeel van de pleinwanden van het Koningin Maria Hendrikaplein (locus- en belevingswaarde).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande meergezinswoning met café en het herbouwen van een meergezinswoning met een gelijkvloerse kantoorfunctie.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 129 m², heeft een totale diepte van 17,1 m bij een breedte van 7,94 m. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een plat dak. Het bestaande gebouw neemt op de gelijkvloerse verdieping het volledige perceel in beslag. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8,35 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt 14,71 m en 14,48 m aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). op de verdiepingen beschikt het gebouw over verschillende aanbouwvolume. Het pand heeft een totale bewoonbare oppervlakte van ca. 310 m² NVO.

In huidige aanvraag wordt de bestaande bebouwing integraal gesloopt in functie van een nieuwbouwvolume. Het nieuwbouwvolume betreft een meergezinswoning bestaande uit 6 bouwlagen met een plat dak en een totale hoogte van 18,75 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De gelijkvloerse verdieping neemt het volledige perceel in beslag met een totale bouwhoogte van 4 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Op de bovenliggende verdiepingen bedraagt de bouwdiepte 17,1 m op de rechterperceelsgrens met een breedte van 5,08 m en 12,75 m op de linkerperceelsgrens met een breedte van 2,65 m. Er wordt ter hoogte van de linker- en achterste perceelsgrens een uitsparing in het volume voorzien van 2,65 m breed en 3,05 m diep. Het nieuwe volume zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 4,3 m ter hoogte van de voorgevel, met 65 cm over een lengte van 9 m ter hoogte van het hoofdgebouw en met 65 cm over een lengte van 2,9 m ter hoogte van de gelijkvloerse aanbouw. De rechter scheidingsmuur dient opgehoogd te worden met 3,92 m ter hoogte van de voorgevel, tussen

70 cm en 6,65 m ter hoogte van het hoofdgebouw van het aanpalende pand en met 6,65 m over een lengte van 7,4 m.

Programma

De aanvraag voorziet een meergezinswoning met 5 entiteiten en een gelijkvloerse kantoorfunctie. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een kantoorruimte van 37,1 m² NVO en een gemeenschappelijke inkom aan de voorzijde. Aan de achterzijde is er een lift en een gemeenschappelijke fietsenberging met 22 fietsstalplaatsen, waarvan 2 voor buitenmaatse fietsen. De eerste verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 79,27 m² NVO en een terras van 7,93 m². De tweede verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 79,17 m² NVO en een terras van 10,5 m². De derde verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 79,58 m² NVO en een terras van 8,35 m². De vierde verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 79,3 m² NVO en een terras van 8,35 m². De vijfde verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 78,35 m² en een terras van 10,5 m². De mix bestaat uit enkel 2-slaapkamerappartementen en de gemiddelde NVO bedraagt 79,1 m².

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een hemelwaterput van 7500 liter en 5000 liter.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/10/1988 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel (1988/1672).
- Op 17/12/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van een café (1991/353).
- Op 06/10/1994 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van keperwanden voor de herindeling van het gebouw (1994/241).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 11 september 2025 onder ref. 075779-002/PV/2025:

BESLUIT:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten

- brandoverslag in de voorgevel.

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 3 oktober 2025 onder ref. AD-25-960:

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft de sloop van de bestaande meergezinswoning met café en de heropbouw van een meergezinswoning met vijf afzonderlijke wooneenheden en een bureelruimte op het gelijkvloers.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Verder hebben wij geen bezwaren en/of opmerkingen voor het herbouwen van een meergezinswoning met vijf wooneenheden en een bureelruimte.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad / gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt advies verleend worden.

3.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 17 september 2025 onder ref. 5000110122:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

3.4. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 30 september 2025:

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- *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*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

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. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate.

3.5. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 10 september 2025:

Er werd nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.

Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support

Liersesteenweg 4

2800 Mechelen

015 89 81 10

cbs@wyre.be

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: niet conform:

Er wordt op de plannen geen aanduiding gemaakt van een septische put. Gezien het gaat om integrale sloop en nieuwbouw is er geen vrijstelling mogelijk hiervoor, noch wordt er een motivatie aangeleverd om geen septische put te voorzien. Dit zou oplosbaar zijn met een bijzondere voorwaarde maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve beoordeling een bijkomende weigeringsgrond.

Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen;

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

Toetsing: niet conform:

Een mix van woningen wordt enerzijds bereikt door te streven naar een gemiddelde NVO van 75 m², waar deze aanvraag wel aan voldoet maar ook een voldoende goede mix, wat hier niet aanwezig is. Er wordt een nieuwbouw meergezinswoning voorzien bestaande uit op elke verdieping nagenoeg hetzelfde appartement, zijnde een 2-slaapkamerappartement met dezelfde indeling. Deze mix voldoet niet aan bovenstaand artikel. Verder wordt het programma bepaald aan de hand van een volume dat ruimtelijk niet aanvaardbaar is (zie verder bij Omgevingstoets). Dit resulteert in een **ongunstige** beoordeling.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande gebouw integraal gesloopt en wordt het perceel integraal bebouwd met een nieuwbouw meergezinswoning. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 129 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een

minimale inhoud van 12900 liter. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet een capaciteit van 12000 liter.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 129 m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Per aangesloten entiteit met hergebruik mag er 30 m² in vermindering gebracht worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt minder dan 0 m² waardoor er geen verplichting is om een infiltratievoorziening te voorzien.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

We besluiten dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door een te kleine capaciteit van hemelwaterput voor het beoogde dakoppervlakte. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geremedieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. 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 april-30 juni 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).

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke

stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop en nieuwbouw

Het pand werd begin 2022 ter plaatse bezocht (met uitzondering van het gelijkvloers). Uit dit plaatsbezoek bleek dat het pand nog de oorspronkelijke indeling en structuur behouden heeft. Ook de oorspronkelijke trap en enkele decoratieve elementen zijn behouden. Het gaat dan om de oorspronkelijke paneeldeuren, plafonds met rozetten, behouden gebleven eenvoudige schouwen (natuursteen en vermoedelijk ook deel in hout). Kenmerkend voor het gebouw is ook de merkwaardige gebogen achtergevel. De voorgevel is nog zeer herkenbaar aanwezig (gevelafwerking, detaillering, raamopeningen, gebogen kroonlijst, dakvorm, ...). Enkel het origineel schrijnwerk is niet meer aanwezig. Het gelijkvloers kon niet bezocht worden. Het is zeer aannemelijk dat deze verdieping grondig werd verbouwd. Ook de aanpassingen aan de voorgevel (ter hoogte van het gelijkvloers) getuigen daarvan. Echter, deze verbouwingswerken doen weinig af aan de erfgoedwaarde. Zoals eerder gemotiveerd, is vervanging van het bestaande schrijnwerk wellicht noodzakelijk. Het originele bouwplan kan een aanzet zijn om een raamindeling en -profilering uit te werken die dichter aansluit bij het oorspronkelijke. Uit het plaatsbezoek bleek dat het gebouw in slechte staat was (vooral dan de bijgebouwen), maar dat behoud nog steeds mogelijk was en een nieuwe invulling en renovatie zeker mogelijk is.

De stad Gent hanteert bij de beoordeling van ingrepen op gebouwen met erfgoedwaarde het principe van 'zinnig behoud'. Zinnig behoud betekent dat we behouden wat waardevol is en

loslaten wat geen meerwaarde voor het erfgoed zelf of voor zijn context heeft. Er wordt hierbij dus vertrokken van de erfgoedwaarden en hanteren die als basis om nieuwe ingrepen te beoordelen. Authenticiteit en samenhang zijn sleutelbegrippen in relatie tot zinvol behoud.

Uit de omschrijving van de erfgoedwaarden blijkt dat het pand grotendeels authentiek bewaard is gebleven. Het gebouw is ook kenmerkend voor het Koningin Maria Hendrikaplein. Omwille van de resterende erfgoedwaarde van het gebouw zelf en omwille van de locuswaarde ervan in de pleinwand, wordt de sloop van dit gebouw **ongunstig** beoordeeld. Een voorstel dient uit te gaan van het behoud van het bestaande pand en het programma dient hierop afgestemd te worden.

Volume

Desondanks de ongunstige beoordeling voor het slopen van het bestaande gebouw wordt er ook nog een verdere beoordeling aangeleverd over het gewenste nieuwbouwwolume. Het gewenste volume dat wordt voorzien na de beoogde sloop is ruimtelijk niet inpasbaar en houdt op geen enkele manier rekening met de aanpalende burelen. Er wordt hierbij een zelfde en zelf nog hogere en diepere volumetrie gehanteerd voor het nieuwbouwwolume dat wat er in bestaande toestand aanwezig is. Het bestaande volume is geen vrijgeleide om hetzelfde en zelfs een groter volume bij nieuwbouw te bekomen. Er worden 6 volwaardige bouwlagen met plat dak en een bouwdiepte tot op de achterste perceelsgrens voorzien. Dit zorgt voor een drastische ophoging van de rechter en achterste scheidingsmuren en bijgevolg ook een zeer ingrijpende en negatieve impact op deze aanpalende, wat ruimtelijk niet te motiveren valt. In het geval dat een nieuwbouwwolume aanvaardbaar zou zijn dient er steeds gestreefd te worden naar een compact volume dat zowel naar bouwdiepte als hoogte afgestemd is op de aanpalende hoofdvolumes. Het louter gaan hernemen en zelfs maximaliseren van het volume getuigt niet van een doordacht ontwerp. Het beoogde nieuwbouwwolume overstijgt de ruimtelijk draagkracht van het perceel alsook de omgeving en wordt **ongunstig** beoordeeld.

Programma

Rechtsreeks gekoppeld aan het nieuwbouwwolume is het beoogde programma die wordt voorzien, wat ook ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Principieel is er geen bezwaar om een meergezinswoning op deze locatie te gaan voorzien. Desondanks dat alle entiteiten individueel voldoen aan de geldende regelgeving, wordt er op elke verdieping een nagenoeg kopie van één typologie voorzien, zijnde een 2-slaapkamerappartement. Dit getuigt niet van een voldoende doordacht mix en gaat vooral uit van een maximalisatie van het programma. Het programma vloeit rechtsreeks voort uit het ruimtelijk niet aanvaardbare en niet inpasbaar nieuwbouwwolume, wat resulteert in een niet haalbaar en niet inpasbaar programma. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt hiermee ruimschoot overschreden. Dit uit zich ook in een programma dat autostaanplaatsen vereist, wat op dit perceel niet op te vangen valt en wat dus duidt op een buitenmaats programma voor dit perceel. Er dient vertrokken te worden van het bestaande gebouw waarop het programma afgestemd wordt. Het bestaande gebouw biedt de mogelijkheid om een voldoende kwalitatieve mix te bekomen. Huidig programma wordt **ongunstig** beoordeeld.

Mobiliteit

Voor het gewenste programma dient er voor het woonprogramma minstens 15 fietsstalplaatsen voor bewoners en 2 voor bezoekers te worden voorzien en bijkomend 1 fietsstalplaats voor de kantoorfunctie. Dit resulteert in een totaal aantal fietsstaanplaatsen van 18. De aanvraag

voldoet hieraan en voorziet een voldoende ruime en kwalitatieve fietsenstalling. Het programma overschrijdt echter de drempelwaarde van 5 entiteiten en is er dus een vereiste om autostaanplaatsen te voorzien. Het perceel is gelegen in de gele parkeerzone, wat een minimum parkeereis van 0,6 parkeerplaatsen per woonentiteit en 0,7 per 100 m² kantoor vereist. Voor het vooropgestelde programma dienen er bijgevolg minstens 3 tot 4 autostaanplaatsen te worden voorzien. Er wordt in de aanvraag geen autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien en ter compensatie hiervan worden er 6 bijkomende fietsstalplaatsen voorzien. Het integraal laten vallen van de autostaanplaatsen, waarbij maximaal 10% van de vereiste autostaanplaatsen vervangen kan worden door fietsstapplaatsen toont duidelijk dat de ruimtelijk draagkracht van het perceel wordt overschreden.

Er is geen mogelijkheid om autoparkeren op te vangen op eigen perceel wat een rechtsreeks gevolg is van het overstijgen van de draagkracht van het perceel en een buitenmaats programma. Het programma zal hierbij gereduceerd moeten worden wat ook de parkeerproblematiek zal oplossen. De huidige mobiliteitsoplossingen worden **ongunstig** beoordeeld.

Conclusie

Alle bovenstaande elementen zoals het buitenmaats en niet inpasbaar volume, te dens programma en het niet kunnen voldoen aan de mobiliteitseisen, getuigen van het ruimschoots overstijgen van de draagkracht van zowel het perceel alsook de omgeving en is niet inpasbaar binnen de bestaande context. Dergelijk nieuwbouwwolume is in geen enkel geval aanvaardbaar en komt niet voor vergunning in aanmerking.

Het wordt sterk betreurd dat na het plaatsbezoek en het verkrijgen van een ongunstig preadvies voor de sloop van het gebouw er toch wordt overgegaan tot een aanvraag tot sloop en nieuwbouw. Dit getuigt niet van de bereidheid om naar een kwalitatieve invulling van het bestaande gebouw te zoeken. Het gebouw heeft nog voldoende erfgoedwaarde en locuswaarde binnen de pleinwand waardoor behoud het vertrekpunt is voor een nieuwe aanvraag. Met een doordacht ontwerp voor het bestaande gebouw kan er een kwalitatieve en ruimtelijk inpasbaar geheel bekomen worden binnen het gebouw.

Er wordt hierbij aangestuurd om met een nieuw herwerkt voorstel, uitgaande van behoud van het bestaande gebouw en een kwalitatief en kleinschalig programma in overleg te treden met de betrokken stadsdiensten om tot een haalbaar ontwerp te komen.

CONCLUSIE

Ongunstig, vanwege volgende redenen:

- **Impact op de erfgoedwaarde en locuswaarde door sloop**
- **Strijdig met het Algemeen Bouwreglement (septische put en mix)**
- **Overstijgen ruimtelijke draagkracht (volume en programma)**
- **Ongunstige mobiliteitstoets**
- **Ongunstige 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 meergezinswoning met café en het herbouwen van een meergezinswoning aan LIMBRO nv (O.N.:0426639652) gelegen te Koningin Maria Hendrikaplein 37, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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 beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09168 - OMV_2025092574 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een meergezinswoning met café en het herbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Weigering