



2025_CBS_09645 OMV_2025069057 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van twee panden naar meergezinswoningen en de aanleg van een collectieve tuin en de bouw van een gemeenschappelijke fietsstalling + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen - met openbaar onderzoek - Kasteellaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 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 Braeckeveldt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

Frédéric Van Laethem met als contactadres Bachtenberge 4, 9831 Sint-Martens-Latem en Jean-Louis VAN LAETHEM met als contactadres Bagattenstraat 77, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025069057) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van twee panden naar meergezinswoningen en de aanleg van een collectieve tuin en de bouw van een gemeenschappelijke fietsstalling + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen
- Adres: Kasteellaan 160, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 185S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Omgeving

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich zowel langs de Kasteellaan, Eendrachtstraat en Kasterbant in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving langsheen de Kasteellaan bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met een hellend dak. Langsheen de Eendrachtstraat en Kasterbant is het ook voornamelijk een gesloten residentiële bebouwing bestaande uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 2.200m², met een breedte van 11,3m langsheen de Kasteellaan en 34,8m langsheen Kasterbant met een totale diepte van 95m. Er bevindt zich zowel bebouwing langsheen de Kasteellaan en de Eendrachtstraat. Rechts van het gebouw langsheen de Kasteellaan is er een hoekwoning gelegen die de hoek vormt tussen de Kasteellaan en Eendrachtstraat.

Erfgoedwaarde

Het pand met adres Kasteellaan 160, 9000 Gent is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Burgerhuis' en wordt er als volgt beschreven: "Enkelhuis van vier traveeën en drie bouwlagen op arduinen kelderverdieping daterend uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Gevelbepleistering verlevendigd door schijnvoegen. Licht vooruitspringende middentravee. Steekboogvensters, op bel-etage voorzien van leuningen en middenbalkon en respectievelijk bekroond met kroonlijst en getoogd gebogen fronton; omlijstingen met sluitsteen op de bovenste verdieping. Eenvoudig entablement, op gekoppelde consoles boven het risaliet." Voor de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/19290>

Het perceel omvat de burgerwoning aan de Kasteellaan, een gebouw langs de Eendrachtstraat (verder aangeduid als het lokettengebouw) en een tuin met parkprieel en berotsing.

Aan de tuinmuur is aan de buitenzijde een gedenkteken aangebracht met beeldhouwwerk van Geo Verbanck dat is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed. Voor de aanduiding en beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133221>

Algemeen wordt gesteld dat de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed de intrinsieke cultuurhistorische waarde van het pand bevestigt. Deze erfgoedwaarde wordt bepaald door verschillende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, binnenschrijnwerk, vloerbetegeling, lambrisering, schouwen.

Al deze elementen hebben waarde en moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. Aanpassingen aan de bestaande situatie moeten steeds afgewogen worden ten opzichte van de erfgoedwaarden.

Kasteellaan (Burgerwoning)

Het pand heeft, vooral op de gelijkvloerse verdieping, veel van zijn oorspronkelijke structuur, indeling en afwerking behouden. De verdieping bestaat uit een rijk gedecoreerde, centrale hal, twee salons: een neobarok salon aan de straatzijde met daarachter een salon in neo-Vlaamse-Renaissancestijl, een veranda in Art-Nouveau stijl met decoratieve wandschilderingen van Emile Lebrun uit 1895 en een royale trap en traphal. Vanaf de eerste verdieping is de woning sterk verbouwd, waardoor nog slechts sporadisch erfgoedwaarde aanwezig is. De schouwmantels werden vaak verwijderd, de vloeren werden versterkt en opgehoogd, de indeling werd aangepast (muren verwijderd, kolommen en balken geplaatst). De zolderverdieping werd eveneens verbouwd: het dak werd geïsoleerd, er werd een stalen draagstructuur en een tussenverdieping ingebracht.

Op de gelijkvloerse verdieping werden de indeling, de dragende structuur, de indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen bewaard. De erfgoedwaarde van dit geheel – bestaande uit de inkomhal, trap, salons in neobarok en neo-Vlaamse-Renaissancestijl en de veranda in Art-Nouveau – is groot. Gezien de sterk verbouwde staat van de verdiepingen, schuilt de erfgoedwaarde nog voornamelijk in de voorgevel, trap, traphal en de volumetrie (voor de dakverdieping).

Eendrachtstraat (Lokettengebouw)

Het lokettengebouw is een volume van één, hoge bouwlaag onder een leien dak. De gevels bestaan uit baksteen metselwerk met knipvoegen op een gecementeerde plint. De gevels worden gekenmerkt door een neo-Romaanse vormtaal (lisenen, rondboogfriezen, tegelfries, kroonlijst, getoogde streklaag). Het houten buitenschrijnwerk (poorten, uitbouw keldertoegang, deuren en ramen) is nog aanwezig maar verkeert in slechte staat.

Intern is de ruimtelijke indeling van de bouwphase van 1912 nog aanwezig. Het gebouw staat reeds lang leeg waardoor veel van de binnenafwerking verloren is gegaan. Wel zijn nog fragmenten van lambrisering in faïence, houtimitatiebeschildering en lincrusta, wandafwerkingen in simili-pierre, de originele vloerafwerkingen en een stucwerkplafond aanwezig. Ook de schrijnwerkwanden van de loketten bleven behouden. Door jarenlange vochtinfiltratie verkeren de meeste plafonds, de houten trap en de dakconstructie in slechte staat of zijn deze ingestort. Ook zijn er duidelijke stabiliteitsproblemen aan de achtergevel en zuidelijke zijgevel van het gebouw.

Ondanks de slechte staat, blijft het lokettengebouw een bijzondere getuige van laat 19de-eeuwse en vroeg 20ste-eeuwse architectuur. Stilistisch sluit het gebouw aan bij Romaanse voorbeelden, een bouwstijl die veel werd toegepast bij functionele gebouwen. De erfgoedwaarden schuilen voornamelijk in de gevels en bedaking, de volumetrie (inclusief de dakvorm), de grote ruimtelijke indeling en enkele interieurelementen.

De tuin

De tuin werd aangelegd in een Engelse landschapstijl met typische elementen zoals het prieel met ijskelder, de berotsing, de aanleg van de paden en de afbakening door middel van een tuinmuur met hekwerk.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van twee panden naar meergezinswoningen, de aanleg van een collectieve tuin en de bouw van een gemeenschappelijke fietsstalling + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen.

Morfologie & architectuur

Kasteellaan (Burgerwoning)

Het gebouw gelegen aan de Kasteellaan betreft een meergezinswoning met 2 entiteiten en een gelijkvloerse kantoorfunctie die bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De gelijkvloerse verdieping is hoger gelegen dan het trottoirpeil. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 14m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +15,85m en +15,4m aan de achtergevel met een nokhoogte van +21,4m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Het gebouw beschikt over verschillende aanbouwvolumes. Op de gelijkvloerse verdieping is er ter hoogte van de linker perceelsgrens en met een breedte van 6,78m een aanbouw aanwezig tot op een bouwdiepte van 17,43m en een totale hoogte van +6,7m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de rechter perceelsgrens is er met een breedte van 6,35m en op zowel de gelijkvloerse als eerste en tweede verdieping een aanbouw aanwezig met een totale hoogte van +11,4m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanbouwvolumes blijven behouden en er worden volgende aanpassingen voorzien:

- Het inrichten van een terras op de gelijkvloerse verdieping ter hoogte van de linker perceelsgrens met een diepte van 4,85m en breedte van 3,45m en totale hoogte van +1,7m (gemeten vanaf het trottoirpeil).
- Het inrichten van een dakterras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw ter hoogte van de linker perceelsgrens. Dit dakterras is 3,26m diep en 6,85m breed op een totale hoogte van +6,7m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het terras wordt voorzien van een balustrade van 1,1m hoog en een zichtscherm op de linker perceelsgrens van 2m hoog en 3,26m diep, wat een verhoging van de linker scheidingsmuur vereist.
- Het inrichten van een dakterras op het platte dak van de aanbouw ter hoogte van de rechter perceelsgrens op de tweede verdieping. Dit dakterras is 3,33m diep en 7,82m breed op een totale hoogte van +11,4m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het terras wordt voorzien van een balustrade van 1,1m hoog en een zichtscherm op de rechter perceelsgrens van 2m hoog en 3,22m diep, wat een verhoging van de rechter scheidingsmuur vereist.

- Het inrichten van een inpandig dakterras op de derde verdieping. Het dakterras is voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens met een diepte van 2,14m en breedte van 5,24m.
- Het inrichten van een inpandig dakterras in de nok van het hellende dak, ter hoogte van de rechter perceelsgrens met een diepte van 2,75m en een breedte van 3,13m.

Eendrachtstraat (Lokettengebouw)

Het gebouw langs de Eendrachtstraat betreft een lokettengebouw, bestaande uit 2 bouwlagen met een mansardedak typologie. Het gebouw heeft een gevelbreedte van 20,76m met een bouwdiepte van 7,85m aan de rechterzijde en 15,18m aan de linkerzijde (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +6,4m met een totale hoogte van het platte dak van +9,05m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume wordt nagenoeg integraal gesloopt en herbouwd. Hierbij worden volgende ingrepen voorzien:

- Het integraal slopen van het lokettengebouw met enkel het behoud van de linker zijgevel, voorgevel en een deel van de rechter zijgevel. Er wordt achter de te behouden gevels een nieuwbouwvolume voorzien bestaande uit een kelder, sous-sol (half bovengrondse) bouwlaag en 3 bovenliggende verdiepingen bekroond met een mansardedak typologie. Hierbij wordt er een hellend dak aan de voor- en zijgevels voorzien en 4 volwaardige bouwlagen aan de achtergevel. Aan de voor- en zijgevels wordt de kroonlijsthoogte opgetrokken naar +7,3m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en wordt er een bandraam over de volledige gevelbreedte voorzien. Het platte dak en achtergevel hebben een totale hoogte van +10,75m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bouwdiepte van het gebouw bedraagt op alle verdiepingen 15m (gemeten vanaf de rooilijn) met aan de achterzijde uitpandige terrassen tot een bouwdiepte van 17,6m (gemeten vanaf de rooilijn).
- Het integraal onderkelderen van het gebouw met een ondergrondse parking die op 4,5m onder het trottoirpeil is gelegen. De parkeerbak heeft een breedte van ca. 20,15m met een diepte van 23,35m aan de rechter zijde met een breedte van 6,14m en een diepte van 26,4m aan de linker zijde met een breedte van 10,28m. centraal aan de achterzijde is er een volume van 7,13m breed en 2m diep voorzien in functie van een trap. De toegang tot de parkeergarage wordt voorzien d.m.v. een autolift. Het volume die hiervoor wordt voorzien is 7,37m diep, 3,18m breed en +3,2m hoog (gemeten vanaf het trottoirpeil) aan de rechter zijde van het gebouw. Hiervoor wordt er een doorbreking in de tuinmuur voorzien die voorzien wordt van een poort met naastliggend een deur naar de achterliggende tuin.
- De gevelopeningen in de voorgevel worden aangepast. Hierbij wordt er centraal in de gevel een deuropening voorzien en onder de bestaande ramen een kelderraam voorzien. De bestaande poort rechts in de gevel wordt verwijderd en vervangen door een groot raam.

Programma & Indeling

Kasteellaan (Burgerwoning)

Het programma en indeling van dit gebouw wordt grondig aangepast waarbij het pand integraal wordt omgevormd tot meergezinswoning met 7 entiteiten. De kelder wordt bijkomend uitgegraven en wordt voorzien van een 1-slaapkamerappartement van 89m² NVO (netto vloeroppervlakte) en een buitenruimte van 18m² en een 1-slaapkamerappartement van 111m² NVO en een buitenruimte van 14m². De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 156m² NVO en een buitenruimte van 21m². De eerste verdieping is

voorzien van een 3-slaapkamerappartement van 156m² NVO en een buitenruimte van 21m². De tweede verdieping is voorzien van een 3-slaapkamerappartement van 150m² NVO en een buitenruimte van 25m². Onder het hellende dak worden er 2 duplex-entiteiten voorzien. Hierbij is er een 2-slaapkamerduplex van 115m² NVO en een buitenruimte 12m² en een 2-slaapkamerduplex van 92m² NVO met een buitenruimte van 9m² voorzien. Het gemiddelde NVO binnen de meergezinswoning bedraagt 124m².

Alle entiteiten binnen dit gebouw hebben ook toegang tot een gemeenschappelijke tuinzone van ca. 1.500m². Vanaf de eerste verdieping verloopt deze toegang via de gemeenschappelijke circulatiekern; de woonentiteiten in de sous-sol en het gelijkvloers beschikken over een rechtstreekse verbinding via een buitentrap.

Eendrachtstraat (Lokettengebouw)

Het programma en indeling van dit gebouw wordt grondig aangepast waarbij het nieuwe pand integraal wordt voorzien als meergezinswoning met 10 entiteiten. Het pand wordt integraal onderkelderd met een parkeergarage dat 1,5 bouwlaag ondergronds gelegen is. Er wordt een sous-sol bouwlaag voorzien. Hier wordt er een 2-slaapkamerappartement van 92m² NVO en een buitenruimte van 16m², een 2-slaapkamerappartement van 109m² en een buitenruimte van 25m² en een 2-slaapkamerappartement van 92m² NVO en buitenruimte van 40m² voorzien. De gelijkvloerse verdieping is een halve verdieping hoger gelegen dan het trottoirpeil en is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 92m² NVO en buitenruimte van 12m², een 2-slaapkamerappartement van 105m² en buitenruimte van 11m² en een 2-slaapkamerappartement van 92m² NVO en buitenruimte van 14m². De tweede verdieping is voorzien van een 3-slaapkamerappartement van 133m² NVO en buitenruimte van 15m² en een 3-slaapkamerappartement van 161m² NVO en buitenruimte van 42m². De derde bouwlaag, onder het dak, is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 95m² NVO en buitenruimte van 15m² en een 2-slaapkamerappartement van 113m² NVO en terras van 14m² en 12m². Het gemiddelde NVO binnen de meergezinswoning bedraagt 108m².

Alle entiteiten hebben ook toegang tot een gemeenschappelijke tuinzone van ca. 1.500m². Voor de entiteiten op de verdiepingen verloopt deze via de straatkant en een ingang in de tuinmuur. Voor de rechter entiteit op de eerste verdieping alsook de sous-sol kan dit via een buitentrap.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 15.000 liter, gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 40.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (12m² / 5.000 liter).

Mobiliteit

Fiets

Er wordt ter hoogte van de linker en achterste perceelsgrens in de tuin een bijgebouw voorzien in functie van fietsparkeren. Dit bijgebouw is ca. 31,9m lang, 2,15m diep en tussen 2,5 en 2,8m hoog en voorzien van een luifel in asymmetrische vorm. Links hiervan is er een bijkomend bijgebouw voorzien van 4,4m breed, 4m diep en 2,5m hoog. Naastliggend is er een trapvolume aanwezig in functie van de toegang tot de ondergrondse parkeergarage. Er worden in totaal 68 fietsstalplaatsen voor bewoners en 6 voor bezoekers, waarvan 2 voor buitenmaatse fietsen voorzien.

Auto

Onder het lokettengebouw wordt er een parkeergarage voorzien bestaande uit 18 autostaanplaatsen, waarvan er 6 ingericht worden als afgesloten garageboxen. De toegang hiervan verloopt via een autolift gelegen langs de Eendrachtstraat.

Omgevingsaanleg en tuinzone

Er worden in functie van de verbouwingswerken 3 bomen gerooid waarvan 1 boom (omtrek 20cm) ter hoogte van de achtergevel van het gebouw langsheen Kasteellaan en 2 bomen (omtrek 25cm en 70cm) ter hoogte van de zijgevel van het lokettengebouw. Verder worden de bestaande bomen integraal behouden. Achteraan de tuin is er een tuinpaviljoen aanwezig dat gerestaureerd wordt. De tuinzone blijft grotendeels onverhard en groen ingericht.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen. Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250612-0068: Bemaling - Kasteellaan 160, Gent

3.8.1°a) | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan:

-voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden

-voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden

vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit | Lozen van bemalingswater afkomstig van een bemaling met een duur van maximaal twaalf maanden, en de concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C, die bij dit besluit is gevoegd, zijn lager of gelijk aan 1) voor de prioritair gevaarlijke stoffen: de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4°, van dit besluit, en 2) voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4°, van dit besluit | klasse 3 | Nieuw | 173 m³/dag

53.2.1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³

| Bemaling - Kasteellaan 160, Gent

Bemalingstermijn = 210 kalenderdagen

Max. dagdebiet = 173 m³/dag | klasse 3 | Nieuw | 24354 m³

Inrichtingsnummer 20250626-0034: Warmtepomp - Kasteellaan 160, Gent

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | warmtepompen - 17 x 7 kW | klasse 3 | Nieuw | 119 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een loskade, het verbreden van de bestaande inrit en het uitvoeren van onderhoudswerken aan de daken. (KW R-3-69)

- Op 09/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuw breder ingangshekken en het verhogen van de poort van een loods op de binnengrond. (KW R-17-76)

- Op 16/01/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van een oud herenhuis tot 2 appartementen en bureaus. (1989/1960)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 12 september 2025 werd een wijzigingsverzoek met Projectinhoudversie 3 (PIV3) ingediend om tegemoet te komen aan een ongunstig advies van de Groendienst na een plaatsbezoek. Op 15 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard gezien er tegemoet werd gekomen aan dit ongunstig advies met een beperkt aangepast ontwerp.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

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

4.1. Proximus

Voorwaardelijk gunstig afgeleverd op 5 augustus 2025 onder ref. JMS 655924:

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 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar wurf.a1@proximus.com.*
- 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. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

4.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 9 september 2025 onder ref. AD-25-865:

Drinkwater

Deze adviesvraag voor een stedenbouwkundige vergunning betreft de verbouwing van twee panden naar meergezinswoningen:

** Renovatie en restauratie van het bestaand pand aan de straatzijde Kasteellaan tot meergezinswoning (7 appartementen).*

** Renovatie, uitbreiding en restauratie van het bestaand pand aan de straatzijde Eendrachtstraat tot meergezinswoning (10 appartementen).*

** Aanleg van collectieve tuin en bouw van gemeenschappelijke fietsstalling.*

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de verbouwing van twee panden naar meergezinswoningen, aanleg collectieve tuin en bouw van een gemeenschappelijke fietsstalling.

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.

4.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 11 september 2025 onder ref. 5000107405:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

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

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>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

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

4.4. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 5 augustus 2025:

Netuitbreiding nodig:

Er is 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.

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

4.5. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 26 augustus 2025 onder ref. 071201-003/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten

** De meergezinswoning gelegen langs de Eendrachtstraat dient een aparte adressering in dezelfde straat te krijgen.*

** In de meergezinswoning langs de Kasteellaan dient de bereikbaarheid van appartement 1-via de tuin- duidelijk gesignaleerd te worden in de inkomhal.*

** In de meergezinswoning langs de Eendrachtstraat dient de bereikbaarheid van appartement 0.3 -via de tuin- duidelijk gesignaleerd te worden in de inkomhal.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Heernis', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als Zone B voor woningen en Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern langsheen de Kasteellaan en Zone A voor woningen en Klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern langsheen de Eendrachtstraat en Kasterbant.

Kasteellaan

1/ Bouwdiepte

3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen;

De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald: Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn is de diepte deze van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw. Is de referentiediepte begrepen tussen 10 m en 12m dan moet bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw gekozen worden tussen 10 en 12 m.

Toetsing:

De linker aanpalende heeft een bouwdiepte van 14,16m en de rechter aanpalende van 11,19m. De referentiediepte bedraagt bijgevolg 11,19m en mag er bijgevolg tot maximaal 12m diep gebouwd worden. De bestaande bouwdiepte is reeds dieper dan deze referentiebouwdiepte met een bouwdiepte van 14,16m op de linker perceelsgrens en 17,22m op de rechter perceelsgrens op de eerste verdieping en een bouwdiepte van 14,16m op de linker perceelsgrens en 14,01m op de rechter perceelsgrens. In huidige aanvraag wordt de bouwdiepte op de eerste verdieping voorzien tot op 17,43m op de linker perceelsgrens en op de tweede verdieping tot op 17,22m ter hoogte van de rechter perceelsgrens in functie van dakterrassen met zichtschermen.

Eendrachtstraat

2/ bouwhoogte

3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg;

De hoogte van de gevels wordt gemeten in het midden van de gebouwen, van het trottoir tot en met de muurkap of kroonlijst. De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Bestaande referentiehoogte: De hoogte van de gevels palend aan de openbare weg moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Als referentiehoogte wordt hier de bestaande dominerende hoogte opgegeven. Voor huidige zone betreft de nieuwe referentiehoogte 4 bouwlagen.

3.3.2. Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen;

De hoogte van de achtergevel wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als vermeld onder artikel 3.3.1., waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.

Toetsing:

De aanvraag gaat uit van 2,5 bouwlagen aan de voorgevel met een kroonlijsthoogte van +7,3m en 4 volwaardige bouwlagen aan de achtergevel met een totale hoogte van +10,75m.

3/ Bouwdiepte

3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen;

De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald: ingeval er geen aangrenzende hoofdgebouwen zijn is de diepte van het dichtstbijzijnde hoofdgebouw in dezelfde rij de referentiediepte. Als de referentiediepte 12 m of meer bedraagt, dan komt bij het bouwen en herbouwen de maximum toegelaten bouwdiepte overeen met die referentiediepte (met een maximum van 15 m), en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 m.

Toetsing:

Het hoekgebouw tussen de Eendrachtstraat en Kasteellaan is het dichtstbijzijnde hoofdgebouw in dezelfde rij. Deze heeft een bouwdiepte van ca. 12,3m gemeten vanaf de Eendrachtstraat. De referentiediepte bedraagt bijgevolg maximaal 15m. De aanvraag voorziet het gebouw met een bouwdiepte van 15m en uitpandige terrassen tot een maximale diepte van 17,6m, wat een overschrijding is van 2,6m van de maximaal toegestane bouwdiepte.

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De gevraagde afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **niet aanvaardbaar** om volgende redenen:

Kasteellaan

1/ Bouwdiepte

Er wordt in de aanvraag geen grondige afwijking gemotiveerd om af te wijken op de maximaal toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen. Het inrichten van de platte daken als dakterras met een bijhorende balustrade en zichtschermen vallen hierbij ook onder bouwdiepte. Het bijkomend gaan ophogen van de scheidingsmuren in functie van zichtschermen is ruimtelijk niet aanvaardbaar, daar dat de impact hiervan ruimtelijk niet te motiveren valt. Verder is een

toename van de bouwdiepte van een reeds fors volume niet aanvaardbaar en zal de behoefte van buitenruimtes al dan niet inpandig of met minder impact op de omgeving opgelost moeten worden. Echter neemt niet weg dat dit nog steeds een afwijking op het BPA is dat niet grondig werd gemotiveerd en dus **ongunstig** wordt beoordeeld.

Eendrachtstraat

2/ bouwhoogte

Het BPA geeft als referentiehoogte 4 bouwlagen aan waarvan er maximaal één bouwlaag in min of meer van afgeweken mag/moet worden voor zover de harmonieregel dit toelaat/vereist. In huidige context is de harmonieregel in min van toepassing vanwege de draagkracht van de omgeving alsook de impact op de omgeving van dit gebouw/volume en de bestaande morfologie en erfgoedwaarde van het gebouw. Het hellend dak hoort historisch bij de bouwperiode van het bestaande gebouw en bij het volume. Het gebouw is ontworpen en gebouwd als tuinpaviljoen en leest tot op vandaag nog steeds als een paviljoen in de tuin. In de straatwand van de Eendrachtstraat is het volume niet dominant en leest het gebouw niet als een hoofdvolume maar als bijgebouw. De teruggetrokken dakvorm draagt hieraan bij. Er is een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw aan de Kasteellaan en het gebouw aan de Eendrachtstraat. Beide gebouwen zijn van een andere orde, waarbij het bijgebouw nevenschikt is. Te grote aanpassingen aan de dakvorm verstoren deze relatie. Aanpassingen naar platte daken of hogere uitbreidingen wijken te sterk af van de bestaande toestand en verstoren de erfgoedwaarde van het gebouw en de samenhang van de site. Een ontwikkeling van 3 bouwlagen, waarvan 1 onder hellend/mansardedak wordt hier als het maximaal ruimtelijk aanvaardbare aanzien. Dit resulteert bijgevolg in een maximaal aanvaardbare bouwhoogte van 3 volwaardige bouwlagen waarvan het hellende dak ook een functionele bouwlaag betreft. Voor een nieuwbouwlaag wordt een hoogte van 3m aangenomen. De theoretische maximale hoogte bedraagt hierbij 9m. Huidige aanvraag gaat uit van 2,5 bouwlagen aan de voorgevel met een kroonlijsthoogte van 7,3m, wat binnen deze maximale hoogte valt. Echter wordt er over nagenoeg de volledige achtergevel naar 4 volwaardige bouwlagen gegaan met een totale hoogte van 10,75m, wat een overschrijding is van 1,75m. Door het implementeren van een sous-sol bouwlaag wordt de maximaal aanvaardbare bouwlagen fors overschreden en wordt er een maximalisatie van het aanvaardbare volume bekomen. In bestaande toestand beschikt het gebouw ook niet over een sous-sol waardoor het implementeren hiervan niet aan de orde is. Dit getuigt van een loutere maximalisatie van het programma. De beoogde afwijking op de bouwhoogte ter hoogte van de achtergevel is ruimtelijk niet te motiveren, houdt onvoldoende rekening met de draagkracht van het perceel en de omgeving en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

3/ Bouwdiepte

De maximaal aanvaardbare bouwdiepte langs de Eendrachtstraat bedraagt 15m gemeten vanaf de rooilijn. Echter wordt in de aanvraag op de verdiepingen een bouwdiepte van 17,6m gehanteerd in functie van uitpandige terrassen. Het vooropgestelde volume en de hiermee gekoppelde verbouwingswerken aan het bestaande gebouw gaan uit van een dermate grote maximalisatie en zelfs overschrijding van het maximaal aanvaardbare volume dat dit ruimtelijk niet aanvaard kan worden. Het mogelijke volume is voldoende ruim om binnen de maximale bouwdiepte van 15m te blijven, ook voor de terrassen.

De verbouwingswerken die voorliggen zijn van dermate ingrijpende omvang en er wordt een zo maximaal mogelijk programma gehanteerd wat zorgt voor een overschrijding van de ruimtelijke

draagkracht. De beoogde afwijking op de voorschriften vallen niet te rijmen met de ruimtelijke draagkracht en zijn vanuit een ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar, wat resulteert in een **ongunstige** beoordeling.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m². Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8m en 2,2m (verbouwing) of tussen 1,8m en 2,5m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2m bij verbouwing of 2,5m bij nieuwbouw.

Toetsing: Niet conform:

Er zijn meerdere appartementen die niet beschikken over een primaire slaapkamer van 11m² onder een vrije hoogte van 1,8m. Het gaat hier meer specifiek over appartement 6 en 7 (Kasteellaan) en appartement 3.1 en 3.2 (Eendrachtstraat) onder het hellende dak. Deze slaapkamers beschikken wel over de vereiste 4m² onder een vrije hoogte van 2,2m (Kasteellaan) en de 2,5m (Eendrachtstraat) maar voldoen niet aan de minimale oppervlakte van 11m² onder de vrije hoogte van 1,8m. Dit is niet oplosbaar met bijzondere voorwaarden wat resulteert in een **ongunstige** beoordeling.

Artikel 4.20 Natuurlijke verlichting;

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *uitmonden in de openlucht*
- *voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*
- *voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;*
- *voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².*

Toetsing: Niet conform:

Appartement 0.1 in het gebouw in de Eendrachtstraat wordt half ondergronds voorzien met een terras opgevat als een Engelse koer op 1,3m onder het peil van de tuinzone gelegen. Er wordt over de volledige breedte van de achtergevel van deze entiteit op de

bovenliggende verdieping een uitpandig terras met een diepte van 2m voorzien, wat fungeert als een luifel en de daglichttoetreding drastisch zal verminderen. De combinatie van het dieper gelegen zijn dan het maaiveld van dit appartement alsook het over de volledige raambreedte overdekt zijn resulteert in een onvoldoende daglichttoetreding binnen dit appartement. Er wordt in de aanvraag ook niet aangetoond dat hier wel aan wordt voldaan. Voor appartement 0.2 wordt dezelfde beoordeling gemaakt, met het enige verschil dat een beperkt deel niet overdekt voorzien is, maar nog steeds met een te grote negatieve impact op de woonkwaliteit van deze entiteit.

Verder is er appartement 1 in het gebouw in de Kasteellaan dat hier niet aan voldoet. Ook dit appartement is half ondergronds voorzien met een terras dat opgevat is als een Engelse koer. Er wordt hierboven over een diepte van 4,7m en breedte van 2,65m een overdekking van dit terras voorzien waardoor slechts 1,45m van het raam in de achtergevel niet overdekt is voorzien.

Het implementeren van een sous-sol binnen een gebouw waar dit voorheen niet aanwezig of zelfs bij nieuwbouw dit gaan voorzien getuigt louter van een maximalisatie van het programma zonder aandacht te hebben voor een kwalitatieve invulling. Het creëren van ruime entiteiten betekent de facto niet dat er ook een hoge woonkwaliteit aanwezig is. Indien een bestaande sous-sol aanwezig is, kan deze wel behouden worden maar het volledig nieuw voorzien van een sous-sol wordt ruimtelijk niet aanvaard gezien de woonkwaliteit van deze entiteiten onvoldoende blijkt te zijn en aantoon dat deze ingreep louter vanuit maximalisatie wordt gedaan.

De hierboven vermelde appartementen voldoen bijgevolg niet aan het hierboven vermelde artikel wat 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.

De aanvraag valt onder **artikel. 5** van deze verordening;

*‘Bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen **toegangsdeuren tot wooneenheden** bevat **op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden** bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.’*

De aanvraag gaat uit van een verhoging van het programma in het pand te Kasteellaan alsook het nagenoeg integraal slopen en nieuwbouwen van het gebouw langs de Eendrachtstraat waardoor er integraal aan deze verordening moet worden voldaan voor beide gebouwen. Er

wordt op geen enkele manier aangetoond dat huidige aanvraag voldoet aan deze verordening en er wordt opgemerkt dat het ontwerp (niet limitatief) niet voldoet aan Afdeling 3 (niveauverschillen), Afdeling 4 (toegangen en deuropeningen) en Afdeling 5 (parkeerplaatsen).

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met deze verordening en wordt **ongunstig** beoordeeld.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

In de aanvraag wordt onder 'verordening hemelwater' vermeld dat het project niet gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**, dit is foutief.

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming) tot klein onder klimaatverandering.

Het is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming, niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal) en niet gelegen in een signaalgebied.

Impact overstromingsgebied op het project – overstromingsveilig bouwen

- Op basis van de gegevens op www.waterinfo.be/watertoets bedraagt de waterdiepte (overstromingspeil toekomstig klimaat – middelgrote kans) circa 20 cm thv de inplanting (nieuwe) meersgezinswoning Eendrachtstraat. De vloerplaat (van het nieuwe woongebouw) moet om overstromingen te vermijden voldoende hoog liggen in functie van het te

verwachten overstromingspeil, dit betekent voor dit project op circa 7,73 mTAW (overstromingspeil + 30 cm).

- Benutte ondergrondse ruimten worden afgeraden, maar zijn in principe mogelijk mits het nemen van de juiste maatregelen: <https://vmm.vlaanderen.be/publicaties/individuele-bescherming-tegen-overstromingen>
- Bij het plaatsen van een hemelwater- of septische put moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels. De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.
- Het bestaande gebouw dient eveneens beschermd te worden voor inundaties: <https://vmm.vlaanderen.be/publicaties/individuele-bescherming-tegen-overstromingen>
- Ook de fietsenstallingen bevinden zich in overstromingsgebied, in principe kan het maaiveldpeil hier behouden blijven, maar denk aan de nodige voorzorgen voor (het laden) van elektrische fietsen. Het overstromingspeil, de verhoogde vloerplaat, de maatregelen die genomen worden om de ondergrondse ruimten/constructies te vrijwaren van inundaties, moeten op de plannen en in een waternota vermeld worden.
- Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

Impact project op het overstromingsgebied – vrijwaren ruimte voor water

- Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden (gebouw, eventueel oprit/toegangsweg). Op de rest van het perceel moet het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven (of verlaagd in functie van compensatie ruimte voor water, zie verder). Zo wordt ruimte voor water gevrijwaard.
- Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden. Dit betekent dat elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het overstromingspeil moet gecompenseerd worden. De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het overstromingspeil. Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien. Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair). Voor de Stad mag een compensatie voor verharding (voorwaarde gewestelijke verordening inzake hemelwater = bovengrondse infiltratievoorziening) gecombineerd worden met een compensatie voor inname ruimte water (ligging in overstromingsgebied). Ook het volume mag gedeeld worden. Op voorwaarde dat er een regelmatige controle en onderhoud gebeurt van het systeem.
- Een overstroombare ruimte geldt niet als inname en moet dus niet gecompenseerd worden (vb overstroombare fietsenparkeerplaats, paden, terras, ...). Er bestaat een systeem van overstroombare kruipkelders. Wegens moeilijk te garanderen onderhoud wordt dit door de Stad niet aanvaard.

De voorwaarden uit de **gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater** dienen strikt toegepast te worden.

Op de plannen moet (conform het normenboek en de verklaring bij formulier B25) aangeduid worden:

- 1° de overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein infiltreert;
- 2° de exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop alsook de aftappunten van het hemelwater; *Indien groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput gelieve dit ook te vermelden en te duiden welke filters men zal voorzien vooraleer aan te sluiten op het pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Alle functies waarvoor geen drinkwatergebruik noodzakelijk is, moeten aangesloten worden op het recuperatiesysteem hemelwater. Dit betekent dat in elke wooneenheid een dienstkraan moet voorzien worden voor aansluiting wasmachine. Gelieve overal dezelfde cijfers te hanteren (bv. plan met verwijzing hemelwaterput 35 m³ en bij de overige plannen wordt correct 40 m³ vermeld)*
- 3° de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop; *Het compensatievolume voor de ligging in overstromingsgebied mag deel uitmaken van de infiltratievoorziening, gelieve het bijkomend volume voor compensatie duidelijk op het plan te vermelden.*

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

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 de bestaande woning langsheen de Kasteellaan grondig verbouwd en het pand langsheen de Eendrachtstraat nagenoeg volledig gesloopt en nieuw gebouwd. Er wordt een gezamenlijk afvoerstelsel voorzien dat aansluiting maakt op het openbare rioleringsnet via de Kasteellaan. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 205,5m² voor het pand aan de Kasteellaan, 338m² voor het pand aan de Eendrachtstraat en 127,5m² voor het bijgebouw (fietsenstalling). Er wordt in totaal 290,7m² aan groendak voorzien. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 525,65m². Er dient een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 52.565 liter. De aanvraag voorziet 40.000 liter en **voldoet niet**.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 671m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 290,7m², waarvan slechts 145,35m² in rekening gebracht moet worden.

Per aangesloten entiteit op de hemelwaterput met hergebruik, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden, wat hier 17 entiteiten bedraagt. Hierdoor bedraagt de in rekening te brengen dakoppervlakte minder dan 0m² waardoor er geen infiltratievoorziening verplicht is.

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.

De grondwaterbemaling heeft plaats in overstromingsgebied volgens de watertoetskaarten. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

Waterkwaliteit

De lozing van het grondwater is een ingedeelde activiteit. De impact er van wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

We besluiten dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door een te kleine capaciteit van de hemelwaterput alsook het nemen van onvoldoende maatregelen in functie van de ligging in pluviaal overstromingsgebied. Dit valt niet te remediëren via bijzondere voorwaarden en gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

7. NATUURTOETS

Het project is op circa 2.500 m van het dichtstbijzijnde **Habitatrichtlijngebied** gelegen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen vnl. tijdens de aanlegfase. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel. Het bemalingswater wordt (al dan niet na zuivering) net als het afvalwater geloosd in de riolering aangesloten 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.

De tuin heeft een grote natuurwaarde. De beschreven randvoorwaarden uit de Bomen effect Analyse (BEA opgemaakt door Spectrum Boombeheer dd 11/09/2025) dienen volledig opgevolgd (o.a. punt 3.7 mbt bemaling) en in het bijzonder moet zeker de boombeschermingszone afgebakend zijn (conform beschrijving Boombeschermingsplan) vooraleer alle werkzaamheden gebeuren, en dus ook voorafgaand de afbraakwerken en voor het aanbrengen van de bemalingsapparatuur om de uitgraving van de ondergrondse parking voor te bereiden. De volledige werfperiode (vanaf afbraakwerken en bemaling) dient begeleid te worden door een boomdeskundige ETWer.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 augustus 2025 tot en met 10 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Parkeren

De zone langsheen Kasterbant kent nu reeds een tekort aan autoparkeerplaatsen. Door het project met 17 woonentiteiten zal de parkeerdruk alleen maar vergroten daar dat het project gericht is op meer welgestelde tweeverdieners met elk hun auto. De vooropgestelde parkeergarage zal hierbij onvoldoende zijn. Verder zal door de toegang tot de fietsenstalling er een parkeerplaats moeten verdwijnen.

De bezwaarschrijver vindt het project langsheen de Eendrachtstraat positief maar er zal een sterke toename zijn van de bewoonbare oppervlakte en dus ook het aantal woonentiteiten. Dit brengt een grote verkeersdruk met zich mee waarbij het parkeren voor het volledige project langsheen de Eendrachtstraat zal georganiseerd worden. Door het inrichten van een parkeergarage met autolift zal het wachtende verkeer om deze te gebruiken de doorstroming in de straat belemmeren.

Erfgoedwaarde

Het implementeren van een autolift en de beoogde verbouwingswerken aan het bijgebouw zorgen voor het verstoren van het uitzicht van het gebouw en staat niet in verhouding met het

bijgebouw. Verder zullen deze verbouwingswerken zorgen voor het verdwijnen van enkele waardevolle bomen.

Ruimtelijke impact

De verbouwingswerken aan het bijgebouw en deze voorzien van 4 bouwlagen is op geen enkele manier afgestemd op de omgeving, bestaande uit 3 bouwlagen.

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

Parkeren

Voor het gewenste programma zal er steeds een parkeerbehoefte zijn en is er een noodzaak om deze op eigen perceel op te vangen. In huidige aanvraag wordt dit opgevangen maar de manier waarop dit gebeurt wordt sterk in twijfel getrokken. Er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien op meer dan 5m onder het maaiveld met het behoud van het bestaande gebouw wat sterk wordt betwijfeld. Verder wordt de parkeerbak dermate diep op het perceel voorzien dat de kwaliteit van de bovenliggende groenzone en effect op de waterhuishouding negatief zal zijn. De parkeerbehoefte die het programma vereist wordt met deze buitenmaatse parkeergarage opgevangen en er wordt hierbij zelfs een overdaad aan parkeerplaatsen voorzien om de parkeer-behoefte van het naburige pand op te vangen. De beoogde parkeeroplossing wordt ongunstig beoordeeld. Dit wordt verder gemotiveerd onder '10. OMGEVINGSTOETS'.

Erfgoedwaarde

Dit wordt bijgetreden. De impact op de erfgoedwaarde van het gebouw langsheen de Eendrachtstraat is dermate groot dat er nog weinig van het oorspronkelijke gebouw over zal blijven. Er wordt nagenoeg naar een integrale sloop en nieuwbouw gegaan. Dit wordt verder bijgetreden onder '10. OMGEVINGSTOETS'.

Ruimtelijke impact

Dit wordt bijgetreden. Het beoogde volume langsheen de Eendrachtstraat is ruimtelijk niet inpasbaar en overstijgt de ruimtelijke draagkracht van het perceel. Dit wordt verder bijgetreden onder '10. OMGEVINGSTOETS'.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag werd voorafgaand het indienen voorgelegd aan de betrokken stadsdiensten en de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van dit perceel werden meegegeven. Hierbij vond het laatste vooroverleg plaats in november 2023 waarbij er duidelijk werd meegegeven wat er aanvaardbaar was op dit perceel. Het gegeven pre-advies werd echter naast zich neergelegd en er werd een niet voorbesproken ontwerp ingediend, hetgeen nu voorligt ter beoordeling.

Erfgoedwaarde & Morfologie

De aanvraag omvat het verbouwen van het pand aan de Kasteellaan tot meergezinswoning, de nagenoeg integrale sloop van het bijgebouw aan de Eendrachtstraat en nieuwbouwen van een meergezinswoning en de aanleg van een collectieve tuin en bouw van gemeenschappelijke fietsstalling.

Kasteellaan (Burgerwoning)

Het pand wordt verbouwd tot appartementen. Globaal worden de bestaande dragende structuren en ruimtelijke indelingen van het gebouw behouden. Ook de bestaande dakstructuur blijft behouden.

- Algemeen wordt de diensttrap verwijderd om plaats te maken voor een lift. Hoewel de diensttrap origineel is, is deze ingreep aanvaardbaar. De meer waardevolle, monumentale trap wordt gebruikt als hoofdcirculatie en hierdoor kan een lift worden ingeplant die voor alle appartementen toegankelijk is en niet storend buiten het hoofdvolume komt.
- In het sous-sol worden twee woonunits voorzien. Hiervoor wordt de vloer van de kelder verlaagd en worden enkele ruimtes samengevoegd. De schouwen blijven behouden. De woonkwaliteit van deze entiteiten worden echter in twijfel getrokken. Door het half-ondergronds gelegen zijn van deze entiteiten alsook het aanwezig zijn van een uitpandig terras op de bovenliggende verdieping wordt de natuurlijke daglichttoetreding sterk belemmerd. Er wordt ook niet aangetoond dat deze entiteiten voldoende daglicht ontvangen waardoor dit zorgt voor een strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement. Gelet op de werken die noodzakelijk zijn om dergelijk sous-sol verdiepingen te creëren wordt het project beoordeeld als een maximalisatie van wat de ruimtelijke draagkracht van de gebouwen en het perceel aankunnen. De werken staan niet in verhouding tot de woonkwaliteit die wordt gecreëerd.
- Op de gelijkvloerse verdieping wordt één appartement ingericht. De bestaande ruimtelijke indeling en de bijzonder waardevolle interieurelementen (sierplafonds, lijstwerk, schouwen, kolommen, ...) in neobarokke en neo-Vlaamse-Renaissancestijl worden behouden en geïntegreerd in de nieuwe toestand. De badkamer van het appartement is ingeplant in de minst waardevolle ruimte.
- De historische inkompartij en monumentale trap blijven integraal behouden en worden gebruikt als gemeenschappelijke doorsteek naar de tuin. De historische trap wordt verlengd in de hoogte met twee nieuwe trappen en tussenbordessen om de bovenste verdiepingen toegankelijk te maken. Door deze ingreep worden de ruimtelijkheid en de wand- en plafondafwerking van deze hal deels aangetast. Achteraan, boven het oorspronkelijk trappenbordes blijft de historische, ruimtelijke beleving met de grote hoogte, het bijhorend monumentaal raam en de interieurdecoratie evenwel behouden, evenals de diagonale ruimtewerking vanuit de inkomhal. Een bestaand, storend daklicht wordt in deze zone verwijderd.
- Op de eerste en tweede verdieping wordt telkens een appartement ingericht. Deze verdiepingen hebben weinig tot geen erfgoedwaarde meer. Een deel van de oorspronkelijke, ruimtelijke indeling wordt zelfs teruggebracht. In functie van deze appartementen wordt er telkens een uitpandig dakterras voorzien. Deze dakterrassen overschrijden de maximaal aanvaardbare bouwdiepte op de verdieping. Verder zorgen deze voor een bijkomende ophoging van de scheidingsmuren in functie van zichtschermen, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. De beoogde bouwdiepte van deze terrassen in strijdig met de geldende voorschriften en er wordt hiervoor geen afwijking gemotiveerd noch is een afwijking hier aanvaardbaar. Er dient gezocht te worden naar een inpandige oplossing of een vorm van terras dat voldoende afstand behoudt van de zijdelinkse perceelsgrenzen zonder bijkomende ophoging. De uitbreiding van de bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping wordt **ongunstig** beoordeeld.
- In de zolderverdieping wordt eveneens een appartement ingericht. Aan de achterzijde wordt een inpandig dakterras voorzien. In de dakverdieping wordt een mezzanine voorzien waarop ook een inpandig dakterras wordt gemaakt. De dakterrassen zijn qua afmetingen

afgestemd op het bestaande dakvlak en laten voldoende dakvlak afleesbaar. De borstweringen worden gevormd door de kroonlijst en het dakvlak zelf. Een bestaande, storende dakuitbouw wordt verwijderd. Er wordt hierbij opgemerkt dat de appartementen onder het hellende dak niet beschikken over een primaire slaapkamer van 11m² onder een vrije hoogte van 1,8m wat bijgevolg zorgt voor een strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement en resulteert in een **ongunstige** beoordeling.

- De bestaande, zeer waardevolle voorgevel wordt integraal behouden en er wordt een restauratie voorzien. Enkel het historisch traliewerk aan de souterrain ramen wordt weggenomen in functie van evacuatie. Het schrijnwerk wordt vervangen door nieuw, witgeschilderd houten schrijnwerk.
- De achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met een grijze bepleistering die de bestaande berotsing benadert van kleur. De bestaande platte daken achteraan worden gebruikt als dakterrassen. Een van de daken wordt beperkt uitgebreid met een nieuwe staalstructuur. Een verdiept terras biedt toegang tot de souterrain verdieping. De kenmerkende elementen van de achtergevel met de natuurstenen trap, de Art-Nouveau veranda, de kroonlijst en het grote raam van de traphal blijven behouden. De bestaande, storende brandevacuatietrapp wordt verwijderd.

Samenvattend is het geheel van ingrepen op het hoofdgebouw aan de Kasteellaan aanvaardbaar vanuit een erfgoedogpunt maar zijn er enkele fundamentele gebreken aan het vooropgestelde ontwerp waardoor de beoogde verbouwingswerken **ongunstig** beoordeeld worden voor dit pand.

Eendrachtstraat (Lokketgebouw)

Het pand, zijnde een bijgebouw gekend als lokketgebouw, wordt nagenoeg integraal gesloopt met behoud van de voorgevel en delen van de zijgevels en er wordt een nieuwbouw meergezinswoning voorzien met een ondergrondse parkeergarage. Volgens de aanvrager gaat het hier om een verbouwing, hetgeen ongeloofwaardig alsook incorrect is. Gezien de zeer doorgedreven sloop alsook dat de nieuw te bouwen delen veel meer zijn dan de te behouden delen wordt dit gebouw als nieuwbouw beoordeeld.

- Uit de plannen en documenten blijkt dat enkel de voorgevel en zijgevels van het gebouw behouden blijven. Gezien de ver gevorderde staat van verval en de structurele problemen door zettingen aan de achtergevel kan er principieel akkoord gegaan worden met de grotendeelse sloop en herbouw van gebouwonderdelen zoals de achtergevels, (delen van de) binnenmuren en funderingen.
Het is hierbij wel sterk te betreuren dat de volledige binnenindeling van het pand vernieuwd wordt en dat de nieuwe toestand op geen enkele manier nog verband houdt met de bestaande situatie en er wordt uitgegaan van een façadisme. Verder is het beoogde nieuwbouwvolume achter de te behouden voorgevel ruimtelijk op geen enkele manier te rijmen met de draagkracht van het perceel en staat deze qua schaal volledig los van de te behouden voorgevel. De maximaal aanvaardbare bouwdiepte van 15m op de verdiepingen wordt drastisch overschreden. Er wordt in de aanvraag op de verdiepingen een bouwdiepte van 17,6m gehanteerd in functie van uitpandige terrassen. De beoogde bouwdiepte komt rechtsreeks voort uit een maximalisatie van het volume en het hieraan gekoppelde programma in functie van het creëren van meer entiteiten. Het beoogde programma valt niet te verzoenen met huidige locatie en gebouw. Gezien er ruime entiteiten aanwezig zijn kan er ook niet geoordeeld worden dat de meerdiepte noodzakelijk is om een grotere woonkwaliteit te bekomen of te voldoen aan de minimale mix of gemiddelde

vloeroppervlakte. Binnen een maximale bouwdiepte van 15m is het ruim haalbaar om een kwalitatief programma in te richten die afgestemd is op de draagkracht van het perceel en meer in lijn ligt met het oorspronkelijke volume.

Het vooropgestelde volume en de hiermee gekoppelde verbouwingswerken aan het bestaande gebouw gaan uit van een dermate grote maximalisatie en zelfs overschrijding van het maximaal aanvaardbare volume dat dit ruimtelijk niet aanvaard kan worden. Het mogelijke volume is voldoende ruim om binnen de maximale bouwdiepte van 15m te blijven, ook voor de terrassen en het programma hierop aan te passen.

- Het pand wordt integraal onderkelderd met een parkeergarage. Hierbij is het sterk te betwijfelen of een behoud van de voor- en zijgevels mogelijk is en er wordt beoordeeld dat het hier om een nagenoeg integrale sloop en nieuwbouw gaat. De garage wordt op 1,5 bouwlaag onder de grond voorzien wat een zeer grote impact zal hebben op de tuinzone en de waterhuishouding hiervan. De parkeergarage wordt tot op een diepte van 26m voorzien wat nagenoeg tot aan de achterzijde van het perceel komt. Dergelijke parkeerbak wordt in geen enkele context toegelaten en overstijgt de draagkracht van de tuinzone. De impact van dergelijke overmaatse parkeerbak op de tuinzone staat niet meer in verhouding tot de gecreëerde meerwaarde. Verder wordt er een overdaad aan parkeerplaatsen voorzien in functie van het opvangen van de parkeerbehoefte van het naburige perceel op te vangen. Echter is dit project reeds vergund en werd de parkeerbehoefte hiervoor reeds opgelost. Hierdoor vormt dit evenmin een ruimtelijke motivatie om dergelijke parkeergarage tot zo diep op het perceel toe te laten. De parkeergarage wordt verder beoordeeld onder 'mobiliteit'.
- In het gebouw wordt een nieuwe souterrain verdieping gemaakt. Het niveau komt onder de bestaande ramen in de voorgevel en doorsnijdt de historische gevel niet. Om het niveau van licht te voorzien worden er nieuwe 'kelderramen' gemaakt in de voorgevel, uitgelijnd op de bestaande openingen. Deze ingreep in de gevel is beperkt. Ook van dit half-ondergrondse appartement wordt de woonkwaliteit in twijfel getrokken. Door het half-ondergronds gelegen zijn van deze entiteiten in combinatie met het aanwezig zijn van een uitpandig terras op de bovenliggende verdieping wordt de natuurlijke daglichttoetreding sterk belemmerd. De manier hoe er tewerk wordt gegaan toont een duidelijke maximalisatie van het programma aan en het bewust gaan creëren van een sous-sol getuigt niet van een doordacht ontwerp maar eerder van loutere maximalisatie van het programma en volume. Er wordt ook niet aangetoond dat deze entiteiten voldoende daglicht ontvangen waardoor dit zorgt voor een strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement. Het voorzien van een sous-sol verdieping in nieuwbouw strookt niet met de eisen van hedendaagse woonkwaliteit en wordt **ongunstig** beoordeeld.
- De bestaande waardevolle voorgevel en deel van de zijgevels worden behouden en gerestaureerd wat positief bevonden kan worden.
- Het schilddak wordt vervangen door een nieuw schilddak dat beperkt wordt opgehoogd. Het nieuwe dak wordt van de gevel gescheiden door een strook schrijnwerk en glas waardoor het afleesbaar is als nieuwe ingreep. Gezien de structureel slechte staat kan er principieel akkoord gegaan worden met de herbouw van het dak en de beoogde bouwhoogte aan de voorzijde. Het dak wordt opnieuw bedekt met leien. Echter is het beoogde volume en bouwhoogte aan de achterzijde ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het BPA geeft als referentiehoogte 4 bouwlagen aan waarvan er maximaal één bouwlaag in min of meer van afgeweken mag/moet worden voor zover de harmonieregel dit toelaat/vereist. In huidige context is de harmonieregel in min van toepassing vanwege de draagkracht van de omgeving alsook de impact op de omgeving van dit gebouw/volume. Dit resulteert bijgevolg

in een maximaal aanvaardbare bouwhoogte van 3 volwaardige bouwlagen waarvan het hellende dak ook een functionele bouwlaag betreft. Voor een nieuwbouwlaag wordt een hoogte van 3m aangenomen. De theoretische maximale hoogte bedraagt hierbij 9m. Huidige aanvraag gaat uit van 2,5 bouwlagen aan de voorgevel met een kroonlijsthoogte van 7,3m, wat binnen deze maximale hoogte valt. Echter wordt er over nagenoeg de volledige achtergevel naar 4 volwaardige bouwlagen gegaan met een totale hoogte van 10,75m, wat een overschrijding is van 1,75m. Door het implementeren van een sous-sol bouwlaag wordt de maximaal aanvaardbare bouwlagen fors overschreden en wordt er een maximalisatie van het aanvaardbare volume bekomen. De beoogde afwijking op de bouwhoogte ter hoogte van de achtergevel is ruimtelijk niet te motiveren, houdt onvoldoende rekening met de draagkracht van het perceel en de omgeving. De te behouden voorgevel en het hier op aangepaste ontwerp houdt voldoende rekening met de erfgoedwaarde van het gebouw maar het achterliggende volume, zowel ondergronds als bovengronds en aan de zij- en achtergevel staat in schril contrast met de voorgevel en heeft geen enkele referentie meer met het bestaande gebouw.

Globaal overstijgt huidig voorstel voor dit gebouw de draagkracht van het historisch bijgebouw. Dit door de ondergrondse parking die ook nog uitbreidt in de diepte, de extra verdiepingen, de volledig nieuwe indeling, het niet integraal toegankelijk zijn, het nagenoeg slopen van het gebouw en de buitenmaats uitgewerkte achtergevel. Alles aan het voorgestelde ontwerp gaat uit van een maximalisatie van het volume en programma en houdt op geen enkele manier rekening met de draagkracht van zowel het gebouw en het perceel. Anderzijds is het bestaande gebouw sterk structureel aangetast, vraagt het voorstel weinig ingrepen aan de voorgevel van het gebouw en blijft het volume aan de straatzijde ongeveer gelijk aan de bestaande toestand, wat ook een nieuwbouw achter de bestaande gevels mogelijk maakt. Er wordt geconcludeerd dat een grondige aanpassing van het bijgebouw wel mogelijk is maar dat vooropgesteld ontwerp de ruimtelijke draagkracht overstijgt, uitgaat van een maximalisatie van wat er haalbaar is op dit perceel en het beoogde volume en programma te buitenmaats is. Al de bovenstaande elementen zorgen voor een **ongunstige** beoordeling.

Tuinzone

Er werd naar aanleiding van een ongunstig advies voor het rooien van een boom en de algehele impact op het groenbestand in de tuinzone een nieuwe PIV opgeladen om tegemoet te komen hieraan. Gezien de grote waarde van de tuin werd in het voortraject gesteld dat nieuwe bouwvolumes enkel konden voorzien worden buiten de tuinzone. Er wordt nu wel een ondergrondse garage voorzien in de tuinzone en hiervoor dienen 2 bomen verwijderd te worden en meerdere struiken. Ook de fietsenstallingen worden gepositioneerd in de tuinzone, waardoor gewerkt wordt zeer nabij meerdere bomen. De aangepaste plannen en beschrijvingen in de toegevoegde bijlagen zijn niet steeds volledig consequent waardoor er tegenstrijdige informatie aanwezig is, wat op zich al een weigeringsgrond vormt.

De impact van de beoogde werken is nog steeds zeer groot en enkel aanvaardbaar indien alle maatregelen beschreven in de Bomen effect Analyse (opgemaakt door Spectrum Boombeheer dd11/09/2025) effectief worden uitgevoerd. Met name moet zeker de boombeschermingszone afgebakend en aangebracht zijn vooraleer alle werkzaamheden gebeuren, en dus ook voorafgaand het aanbrengen van de bemalingsapparatuur om de uitgraving van de ondergrondse parking voor te bereiden.

Het inplantingsplan nieuwe toestand toont een grote groene tuin, maar hiervan is zo'n 300 m² vergraven voor de ondergrondse parking. De aanduiding 'onverhard' op dit plan, identiek

aangeduid voor zowel voor de ongewijzigde tuinzones in volle grond als voor de zones met de ondergrondse nieuwe parkeergarage, kan bijgevolg wel fout 'gelezen' worden. De tuinzones waar de ondergrondse parking onder zit, zijn uiteraard niet onverhard, maar deze vormen een soort groendak op maaiveld bovenop de parkeergarage. Om deze ondergrondse parking te realiseren, moeten bij uitvoering van het aangepaste plan nog 2 bomen geveld worden. Dit zijn echter minder kwaliteitsvolle bomen. Alle toekomstbomen en monumentale bomen worden dus behouden.

Ter hoogte van de inrit (met parkeerlift) worden twee bomen verwijderd om de ondergrondse garage te realiseren. Dit betreft een kleinere kastanje in slechte toestand en een grotere sterk teruggesnoeide kastanje. De toegang organiseren vanuit de Eendrachtstraat met de te behouden gevel en muur zijn niet evident. De oplossing om deze zone hiervoor te gebruiken, is niet onlogisch en kan geaccepteerd worden. Omdat de technische ruimte ook nog eens gesitueerd is naast de oprit, dient verder uitgegraven te worden tot op zo'n 3m van de te behouden boom (beuk) die is gesitueerd tussen de te verwijderen kastanje en de grote linde. Dit is zeer nabij en bijgevolg dienen de werken te gebeuren onder begeleiding van een boomdeskundige (ETW'er).

Aan de achterzijde van de ondergrondse parkeergarage wordt uitgegraven tot net op de rand van de kruinprojectie van de aanwezige te behouden bomen met een uitsparing voorzien ter hoogte van de te behouden plataan en de twee naaldbomen. Maar men komt ook daar met de uitgraving nog tot op 3m van de te behouden bomen links en rechts van de fietsstalling. Onder de kruin van deze bomen wordt dan de fietsstalling ook gebouwd. Bijgevolg staan al deze 'te behouden' bomen onder druk / stress. Onderzoek is uitgevoerd (BEA) naar de aanwezigheid van de wortelzone van deze bomen. Dit toont aan dat de impact van de uitgraving op de wortels van de bomen voldoende laag zal zijn, zodat de bomen effectief de werf (meer specifiek uitgraving) kunnen overleven. Tijdens plaatsbezoek (dd 2/9/2025) is al vastgesteld dat er een werfzone is voor realisatie van een verbouwing van het naastliggende pand tot op enkele meters afstand van enkele te behouden bomen. Niet enkel het correct uittekenen van de nieuwe toestand is van belang, maar dus ook bij de werfactiviteiten zullen de te behouden bomen doorheen de hele werkperiode beschermd en opgevolgd moeten worden.

Verder wordt er ook gebouwd onder de kruin van alle te behouden bomen gesitueerd naast de noord-oostelijke muur (boven- of ondergronds). Dit gebeurt in functie van de plaatsing van fietsenstallingen waar dus zeer nabij gebouwd wordt rond de stammen van de bomen en / of extra verharding (beperkt) wordt aangebracht. In de hoek (kant Kasterbant) loopt de rotstuin ook door. Hier is er een hoogteverschil aanwezig. Hoe de stalling nu is ingetekend, kan dit onmogelijk realiseren met behoud van de beplanting naast de muur in de zone van de rotstuin. Daar mag de luifel dus niet gebouwd worden tot tegen de muur. De impact van de fietsenstalling op de bestaande beplanting is aanvaardbaar, maar voor het deeltje grenzend aan Kasterbant dient dit technisch anders uitgewerkt te worden en dit zodanig dat de rotstuin en de daar aanwezige struiken en bomen ook effectief in de praktijk niet beschadigd worden. Naast het gebouw Kasteellaan wordt ook nog een boom (jonge eik) verwijderd voor realisatie van een breder terras. Dit kan geaccepteerd worden gezien de omgeving van de trappartij nu ook zo wordt aangelegd dat de rotstuin (met varens) er maximaal wordt behouden en mee wordt geïntegreerd in de tuin(her)aanleg.

Het is dus van belang dat de beschreven randvoorwaarden uit de BEA volledig worden opgevolgd om de bomen in de werf te laten. De aanbevelingen uit het Boombeschermingsplan dienen hierbij ook gevolgd te worden. Gezien de zeer hoge tuinwaarde dient de bemaling en

bouw dus door een boomdeskundige ETW begeleid te worden. Voorafgaand de rooiwerkzaamheden wordt ook de Groendienst van de Stad Gent uitgenodigd om de bomen mee aan te duiden (verifiëren). Ook de te wijzigen technische plannen voor fietsenstalling (nr. 4 volgens BEA rapport) worden aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd.

Samenvattend worden de groenwaarden, de landschappelijke aanleg en de erfgoedelementen in de tuin maximaal behouden in de nieuwe toestand. Principieel is er geen bezwaar tegen de vooropgestelde werken in de tuinzone

Mobiliteit

1/ Bereikbaarheidsprofiel

Het project is zeer goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers, met het Openbaar Vervoer (OV) en ook met gemotoriseerd verkeer.

2/ Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, worden de voorgestelde parkeeroplossingen bekeken. 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. De functie betreft een integraal woonprogramma bestaande uit 17 woonentiteiten gelegen in de oranje zone.

17 wooneenheden	Parkeerplaatsen fiets bewoners	Parkeerplaatsen fiets bezoekers	Parkeerplaatsen auto bewoners	Parkeerplaatsen auto bezoekers
Parkeerrichtlijnen	2 per 1 ^e slaapkamer + 1 per bijkomende slaapkamer	0,2 per WE	0,6-0,8 per WE	0
5 WE met 3 slaapkamers	5x4=20			
10 WE met 2 slaapkamers	10x3=30			
2 WE met 1 slaapkamer	2x2= 4			
TOTAAL	54	17x0.2= 3.4	Min. 17x0.6= 10.2 Max. 17x0.8= 13.6	0

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 54 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project parkeerrichtlijnen minimum 10 en maximum 14 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 0 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen hieraan:

- Er worden 70 fietsstalplaatsen voor bewoners voorzien met 4 fietsstalplaatsen per entiteit. Daarnaast zijn 2 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien.

- Er worden 4 fietsstalplaatsen voor bezoekers voorzien.
- Er worden 18 autoparkeerplaatsen voor bewoners voorzien en geen voor bezoekers.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Fietsparkeren

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

Fietsparkeerplaatsen voor bewoners & bezoekers

- De fietsenstallingen bevinden zich op maaiveldniveau. De fietsenstallingen voor bewoners worden voorzien in de binnentuin. De fietsenstallingen worden per appartement georganiseerd, waarbij er per appartement 4 fietsparkeerplaatsen ingetekend zijn. Zoals hierboven aangehaald staan 67 fietsparkeerplaatsen voor bewoners ingetekend op het 'grondplan fietsenstalling', maar tekstueel staat '68' als aantal vermeld op het plan. Vermoedelijk werd één fietsparkeerplaats bij app 2.1 vergeten in te tekenen op het plan. Deze tegenstrijdigheid maakt een beoordeling hierover niet mogelijk.
- De lengte om de fiets te stallen is minstens 2m. Het gangpad achter de fietsenstallingen is onvoldoende (dit moet minstens 2m zijn). De fietsenbergingen zijn open aan één zijde, en afsluitbaar via een schuifstelsel. Het naastliggende pad (pad waterdoorlatend dolomiet) fungeert hier als gangpad. Dit pad dient overal minstens 2m te zijn wat in huidige aanvraag niet aanwezig is.
- Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de 4 fietsenstallingen bij app 1 t.e.m. 4 zelfs geen gangpad hebben. Men dient de fietsenstallingen te bereiken via een onverharde zone, wat niet getuigt van een kwalitatieve inrichting/benadering en bijgevolg ongunstig wordt beoordeeld. Ook hier moet een gangpad van minstens 2m voorzien worden, zodat deze fietsenstallingen vlot bereikbaar zijn.
- Elke afzonderlijke fietsenstalling is individueel afgesloten door hekwerk (schuifstelsel). De fietsenstalling is te bereiken via Kasterbant, waar ook nog een poort voorzien is. De fietsenstallingen zijn overdekt met een groendak. De as-op-as-afstand tussen de fietsparkeerplaatsen bedraagt slechts 40cm. Volgens de laatste versie van de parkeerrichtlijnen Fiets en auto, goedgekeurd door de Gemeenteraad van 25/03/2024, dient dit minimaal 50cm te zijn bij fietsenstallingen met een hoog-laag-systeem. Verder voldoet de vrije hoogte van de fietsenstallingen niet aan de minimale 2,5m.
- Aangezien bezoekersfietsenstallingen niet verplicht zijn in dit project wordt hiervoor geen verdere beoordeling gemaakt maar hiervoor zijn dezelfde opmerkingen als hierboven vermeld van toepassing.

- In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de 2 buitenmaatse fietsen bedoeld zijn voor bezoekers: *'Er is een bezoekers fietsenstalling voorzien vlak aan de inkomzone in de tuin voor 4 fietsplaatsen en 2 buitenmaatse fietsen'*. Het aantal van 2 buitenmaatse fietsen is te weinig, en dient voorzien te worden voor bewoners in plaats van bezoekers. Minimum 10% van het totale aantal fietsparkeerplaatsen dient voorbehouden te zijn voor buitenmaatse fietsen. In totaal zijn er 70 fietsparkeerplaatsen voor bewoners op het plan ingetekend (68 +2). Dit wil zeggen dat er 7 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien moeten worden. Bijkomend moeten de fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen afgesloten en overdekt zijn, wat hier niet het geval is. Ze dienen ook te voldoen aan de maatvoering opgenomen in de huidige parkeerrichtlijnen.

Gezien het hier om een omvangrijk project gaat met 17 entiteiten kan er niet akkoord worden gegaan met het fietsparkeren achteraan de tuinzone te gaan voorzien. Dit getuigt opnieuw niet van een kwalitatieve uitwerken van het fietsparkeren en zeker niet in het geval van de nieuwbouw aan de kant van de Eendrachtstraat. Hierbij wordt een inpandige fietsenstalling als minimale vereiste opgelegd voor dit pand gezien het om nieuwbouw gaat. Hier kan er ook niet akkoord worden gegaan dat het autogebruik gebruiksvriendelijker is uitgewerkt, daar dat op deze locatie het fietsparkeren een kwalitatieve uitwerking vereist. Het luik voor fietsparkeren is onvoldoende kwalitatief uitgewerkt, voldoet niet aan de minimale vereisten en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

Autoparkeren

Er worden 18 autoparkeerplaatsen ingetekend in de ondergrondse parking. De ondergrondse parking is bereikbaar via een autolift, die gelegen is langs de Eendrachtstraat. De vork voor het aantal parkeerplaatsen voor bewoners is vastgelegd op minimaal 10 en maximaal 14. Momenteel worden 18 autoparkeerplaatsen voorzien. Dit zijn er 14 in kader van huidig project en 4 in kader van OMV_2023069193 (Kasteellaan 162). Echter is er geen behoefte om 4 bijkomende autostaanplaatsen te gaan voorzien voor het naburige perceel daar dat de parkeerbehoefte van dit project reeds opgelost en vergund is. Dit resulteert ook in een te buitenmaatse parkeerbak wat ruimtelijk **ongunstig** wordt beoordeeld.

Op de plannen staat 'box' tekstueel vermeld bij 6 autoparkeerplaatsen (nummer 13 t.e.m. 18). De parkeerplaatsen moeten open staanplaatsen zijn en mogen in geen geval individueel afgebakend worden. Om een optimaal gebruik als autoparkeerplaats te garanderen moeten het open staanplaatsen zijn, al dan niet overdekt, zowel boven- als ondergronds. Individuele garages of autoboxen worden immers al te vaak als bergruimte gebruikt. Hierdoor komt de wagen alsnog op straat terecht. Bovendien sluiten afgesloten garageboxen het dubbel gebruik van parkeerplaatsen voor altijd uit. De bouw van nieuwe garageboxen is bijgevolg niet toegestaan.

Parkeerplaatsen 13 tot en met 18 bevatten muren tussen de verschillende parkeerplaatsen. Dit verschilt van de parkeerplaatsen 1 tot en met 12 waar dit niet het geval is. Hierbij dienen de parkeerplaatsen als open staanplaatsen opgevat te worden.

Mobiliteitseffecten

Er is een inkom voor voetgangers naar het pand voorzien aan de zijde van de Kasteellaan en aan de zijde van de Eendrachtstraat. Daarnaast kan men de tuin bereiken via een ingang aan de Eendrachtstraat en via een ingang aan Kasterbant. De fietsers kunnen de fietsenstallingen bereiken via Kasterbant. De auto's kunnen de ondergrondse parking bereiken via de Eendrachtstraat.

Sensitiviteitstoets

De Kasteellaan maakt deel uit van zone 4 van het project Gentspoort. De tramsporen lopen via het Sint-Annaplein en via de Kasteellaan naar de stadsring. Dit zal een verandering betekenen van de omgeving rondom het project, en in het bijzonder van de Kasteellaan. Het openbaar domein zal in kader van dit project grondig wijzigen in de toekomst. De in- en uitrit van de ondergrondse parking verloopt via de Eendrachtstraat, waar ook vandaag de toegang gelegen is voor gemotoriseerd verkeer. Dit is positief.

Conclusie

Dit project wordt op vlak van mobiliteit ook **ongunstig** beoordeeld. Doorslaggevend in deze beslissing is dat de fietsenstallingen niet in pandig worden voorzien voor het nieuwbouwvolume aan de Eendrachtstraat, er geen fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen voorzien worden voor bewoners, dat het gangpad van de fietsenstallingen onvoldoende is/of zelfs niet aanwezig en het feit dat er 6 individuele boxen worden gecreëerd in de ondergrondse autoparkeergarage alsook de buitenmaatse parkeerbak. Het mobiliteitsluik van dit dossier dient grondig herbekeken te worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Bemaling (20250612-0068)

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2019).

Om de effecten van de bemaling in te schatten werd een bemalingsstudie uitgevoerd (Buro LM bv, 11/06/2025).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

Voor de aanleg van een ondergrondse kelderconstructie is een tijdelijke bemaling vereist.

De maximale diepte van de bemaling bedraagt:

- ondergrondse parking: 5 meter onder het maaiveld
- liftput: 6,20 meter onder het maaiveld
- autolift: 5,50 meter onder het maaiveld

Er wordt gerekend met een grondwaterpeil rond 1,75 meter onder het maaiveld (worst case).

Uit de deskstudie blijkt dat de bodemlagen relatief heterogeen zijn, met een mogelijks kleiig pakket tot op ongekende diepte binnen de projectzone, afwisselend met zandige lagen.

Om zettingen te vermijden (zie verder) wordt de bemaling uitgevoerd binnen waterremmende wanden van minstens 15 meter onder het maaiveld.

Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 7,2 m³/uur, 173 m³/dag (stationair debiet 4,4 m³/uur, 106 m³/dag, gemiddeld debiet 4,8 m³/uur, 116 m³/dag).

De duur van de bemaling wordt ingeschat op 210 kalenderdagen.

Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de gemengde riolering van de Eendrachtstraat.

De invloedszone van de bemaling bedraagt 95 meter ten opzichte van het midden van de gesloten bouwput (minimaal 30 op 25 meter). De lokale, kortstondige diepere bemaling voor de liftput draagt niet bij tot de globale invloedszone van de bemaling, omwille van de zeer korte duur (enkele dagen).

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Stap 1 beperken en retourneren

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

Volgens de bemalingsstudie is de bemaling voor de ondiepere autolift overbodig indien ze gelijktijdig met de diepere liftputbemaling wordt uitgevoerd. Indien de liftputten prefab worden uitgevoerd kan een bijkomende bemaling zelfs beperkt worden. Bovenstaande dient verder onderzocht en indien technisch mogelijk uitgevoerd te worden.

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Door de dense bebouwing en de waardevolle bomen op het perceel is retourbemaling of infiltratie niet aangewezen. Om droogtestress bij de bomen te vermijden dient de bemaling opgevolgd te worden door een boomdeskundige ETW (zie aspect fauna en flora).

Stap 2 hergebruik

Uit de bemalingsstudie:

Het is aangewezen dat het bemalingswater eerst belucht wordt in een groot buffervat/container gezien de mogelijks glauconiet-(ijzer)houdende zandlagen. Hierdoor wordt het eventuele aanwezige ijzer geoxideerd, ontzand en wordt de temperatuur van het bemalingswater

aangepast aan de omgevingstemperatuur, alvorens verder te lozen. Deze techniek dient toegepast te worden.

Als gevolg van de verwachte beperkte afname en moeilijke bereikbaarheid op het terrein, wenst de exploitant er geen water ter beschikking te stellen aan derden.

Gezien het water terechtkomt in de riolering is hergebruik in principe mogelijk. Echter door de mogelijke verontreiniging van het grondwater (zie verder) is het niet aangewezen om het te hergebruiken.

Stap 3 lozen op waterloop

Binnen een afstand van 200 m van de locatie waar de bemalingspomp opgesteld zal worden, bevindt zich geen waterloop of gracht. Er kan niet aangesloten worden op een RWA zonder de veiligheid van het verkeer in gedrang te brengen.

Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

Het grondwater wordt geloosd in de gemengde riolering.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

Wateroverlast

De grondwaterbemaling heeft plaats in overstromingsgebied volgens de watertoetskaarten. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

Bodem/grondwaterverontreiniging

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no regret zone.

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. In het kader hiervan werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Er wordt in de studie geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

In de nota worden retardatiefactoren gebruikt voor de relevante VOCI-parameters (TRI, CIS en VC), op basis van de literatuur. Echter, komen deze allen niet overeen met de retardatiefactoren uit het BBO waar deze verontreiniging werd onderzocht, waar deze veel lager zijn (en dus ook voor een grotere verspreiding zorgen als wat berekend werd in deze bijkomende nota). Tevens werd de verspreiding berekend tov het BBO van 2019. Echter, zijn we intussen 6 jaar verder en is er dus ook al een (natuurlijk) theoretische verspreiding van de verontreiniging in de periode 2019-2025 (in het BBO wordt deze ingeschat op 3,07 m/j). Hier werd geen rekening mee gehouden in de conclusies van deze nota.

Het is onzeker of het besluit uit de studie terecht is.

Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden. In geval van verspreiding van verontreiniging als gevolg van de bemaling,

dienen gepaste maatregelen genomen te worden om verdere verspreiding te beperken en schade aan mens en milieu te voorkomen. **De modellering moet opnieuw gebeuren rekening houdend met bovenstaande opmerkingen, indien noodzakelijk dienen bijkomende maatregelen getroffen te worden.**

Verder stelt men in de nota: gezien echter de actuele contour van de VOCl-verontreiniging (EEO 6634) niet gekend is en de verspreiding reeds aanwezig is over een heel grote zone, wordt rubriek 3.8.1^a van toepassing geacht voor lozing van het bemalingswater. De rubriek kan geakteerd worden (zie verder).

Zettingen

De bemalingsstudie rapporteert een sterke onzekerheid over het aanwezige bodempakket op en rondom het terrein. De draagkracht en zettingsgevoeligheid van de bodem is lokaal sterk variabel naargelang de eventuele aanwezigheid van oude waterpartijen/stadsgrachten, uit de historische binnenstad, in het bodemprofiel, afgaande op de historische stadskarten.

Uit de modellering van de bemaling in een klassieke open bouwput wordt vastgesteld dat de berekende zettingen, onder de omliggende gebouwen, gelegen zijn boven en rond de maximale grens van 20 mm. Deze bedragen maximaal 20 - 26 mm t.h.v. respectievelijk de bouwput van de kelder en de lokale diepere zone voor de liftput. De zettingen zijn bijgevolg niet gewaarborgd bij uitvoering van de bemaling in een klassieke open bouwput voor uitvoering van de kelder met liftputten. Dit op basis van de huidige beschikbare sondeergegevens (DOV).

De noodzaak van een waterremmende wand, i.k.v. het beperken van het zettingsrisico, is bijgevolg noodzakelijk gebleken.

Er worden waterremmende wanden (secans, CSM, ...) voorzien tot 15.0 m onder maaiveld, rondom de bouwput. Uit deze modellering kan vastgesteld worden dat de berekende zettingen, onder de aanpalende en omliggende gebouwen, kleiner zijn dan de maximale grens van 20 mm. Ze bedragen nog maximaal 2.00 mm t.h.v. de bouwput (worst-case).

Daarnaast werd hier nog geen rekening gehouden met voorbelasting van de grond door eerder uitgevoerde bemalingen of historische lagere waterpeilen zodat de berekende zettingen hoogstwaarschijnlijk een overschatting zijn van de werkelijke zettingen.

De zettingen zijn bijgevolg gewaarborgd bij uitvoering van de bemaling binnen een waterremmende wand (secans, soilmix, ...) tot 15.0 m onder maaiveld, rondom de bouwput.

Er dienen, in latere fase, nog (elektrische) sonderingen uitgevoerd te worden t.h.v. de bouwput, na sloop van het bestaande gebouw, om de exacte diepte van de waterremmende wand en filterdiepte af te stemmen.

Lozen bemalingswater

In het dossier wordt rubriek 3.8.1^a (klasse 3) aangevraagd voor het lozen van bemalingswater (zuiveringsinstallatie is hier bij inbegrepen), met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van een bemaling met een duur van max. 12 maanden en de concentraties aan gevaarlijke stoffen zijn (vermoedelijk) lager of gelijk aan:

- voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden
- voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden als vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4^o van dit besluit.

Uit de bemalingsstudie blijkt dat er onduidelijkheid bestaat over de contour van de VOCl-verontreiniging en of deze kan verpompt worden.

Om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen dient de kwaliteit van het bemalingswater te worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.- Het bemalingswater dient nadien bemonsterd te worden volgens volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.

De kwaliteit van het bemalingswater dient te allen tijde voldoen aan de lozingsparameters opgenomen in artikel 4.2.9.1 §3. van Vlarem II.

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Fauna en flora

De beschreven randvoorwaarden uit de Bomen effect Analyse (BEA opgemaakt door Spectrum Boombeheer dd11/09/2025) dienen volledig opgevolgd (o.a. punt 3.7 mbt bemaling) en in het bijzonder moet zeker de boombeschermingszone afgebakend zijn (conform beschrijving Boombeschermingsplan) vooraleer alle werkzaamheden gebeuren, en dus ook voorafgaand de afbraakwerken en voor het aanbrengen van de bemalingsapparatuur om de uitgraving van de ondergrondse parking voor te bereiden. De volledige werkperiode (vanaf afbraakwerken en bemaling) dient begeleid te worden door een boomdeskundige ETWer.

Warmtepomp (20250626-0034)

De verwarming en het sanitair warm water voor het project worden voorzien door lucht/water warmtepompen.

Het koudemiddel in de warmtepompen is R290. Het betreft een natuurlijk koelgas dat ook bekend staat als propaan. De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De buitenunits hebben volgens de technische fiche bij de aanvraag een geluidsvermogen van 53,3dB. Op een afstand van 3m geeft dit circa 28dB. Dit is een stil geluidsniveau, vergelijkbaar met fluisteren.

Zijde Kasteellaan worden de 7 buitenunits op het maaiveldniveau geplaatst, gericht weg van de buur met hun achterzijde naar een bestaande bakstenen tuinmuur (dikte 20-30cm) met een hoogte van 3m20 (dus niet tegen de achtergevels). Dwars gerekend op de uitblaas is het geluid op een hoogte van 3m minder dan 25dB. In de tuinzone van de buur zal dit niet hoorbaar zijn (< 20 dB). Naar de terrassen toe is de afstand meer dan 5m. Volgens de berekeningen ook nauwelijks hoorbaar.

Zijde Eendrachtstraat worden 10 buitenunits op het plat dak geplaatst. Deze buitenunits bevinden zich ver van de dakrand zodat deze niet zichtbaar zijn van het maaiveld. Ze zullen zich 8m van de gerestaureerde voorgevel en op 2m van de nieuwe achtergevel bevinden. De buitenunits zijn gericht weg van de buur naar de ruime tuinzone, 46m naar de volgende buur. Het geluid zal bij de burens volgens de berekeningen niet hoorbaar zijn. De afstand naar de eigen terrassen is groter dan 3m. Het geluid zal minder dan 28dB bedragen, wat een laag geluidsniveau is.

Er wordt geen significante geluidshinder voor de omwonende en de bewoners verwacht.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning wordt ongunstig beoordeeld om volgende redenen:

- **Strijdig met de geldende voorschriften van het BPA (bouwdiepe en bouwhoogte) en niet gemotiveerde afwijking**
- **Strijdig met het Algemeen Bouwreglement (natuurlijke daglichttoetreding & oppervlakte primaire slaapkamer)**
- **Ongunstige watertoets**
- **Strijdig met toegankelijkheidsverordening (geen rekening met gehouden)**
- **Te grote impact op de erfgoedwaarde (Eendrachtstraat)**
- **Ongunstige mobiliteitstoets (fietsparkeren)**

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 de verbouwing van twee panden naar meergezinswoningen en de aanleg van een collectieve tuin en de bouw van een gemeenschappelijke fietsstalling + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen aan Frédéric Van Laethem en Jean-Louis VAN LAETHEM gelegen te Kasteellaan 160, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09645 - OMV_2025069057 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van twee panden naar meergezinswoningen en de aanleg van een collectieve tuin en de bouw van een gemeenschappelijke fietsstalling + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen - met openbaar onderzoek - Kasteellaan, 9000 Gent - Weigering