



2026_CBS_00459 OMV_2025113335 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een cafe en eengezinswoning tot een meergezinswoning met cafe en het plaatsen van 2 zaakgebonden publiciteitsinrichtingen - met openbaar onderzoek - Krijgsgasthuisstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 januari 2026

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 Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Merita Mehmataj met als contactadres Kaarderijstraat 73, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025113335) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een cafe en eengezinswoning tot een meergezinswoning met cafe en het plaatsen van 2 zaakgebonden publiciteitsinrichtingen
- Adres: Krijgsgasthuisstraat 4-6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nrs. 363C en 366E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
15 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

De aanvraag betreft 2 naast elkaar liggende percelen in de Krijgsgasthuisstraat in de wijk 'Watersportbaan – Ekkerghem'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing. Met uitzondering van de 2 te verbouwen panden tellen de omliggende hoofdgebouwen overwegend 3 bouwlagen. De nabije panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen, aan de overzijde (op de hoek met de Ekkerghemstraat) ligt een gelijkvloerse handelszaak.

Morfologie perceel en bebouwing

* Eigenschappen percelen: de 2 percelen springen naar voor uit ten aanzien van de omliggende, percelen en hoofdgebouwen: aan de linker zijde bedraagt het verschil tussen de voorgevels 2,12 m.

De aanvraag voorziet het samenvoegen van de 2 percelen tot 1 perceel, met een totale oppervlakte van ca. 129 m². De straatbreedte meet 9,10 m.

* Type bebouwing: rijbebouwing.

* Volume hoofdgebouwen: 1 bouwlaag met een mansardedak. De diepte meet 6,51 m.

* Bouwdiepte gelijkvloerse aanbouwen op het linker perceel: deze reikt tot een diepte van 12,97 m diep, gemeten achter de oude rooilijn en heeft links een zadeldak en rechts met plat dak.

* Oppervlakte buitenruimte: ca. 25 m², volledig verhard.

* Functies in de 2 panden: links: een horecazaak (café) met erboven een zolder. Rechts: dit pand werd vergund als eengezinswoning, maar volgens de plannen is deze woning niet aanwezig: op de gelijkvloerse bouwlaag is een garage en de dakverdieping is ingevuld als zolder.

Erfgoed

De site/het pand is binnen het gewestplan ingekleurd als 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde'.

Het pand was ooit vastgesteld op de inventaris van bouwkundig erfgoed als 'arbeiderswoningen', maar de vaststelling werd opgeheven, omdat de erfgoedwaarden niet behouden bleven.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het hoofdgebouw wordt opgehoogd met 2 extra bouwlagen en hellend dak. De aanbouwen worden gesloopt en vervangen door nieuwe aanbouwen die het volledige perceel invullen. De nieuwe invulling is een gelijkvloerse horecazaak (café) en een meergezinswoning met 2 appartementen.

Volume / Gevels / Reclame-inrichtingen

Hoofdgebouw:

* Volumes:

- Een klein deel van de gelijkvloerse muren blijft behouden en er worden op deze muren 2 bouwlagen en dak opgebouwd.
- De bouwdiepte meet rechts 6,18 m en links 9,17 m achter de rooilijn (zonder de nieuwe isolatie en gevelbekleding erbij).
- De voorste kroonlijsthoogte krijgt een hoogte van 10,66 m. Vooraan wordt een hellend dak voorzien met een nok op 11,51 m boven het trottoirpeil. Achter de nok komt een plat dak met dezelfde hoogte van 11,51 m, tot aan de achtergevel.
- Achteraan op het platte dak wordt centraal een langwerpig volume met plat dak opgericht, dit rond een trap naar het dak. De breedte bedraagt 1,68 m en de diepte 5,70 m. Dit volume houdt 3,48 m afstand tot de oude rooilijn.
- Aan de straatzijde wordt - ter hoogte van de 2^e verdieping - een balkon voorzien tot 0,75 m voor de oude rooilijn. De afstanden van het balkon meten respectievelijk links 1,0 m en rechts 1,26 m tot de zijperceelsgrenzen.

* Voorgevel:

- De gelijkvloerse gevelopeningen worden grondig gewijzigd. Dit geveldeel wordt geïsoleerd en bekleed met bruine steenstrips (dikte isolatie: 10 cm, dikte steenstrips en lijm: 4 cm), dit geveldeel reikt tot 14 cm uit vóór de rooilijn.
 - De verdiepingen hier worden ramen voorzien die gealigneerd zijn op de raamopeningen van de gelijkvloerse bouwlaag.
- De isolatie wordt voor het grootste deel uitgevoerd achter de oude rooilijn. Voor die rooilijn komt een dikte van 14 cm (9 cm bruine paramentsteen, 1 cm spouw en 4 cm deel van de isolatie).

* Achtergevel en zijgevel links:

Deze gevels worden eveneens geïsoleerd en bekleed met paramentsteen met een extra dikte van 14 cm.

* Reclame-inrichting:

Rond het linker gelijkvloerse raam wordt een zwarte plaat aangebracht met bovenaan en links telkens een logo op deze zwarte plaat, deze plaats springt 4 cm uit voor de oude rooilijn:

- Bovenaan: op een hoogte van 2,48 m boven het trottoirpeil, wordt de naam van het café 'Dikken Boom' aangebracht met losse letters in witte kleur en deze worden intern verlicht (lengte 2,63 m, hoogte 0,25 m en dikte 0,10 m), deze letters reiken tot 14 cm voor de rooilijn.
- Links wordt in de zwarte plaat een logo gelaserd in aluminium, in de vorm van een boom. Er onder komt een de tekst 'café' in opaak witte acrylaatplaat met LED randverlichting. Dit logo steekt 4 cm uit voor de rooilijn.

Aanbouwen

Alle bestaande aanbouwen worden gesloopt.

Er wordt een nieuwe gelijkvloerse aanbouw met plat dak opgericht die het volledige perceel inneemt tot de achterste perceelsdiepte op ca. 15,7 m achter de rooilijn. De dakrandhoogte 3,61 m meet boven het trottoirpeil.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS:

- * Het hoofdgebouw zal 2,29 m voor de linker aanpalende woning uitspringen. De voorste

kroonlijsthoogte meet 10,66 m boven het trottoirpeil (dit is 2,45 m hoger dan de linker buur) en de hoogte van de nok en het achterliggende platte dak meten 12,52 m boven het trottoirpeil (dit is 4,31 m hoger dan het platte dak van de buur) boven het trottoirpeil.

De achtergevel van het nieuwe hoofdgebouw reikt 1,29 m minder diep dan deze van de linker buur.

* De scheidingsmuur van de aanbouw wordt verhoogd naar 3,61 m boven het trottoirpeil (dit is een verhoging van 0,79 m).

RECHTS (buur Ekkergemstraat 62):

* Over een lengte van 2,88 m, ter hoogte van de achtergevel van het eigen hoofdgebouw, wordt de scheidingsmuur met de koermuur van de buur opgehoogd van 3,41 m naar 12,97 m boven het trottoirpeil.

* Ter hoogte van de aanbouw wordt de scheidingsmuur met de koer en aanbouw van dezelfde buur opgehoogd van 3,41 m naar 3,61 m boven het trottoirpeil.

ACHTER:

De volledige achterste scheidingsmuur wordt over de volledige lengte opgehoogd van 2,83 m naar 3,61 m boven het trottoirpeil.

Binnen-indeling

* De gelijkvloerse bouwlaag: links wordt een café ingericht (oppervlakte: 80 m² voor het publiek toegankelijk gedeelte, dit inclusief de toiletten). Rechts komt de inkom voor het woongedeelte, met een open fietsenstalling, een afvallokaal, een technische ruimte en de trappenhal.

* De 1^e verdieping: deze wordt ingericht met 1 appartement (oppervlakte ca. 56 m²) met 1 slaapkamer (oppervlakte 13,1 m²) en een dakterras.

* De 2^e verdieping en dakverdieping: hier wordt 1 duplex-appartement (netto-vloeroppervlakte ca. 109 m²) met 3 slaapkamers (netto-vloeroppervlakte van 14,1 m², 11,4 m² en 9,89 m²) ingericht met op de 2^e verdieping een smal balkon en op de dakverdieping van het hoofdgebouw een dakterras.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

* Voor het onderste appartement wordt op het platte dak van de aanbouw een terras voorzien van 17,8 m² met daar rond een groendak. De afstand tot de linker zijperceelsgrens meet slechts 1,09 m (dit achter het hoofdgebouw van de linker buur). De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 1,29 m en de afstand tot de rechter zijperceelsgrens (met koer) meet 1,0 m.

* Het bovenste appartement krijgt op het platte dak van het hoofdgebouw een dakterras met een oppervlakte van 14,6 m². De afstand tot de linker zijperceelsgrens (met lager hoofdgebouw) bedraagt 1,0 m. Ook rond dit terras komt een groendak.

* Het balkon (diepte 0,6 m x breedte 6,9 m) aan de voorgevel hoort eveneens bij het bovenste appartement.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en de aanleg van een septische put (7.000 L).

Er worden geen hemelwaterput, geen infiltratievoorziening voorzien.

De 2 platte daken (hoofdgebouw en aanbouw) worden deels met een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 25/03/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het steken van een inrijpoort in de benedenvoorgevel en het inrichten van een autobergplaats. (KW K-4-74)
- * Op 28/07/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding en renovatie van een eengezinswoning. (2009/403)
- * Op 25/02/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een eengezinswoning. (2009/1214)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 november 2025 onder ref. 065110-001/LT/2025:
Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.
Bijzondere aandachtspunten:
 - *Op basis van de aangeleverde plannen wordt de maximale capaciteit van het café vastgelegd op 60 personen.*
 - *Het technisch lokaal, de fietsenberging en de afvalberging moeten brandwerend omsloten worden met wanden EI 60 en de deuren moeten zelfsluitende branddeuren EI1 30 zijn.*
- **Geen bezwaar** advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 november 2025 onder ref. 5000114625:
Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.
Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.
Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.
De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.
De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. 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 bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD EKKERGEM, goedgekeurd op 27 oktober 1989, en is bestemd als zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgende punten:

a/ Nieuwe rooilijn (artikel 3.2):

Het BPA stelt: er wordt een nieuwe, meer naar achterliggende rooilijn voorzien tussen de linker voorhoek van de woning Krijgsgasthuisstraat 2 en de rechter voorhoek van de woning Krijgsgasthuisstraat 8.

Het ontwerp voorziet: de nieuwe rooilijn wordt niet gevolgd: Het bestaande hoofdgebouw telt 1 bouwlaag en in de voor- en achtergevel worden grondige aanpassingen aan de gevelopeningen voorzien. Hierop worden 2 extra bouwlagen met een hellend dak opgericht. De oude muur kan de bovenliggende opbouw niet zomaar voorzien: Ofwel dienen interne muren te worden voorzien om de nieuwe verdiepingen te dragen ofwel wordt de oude voorgevel naast de nieuwe raamopeningen over quasi de volledige breedte voorzien met nieuwe draagbalken, wat bovendien zeer onwaarschijnlijk is gezien de oude verkrotte muren niet gebouwd werden voor 3 bouwlagen, maar voor 1 bouwlaag.

We stellen dat de huidige gelijkvloerse buitenmuur sowieso te weinig behouden blijft om als dragende muur te kunnen functioneren. De kleine restanten van de voor- en achtergevel worden gebruikt om de nieuwe rooilijn niet te moeten navolgen.

b/ Kroonlijsthoogte straatzijde hoofdgebouw (artikel 3.3.1):

Het BPA stelt: een referentie bouwhoogte van 3 bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 9,0 m boven het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: het ontwerp voorziet een kroonlijst op 10,66 m boven het trottoirpeil.

c) Kroonlijsthoogte achtergevel hoofdgebouw (artikel 3.3.2):

Het BPA stelt: de achtergevel mag maximaal even hoog zijn als de voorgevel.

Het ontwerp voorziet: de achtergevel telt echter 4 bouwlagen met een hoogte van 12,52 m boven het trottoirpeil.

d) Bouwdiepte van het hoofdgebouw (artikel 3.4.1):

Het BPA stelt: de minimum diepte van het hoofdgebouw dient 8,0 m te bedragen achter de voorbouwlijn.

Het ontwerp voorziet: de bouwdiepte meet rechts 6,18 m en links 9,17 m, gemeten achter de oude rooilijn en zonder de extra voorgevelsteen.

e) Bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw (artikel 3.3.3):

Het BPA stelt: de maximale bouwhoogte voor een gelijkvloerse aanbouw is 3,5 m.

Het ontwerp voorziet: de dakrandhoogte van de gelijkvloerse aanbouw meet 3,62 m boven het trottoirpeil.

f) Bouwhoogte borstwering dakterras op gelijkvloerse aanbouw (artikel 3.3.3):

Het BPA stelt: als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3,5 m aangenomen.

Het ontwerp voorziet: een dakterras met een borstwering die reikt tot 4,42 m boven het trottoirpeil.

g) De dakopbouw en de dakterras op hoofdgebouw (artikel 3.7):

Het BPA stelt: de vorm van daken moet in harmonie zijn met de bedaking van de omgeving.

Het ontwerp voorziet: er wordt een dakopbouw voorzien (voor trap naar dakterras) tot tegen de achtergevel van het hoofdgebouw en met een bouwhoogte van 15,27 m boven het trottoirpeil. Deze constructie steekt 7,27 m uit boven de toegelaten kroonlijsthoogte voor de achtergevel en heeft slechts een afstand van 1,0 m tot de koermuur van de woning Ekkergeraast 62.

*** Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** bepaalt dat er beperkt kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA, is met deze juridische afwijkingsmogelijkheid mogelijk, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.
 2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.
 3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.
- De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

-> De afwijkingen b) Kroonlijsthoogte straatzijde hoofdgebouw, c) Kroonlijsthoogte achtergevel hoofdgebouw, d) Bouwdiepte van het hoofdgebouw, e) Bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw en f) bouwhoogte borstwering dakterras, beantwoorden hieraan en zijn dus juridische mogelijk.

-> De toetsing van de goede ruimtelijke ordening van de afwijkingen is terug te vinden het punt 9 'Omgevingstoets'.

-> Negatief advies voor de afwijkingen a) Nieuwe rooilijn en g) De dakopbouw: deze zijn op juridische basis niet mogelijk:

a) Het behoud van de oude rooilijn staat haaks op de bestemmingsvoorschriften voor

de inplanting van de nieuwe bebouwing en de gewenste breedte van de openbare weg.

g) De dakopbouw is te grootschalig binnen zijn omgeving, deze opbouw is te grootschalig en heeft een negatieve impact op de omliggende bebouwing en koer van de omgeving.

-> De toetsing van de goede ruimtelijke ordening van de afwijkingen is terug te vinden het punt 9 'Omgevingstoets'.

** Bijkomend wordt ook gesteld dat de afwijkingen a) Nieuwe rooilijn en g) De dakopbouw niet vallen onder de toepassing van Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, welk bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.*

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt immers 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.

Dit is bij voor de 2 afwijkingen a) en f) niet het geval. Bijgevolg worden de afwijkingen a) en f) voor deze afwijking mogelijkheid ook hier op juridische basis negatief beoordeeld.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

***Het ontwerp werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.
Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden***

***Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg:**

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

Specifiek hoger dan 4,0 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong van een constructieve uitsprong toegelaten tot maximaal 0,60 m, afhankelijk van de plaatselijke context.

Het voorstel voldoet niet en wordt negatief beoordeeld:

Het balkon heeft een uitsprong van 0,74 m voorbij de oude rooilijn.

Bijkomend wordt gemeld dat het nieuwe gebouw dient te worden opgericht tegen de nieuwe rooilijn, die meer naar achter ligt. Bijgevolg springt het balkon nog dieper uit voor de nieuwe rooilijn, wat niet voldoet.

Er werd ook geen afwijking gevraagd voor deze afwijking. Een afwijking zal sowieso niet worden toegestaan.

***Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen:**

Het ontwerp voorziet een meergezinswoning met 2 appartementen (1 slaapkamer + 3 slaapkamers). Volgens de reglementering dient een fietsenberging aanwezig te zijn met een minimale oppervlakte van 6,0 m².

Het ontwerp voldoet niet en wordt negatief beoordeeld:

Er wordt een kleinere oppervlakte van slechts 5,0 m² voorzien, voor het stallen van 3 fietsen. Deze stalling is bovendien niet afgesloten van de centrale inkom (een vereiste voor de Brandweer) en de oppervlakte neemt een deel in van de inkompartij, waardoor foutief plaatsen van fietsen effectief een gevaar inhoudt voor de brandveiligheid.

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.

Dit besluit is niet van toepassing op handelingen aan gebouwen, waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150m².

Echter de bepalingen van artikel 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 zijn wel van toepassing op de toegang tot die gebouwen.

Die verplichting geldt niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Artikel 18 Niveauverschillen:

Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

Artikel 19 Hellingspercentages:

§1. In geval van buitenruimtes bij niveauverschillen van 2 cm tot en met 10 cm mag het hellingspercentage hoogstens 10 % bedragen bij niveauverschillen tot 10 cm.

*-> **Negatief advies met betrekking tot het niveauverschil:** Ondanks het feit dat de volledige gelijkvloerse vloer wordt heraangelegd en er geen kelder aanwezig is, wordt niet voldaan deze verordening. Er is een hoogteverschil van 7 cm. Wij oordelen dat er geen reden is om een afwijking te voorzien.*

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.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

- **Hemelwaterput**

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 129 m², hierbij moet een hemelwaterput met een inhoud van 12,900 L geplaatst worden.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er moeten minstens 2 woonegelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

Als het dak van de meergezinswoning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Er wordt wel een septische put en een vetafscheider geplaatst onder de bebouwing. Deze hebben voorrang op de plaatsing van een hemelwaterput in functie van de goede afwatering van het vervuilde water.

Indien de hemelwaterput met de gewenste inhoud (of een kleinere inhoud) niet meer geplaatst kan worden, dan dient hiervoor een afwijking te worden gevraagd en gemotiveerd.

Hieraan is onvoldoende voldaan. Het voorzien van groendaken is geen reden om een hemelwaterput niet te moeten plaatsen, maar kan wel een compensatie bieden voor eventueel geheel of deels) ontbreken er van.

-> Er wordt negatief advies gegeven voor het ontbreken van de hemelwaterput, hiervoor is geen duidelijke motivatie.

- Infiltratievoorziening

Het perceel heeft een oppervlakte van 129 m². Er is geen infiltratievoorziening voorzien. Het perceel is ondiep (ca 12,9 m achter de nieuwe rooilijn). Eerst dienen een septische put en een hemelwaterput te worden geplaatst.

-> Gelet op de beperkte afmetingen en de vormgeving van het perceel kan er akkoord worden gegaan met de motivatie van de aanvraag om geen infiltratievoorziening te voorzien.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag – mits het voorzien van de bijzondere voorwaarden - de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

- * De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 november 2025 tot en met 11 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **4 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- 1/ Het café zal aanzienlijk vergroten, dus meer bezoeker hebben en het zal bijgevolg minder passen binnen de woonomgeving. Men vreest voor meer drukte en activiteiten binnen de woonomgeving.
- 2/ Er wordt gevreesd voor lawaaihinder, met mogelijke last op slaapproblemen, stress en een verminderd veiligheidsgevoel. Mogelijk ook extra zwerfvuil.
- 3/ Men verwijst naar een buurtcentrum en andere horecazaken en stelt dat de buurt reeds voldoende voorzien is.
- 4/ Men vreest voor extra parkeerdruk van auto's en fietsen.
- 5/ De eigenaar voorziet een horecazaak op de gelijkvloerse bouwlaag, maar er zou nog onduidelijkheid zijn over de specifieke invulling ervan. Men oordeelt dat de vergunning ervan daarom nog niet aan de orde is. De verlichte reclame zou ook storten binnen het straatbeeld.
- 6/ Men oordeelt dat de 2 dakterrassen te veel inkijk nemen op de omliggende percelen door te weinig afstand tot de perceelsgrenzen en ze zullen mogelijk ook resulteren in geluidsoverlast.
- 7/ Foutieve aanduiding van het maaiveld.
- 8/ Het ontwerp betreft een nieuwbouw en de nieuwe rooilijn werd niet gevolgd. Er wordt voorgesteld dat het om een verbouwing gaat, terwijl de bestaande muren in slechte toestand zijn en geen dragende muur meer kunnen zijn.
- 9/ De bouwheer stelt onterecht dat er geen hemelwaterput nodig is. Omwille van de dakterrassen zou een vrijstelling niet mogelijk zijn.
- 10/ Er is een te kleine fietsenberging voorzien.
- 11/ Met betrekking tot de verdiepingen werd bij het oprichten van de gebouwen geen rekening gehouden met de lichtinval van 45° vanaf de perceelsgrenzen. Hierdoor zal meer schaduw worden geworpen op de omliggende percelen.
- 12/ Er wordt geen afzuiging van geurhinder voorzien bij de horecazaak.
- 13/ Er zou volgens het bijzonder plan van aanleg op het hoofdgebouw een hellend dak moeten worden geplaatst.
- 14/ Het pand is nog een authentiek gebouw met mansardedak dat terug gaat tot de 18e eeuw en karakteristiek, beeldbepalend is in het straatbeeld. Men gaat niet akkoord met de geplande verbouwingen van dit pand.

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

- 1/ De oppervlakte van de horecazaak vergroot tot een publiek toegankelijke oppervlakte (inclusief de toiletten) van 80 m². Deze functie is qua oppervlakte toegelaten volgens de bepalingen van de bijzondere plan van aanleg. Ook vanuit de dienst Economie zijn er geen bezwaren tegen het voorzien van een beperkte horecazaak (café) met de geplande oppervlakte in de betreffende woonstraat.
Bovendien ligt deze locatie zeer nabij de kerk/het centrum van deze wijk.
- 2/ Het is voorbarig om te stellen dat de horecafunctie gepaard zal gaan met lawaaihinder, extra zwerfvuil en een onveiligheidsgevoel. De bouwheer moet voldoende akoestische isolatiemaatregelen nemen om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Het café dient een eigen afvalbergruimte te voorzien, deze is voorzien volgens de plannen. Bij een inrichting als restaurant dient men de nodige afvoerkanalen voor geur en dampen te voorzien zoals opgelegd in het algemeen bouwreglement. Maar het ontwerp voorziet een café, zonder keuken, bijgevolg is dergelijk afvoerkanaal niet nodig.

Andere hinder op de openbare weg zijn klachten met een burgerlijke aangelegenheid, waarover de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning of de dienst Bouwtoezicht geen uitspraak kan of mag doen. Wij raden in dergelijk geval aan om contact op te nemen met de horecabeherder om deze problematiek te bespreken.

Indien jullie niet tot een overeenkomst/oplossing kunnen komen, kan de stad Gent wel een burenbemiddeling aanbieden in de vorm van een neutrale persoon (contact : tel. 09/26682 17, Keizer Karelstraat 1 te 9000 Gent, Burenbemiddeling@stad.gent).

Om (blijvende) geluidshinder te laten vaststellen kan u contact opnemen met de Politie.

3/ Het is niet omdat er reeds meerdere horecazaken (cafés en restaurants) in de buurt aanwezig zijn, dat deze ontwikkelaar geen rechten zou hebben om hier ook een beperkte horecazaak uit te baten, als deze functie qua omvang wel aanvaardbaar is binnen de buurt.

4/ Gelet op de omvang gaat het om een horecazaak (café) die zich op de buurt richt. Rekening houdende met de huidige autoparkeerdruk, oordeelt het Mobiliteitsbedrijf dat de geplande combinatie met het café en de 2 appartementen nog een voldoende beperkte oppervlakte heeft om op het eigen terrein geen auto- en fietsenstallingen te moeten voorzien op eigen terrein. Bij eventuele hinder bij het plaatsen van fietsen op de openbare weg, kan de fietsambassade wel bekijken of er bijkomende fietsenstalling op het openbare domein geplaatst kunnen worden.

5/ De bouwheer kiest in zijn aanvraag duidelijk voor een café, de binnen-indeling en de reclame-inrichting werden voldoende uitgewerkt, waardoor de functie café aanvaardbaar is.

Of er al uitbaters zijn of niet, is geen stedenbouwkundig argument om deze nevenfunctie horeca te weigeren.

6/ a) Het bovenste dakterras op het niveau van de 5^e bouwlaag en de korte afstanden tot de achterste en zijperceelsgrenzen, maakt dat dit dakterras als een uitkijktoren functioneert ten aanzien van de omliggende percelen. Hierdoor komt de privacy van de burenen in het gedrang.

b) Het dakterras op de gelijkvloerse aanbouw houdt effectief te weinig afstand tot de zij- en achterste perceelsgrenzen, waardoor de privacy van de burenen eveneens in het gedrang komt. Zichtschermen zullen niet aanvaard worden buiten de mogelijke bouwzone van het hoofdgebouw. Bovendien dienen de constructies (zichtscherms en borstwering) van het terras ook te liggen onder een hoek van 45° vanaf de gelijkvloerse scheidingsmuren van de aanbouw, koeren en tuinen. Er wordt op dit niveau een minimale afstand van 1,90 m opgelegd tussen de muren en het terras om de nodige privacy naar de burenen te garanderen.

De 2 dakterrassen worden bijgevolg negatief beoordeeld.

Geluidsoverlast van een dakterras bij een appartement is een burgerlijke aangelegenheid die niet kan/mag worden behandeld binnen de stedenbouwkundige beoordeling.

7/ Bij de beoordeling van de nieuwe bebouwing, of een verbouwing, wordt steeds gerefereerd naar de niveauverschil van het trottoirpeil. Dit wordt ook zo bepaald in de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

8/ Wij delen deze mening van dezer buur: De oude voor- en achtergevels zijn geen dragende muren: Als de kleine delen ervan al worden behouden, dan zijn ze oud, slecht onderhouden en niet gebouwd voor het dragen 3 bouwlagen en een dak. De huidige steunbalken liggen ook te laag en moeten vervangen worden. Volgens de plannen wordt ook een andere fundering voorzien.

Wij oordelen dat de kleine delen van de voor- en achtergevel niet volstaan om hierop de nieuwe

voorgevel met 2 extra bouwlagen en dak op te plaatsen. Ze worden getekend om over een verbouwing te kunnen spreken. In realiteit zullen deze muren verdwijnen en/of zal een binnenmuur opgericht worden die de 2 extra verdiepingen en het dak dragen.

Bijgevolg spreken we niet van een verbouwing, maar van een nieuwbouw. In dit geval moet de nieuwe rooilijn - zoals ingetekend in het bijzonder plan van aanleg – worden gevolgd.

Door het niet volgen van de nieuwe rooilijn, wordt het ontwerp negatief beoordeeld.

9/ De bouwheer heeft geen afwijking aangevraagd om geen hemelwaterput te plaatsen, maar voorziet meteen in gedeeltelijke aanleg met groendaken als alternatief.

Er dient effectief een afwijking te vragen en grondig gemotiveerd om toestemming te kunnen krijgen tot geen of een kleinere hemelwaterput. Bijgevolg wordt negatief advies gegeven voor het ontbreken van de hemelwaterput.

10/ Voor de betreffende nieuwe meergezinswoning is volgens het algemeen bouwreglement inderdaad een fietsenberging vereist van minstens 6 m² voor de 4 slaapkamers. De oppervlakte bedraagt slechts 5,0 m². Bovendien overlapt de open fietsenstalling een deel van de gemeenschappelijke inkom, wat vanuit de brandveiligheid niet aanvaardbaar is.

11/ De bouwhoogte van het hoofdgebouw is aan de achterzijde inderdaad te hoog: Hier wordt een bouwhoogte van 4 bouwlagen voorzien, een strijdige bouwhoogte volgens het bijzonder plan van aanleg dat hier 3 bouwlagen voorziet. Bijkomend is er nog een extra overbouwde trap naar het dakniveau voorzien, waarmee plaatselijk de bouwhoogte met 2 bouwlagen overschreden wordt. De geplande volumes kaderen onvoldoende binnen de bestaande bebouwing in hun omgeving, nabij een straathoek.

Het bijzonder plan van aanleg geeft bijkomend mee dat wij kunnen opleggen om de bouwvolumes onder een hoek van 45° te houden, gemeten vanaf de bovenzijde van de achterste perceelmuur.

Gelet op de dense bebouwing nabij de straathoek is dit een goede richtlijn om te waken over de belichting van de omliggende bebouwing. Bij dit ontwerp kunnen duidelijk stellen dat de dakopbouw (trap) en delen van de 4^e bouwlaag deze hoek van 45° ruim overschrijden, ten nadele van de burelen. De 4 bouwlagen en het platte dak aan de achterzijde van het hoofdgebouw zijn ruimtelijk onaanvaardbaar en worden negatief beoordeeld.

Bij een aangepast ontwerp (met de nieuwe rooilijn) mogen aan de achterzijde maximaal 3 bouwlagen voorzien worden en er dient achteraan een bouwdiepte en kroonlijsthoogte te worden nagestreefd die zo nauw mogelijk aansluit bij de 45°-regel vanaf de achterste perceelsmuur.

12/ De aanvraag voorziet een café. In de nota wordt letterlijk gesteld dat er geen keuken voorzien wordt. Bijgevolg dient er geen gescheiden afvoerstelsel te worden voorzien voor geuren en dampen.

13/ Volgens het bijzonder plan van aanleg wordt geen specifieke dakvorm opgelegd, maar de gekozen dakvorm moet voldoende aansluiten bij de daken in de omgeving. Rechts is een hellend dak aanwezig, links een plat dak. Mits rekening te houden met een verantwoorde bouwhoogte en diepte, kan gekozen worden voor beide dakvormen of een goede combinatie ervan.

14/ Het erfgoedwaarde van het pand werd beoordeeld door de dienst Archeologie en Monumentenzorg: Het pand was ooit vastgesteld op de inventaris van bouwkundig erfgoed maar de vaststelling werd opgeheven omdat de erfgoedwaarden niet behouden bleven.

Omwille van het ontbreken van deze erfgoedwaarden is er geen bezwaar vanuit erfgoedpunt tegen dit ontwerp.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

** Voorstel:*

De aanvraag voorziet in het bijna volledige slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een hoofdgebouw met aan de straatzijde 3 bouwlagen met hellend voordak en achteraan 4 bouwlaag. Achter het hoofdgebouw wordt het perceel op de gelijkvloerse bouwlaag volledig bebouwd. Qua invulling worden een gelijkvloerse café en een meergezinswoning met 2 appartementen voorzien.

** Horecafunctie:*

Het bestaande horecafunctie (buurtcfé) op het gelijkvloers wordt vervangen door een nieuw café, met iets grotere, maar nog beperkte oppervlakte.

Mits voldoende ingrepen worden voorzien met betrekking tot afvalopberging op eigen terrein, de nodige ingrepen tegen geluidsoverlast en eventuele afvoerkanalen van voedselbereidingen (lucht en dampen), kan deze horecafunctie positief worden beoordeeld.

Er zijn geen bezwaren tegen de invulling met een café vanuit de milieuhinder, het economisch vlak en vanuit de goede ruimtelijke ordening.

-> Gunstig advies voor de invulling met een café.

** Opdeling naar meergezinswoning:*

De aanvraag voorziet een nieuwe meergezinswoning met 2 appartementen. De opdeling naar de meergezinswoning wordt beoordeeld basis van:

1/ De bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg (zie punt 4.1) : gunstig.

2/ De bepalingen van het algemene bouwreglement (zie punt 4.3): Op basis van de plannen, waarbij volgens de plannen in de gebouwen geen eengezinswoning ingericht zou zijn: gunstig.

3/ De woningtypetoets van Gent :

De aanvraag betreft het verbouwen van een woning op een perceel kleiner dan 1.500 m², niet gelegen in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

- Vraag 1: gebiedsgerichte differentiatie : score 2: het pand is gelegen in de Krijgsgasthuisstraat
- Vraag 2: buurt: score 1: tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is eengezinswoning (5 panden links: 3/5 is een eengezinswoning. (Rechts: 4/5 is een eengezinswoning, overzijde straat: 7/10 is een eengezinswoning, overzijde straat 7/10 is een eengezinswoning)
- Vraag 3: burens: score 2: beide aanpalende panden zijn een eengezinswoning. (In tegenstelling tot de gegevens van de bouwheer, is ook het linker perceel een eengezinswoning, dit volgens de vergunning en de gegevens van de dienst Bevolking).
- Vraag 4: parkeren: score 2: parkeren kan niet op eigen terrein opgevangen worden
- Vraag 5: bouwlagen: score 1: het mogelijk aantal bouwlagen voor het pand is 3
- Vraag 6: perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen

De totale score voor de woningtypetoets bedraagt 9, voor deze score is de functie eengezinswoning verplicht. Dit is strijdig met de invulling van een meergezinswoning.

-> Negatief advies voor de invulling van het hoofdfunctie met een meergezinswoning.
Op deze locatie kan enkel de functie eengezinswoning als hoofdfunctie aanvaard worden.

Erfgoed

Het pand was ooit vastgesteld op de inventaris van bouwkundig erfgoed maar de vaststelling werd opgeheven omdat de erfgoedwaarden niet behouden bleven.

Omwille van het ontbreken van deze erfgoedwaarden, is er geen bezwaar vanuit erfgoedpunt tegen dit ontwerp.

Bouvvolumes en scheidingsmuren

** Inplanting hoofdgebouw:*

Van het oude gebouw worden enkel kleine delen van de voor- en achtergevel van de gelijkvloerse bouwlaag behouden. Er worden aan meerdere zijden nieuwe dragende binnenmuur opgericht, waarop de 2 bovenliggende bouwlagen en het hellende dak opgericht worden.

Wij oordelen dat het beoogde pand een nieuwbouw is en dat het volgen van de nieuw rooilijn bijgevolg verplicht is.

Volgens het bijzonder plan van aanleg ligt de nieuwe rooilijn naar iets naar achter, een verbinding tussen de linker voorhoek van de woning Krijgsgasthuisstraat 2 en de voorhoek van de woning Krijgsgasthuisstraat 8.

De nieuwe rooilijn wordt niet gevolgd. Het behoud van de restanten van de voor- en achtergevel lijken een middel om te spreken van verbouwingen, dit om de minder gunstige nieuwe rooilijn niet te moeten navolgen.

-> Negatief advies voor de inplanting ten opzichte van de rooilijn.

** Kroonlijsthoogte straatzijde hoofdgebouw:*

Het bijzonder plan van aanleg stelt dat een referentie bouwhoogte van 3 bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 9,0 m boven het trottoirpeil. Het ontwerp voorziet een kroonlijst van 10,66 m boven het trottoirpeil.

Dit hoogtepeil is voldoende beperkt en sluit aan op de kroonlijsthoogte van het rechter aanpalende hoofdgebouw dat eveneens 3 bouwlagen telt.

-> Deze voorste kroonlijsthoogte is ruimtelijk verantwoord.

** Kroonlijsthoogte achtergevel hoofdgebouw:*

Het bijzonder plan van aanleg stelt dat de achtergevel (kroonlijst) maximaal even hoog mag zijn als de voorgevel.

Het ontwerp voorziet dat de achtergevel een extra bouwlaag, namelijk 4 bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van 12,52 m boven het trottoirpeil.

Gelet op de korte afstand tot de achterste perceelsgrens, namelijk 4,69 m, is het voorzien van een extra bouwlaag (waarin een raam zit) ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het bijzonder plan van aanleg geeft bijkomend mee dat er aan straathoeven bijkomend kan worden opgelegd om de bouvvolumes te houden onder een hoek van 45° ten opzichte van de bovenzijde van de gelijkvloerse achterste scheidingsmuur.

Gelet op de dense bebouwing nabij een straathoek is dit een terechte richtlijn om te waken over de belichting van de omliggende bebouwing.

Bij dit ontwerp kunnen duidelijk effectief stellen dat de 4^e bouwlaag en de dakopbouw (trap) ruim dit hellingsvlak van 45° overschrijden, ten nadele van de burelen. De 4 bouwlagen en het platte dak aan de achterzijde kunnen niet aanvaard worden.

-> Negatief advies voor de kroonlijsthoogte achtergevel hoofdgebouw met 4 bouwlagen.

Er wordt meegegeven dat als het ontwerp met de correcte nieuwe rooilijn zal worden uitgevoerd, dat de bouwdiepte iets meer dan achter zal opschuiven. In dat geval is het behoud van de 4 bouwlagen nog minder aanvaardbaar.

Aan de achterzijde mogen maximaal 3 bouwlagen voorzien worden en dienen (met de nieuwe rooilijn) een bouwdiepte en de achterste kroonlijsthoogte te worden nagestreefd die zo nauw mogelijk aanleunen bij de 45 -regel vanaf de achterste perceelmuur.

*** Bouwdiepte van het hoofdgebouw:**

Het bijzonder plan van aanleg stelt dat de minimum diepte van een hoofdgebouw 8,0 m dient te bedragen achter de voorbouwlijn.

Het ontwerp voorziet een bouwdiepte met rechts 6,18 m en links 9,17 m, gemeten achter de oude rooilijn (zonder de extra gevelafwerking).

Er is geen bezwaar tegen het voorzien van een minder grote bouwdiepte van het hoofdgebouw. Het perceel is immers ondiep en er dient bovendien voldoende afstand tot de achterste perceelsgrens te worden voorzien.

-> Het voorzien van een bouwdiepte die plaatselijk minder dan 8,0m diep reikt achter de rooilijn, is ruimtelijk aanvaardbaar.

*** Bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw:**

Het bijzonder plan van aanleg stelt voor dat de maximale bouwhoogte van een nieuwbouwlaag van de gelijkvloerse aanbouw 3,5 m bedraagt.

Het ontwerp voorziet een dakrandhoogte van de gelijkvloerse aanbouw die 3,62 m boven het trottoirpeil meet. De afwijking is beperkt (12 cm) en zal de woonkwaliteit op de omliggende percelen niet in het gedrang brengen.

-> De kleine afwijking op de hoogte van de gelijkvloerse aanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar.

*** Bouwhoogte borstwering dakterras op gelijkvloerse aanbouw:**

Het bijzonder plan van aanleg stelt: Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3,5 m aangenomen.

De borstwering reikt tot 4,42 m boven het trottoir. Dit dakterras reikt echter te dicht bij de zijdelingse en achterste perceelmuur, er dient een minimale afstand van 1,90 m te worden gerespecteerd om inkijk op de omliggende percelen voldoende te beperken. Het dakterras is niet aanvaardbaar.

-> De afwijking op de hoogte van de borstwering rond het dakterras op de gelijkvloerse aanbouw wordt negatief beoordeeld.

*** De dakopbouw naar dakterras op hoofdgebouw:**

Het bijzonder plan van aanleg stelt dat de vorm van daken in harmonie moet zijn met de bedaking van de omgeving.

Het ontwerp voorziet een dakopbouw (voor trap naar dakterras) tot tegen de achtergevel van het hoofdgebouw, met een bouwhoogte van 15,27 m boven het trottoirpeil.

Deze constructie steekt 7,27 m uit boven de toegelaten kroonlijsthoogte voor de achtergevel, dus 2 bouwlagen hoger en heeft slechts een afstand van 1,0 tot de koermuur van de woning Ekkergermstraat 62. Ondanks het feit dat de breedte van deze constructie eerder gering is, vormt dit volume wel degelijk een storend element door het grote hoogteverschil.

-> De dakuitbouw met een extra bouwhoogte van 2 bouwlagen boven de voorgeschreven kroonlijsthoogte stoort binnen de omgeving en wordt negatief beoordeeld.

Bij een eventuele heropbouw (met 1 bouwlaag minder en extra bouwdiepte als gevolg van het respecteren van de nieuwe rooilijn) dient deze opbouw met een hellend dak - parallel aan de trap – te worden uitgevoerd.

* De extra bouwhoogten en -diepten van de scheidingsmuren vallen binnen aanvaardbare normen.

Opgelet: In functie van de nieuwe rooilijn dienen de profielen van de linker, de rechter en de achterste scheidingsmuur bij het aangepast gebouw te worden aangepast en zullen opnieuw beoordeeld worden.

** Besluit:*

De bezwaarschrijvers hebben terecht bezwaar tegen de hogere bouwvolumes, die te dicht bij de perceelsgrenzen liggen. De aanpalende percelen worden daardoor sterker ingebouwd, met een onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.

-> Het nieuwe bouwvolume volgt niet de juiste rooilijn, is te grootschalig voor dit ondiepe perceel en wordt om deze redenen negatief beoordeeld.

Voorgevel, linker zijgevel vooraan

Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator.

Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W.

Het balkon ter hoogte van de 2^e verdieping steekt uit tot 0,75 cm voor de oude rooilijn.

Het balkon wordt negatief beoordeeld. Dit is een vaste constructie, die niet meer dan 0,60 m voor de nieuwe rooilijn mag uitsteken.

Echter: Het ontwerp betreft een nieuwbouw en geen verbouwing. Bijgevolg wordt een verkeerde inplanting voorzien: niet de oude, maar de nieuwe (meer naar achter liggende) rooilijn dient te worden gevolgd. Hierbij moeten de volledige constructie, de funderingen, de isolatie en de gevelmaterialen volledig achter de nieuwe rooilijn worden gerealiseerd.

-> Negatief advies voor de inplanting van het gebouw en de gevelmaterialen.

reclame-inrichtingen

De afmetingen van de deels verlichte reclame-inrichtingen zijn aanvaardbaar en staan voldoende in relatie met de horecazaak.

De reclame-inrichting moet steeds voldoen aan volgende kenmerken:

** Dimmer*

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

** Geen bewegende of knipperende publiciteit:*

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

Binnen-indeling

Los van de negatieve beoordeling voor de woningtypetoets en de goede ruimtelijke ordening, worden 2 appartementen voorzien met voldoende grote afmetingen, een degelijke indeling, voldoende bergruimte.

Echter negatief advies met betrekking tot:

- **De 3 buitenruimten: de 2 dakterrassen nemen te veel inkijk op de omliggende percelen en het balkon vooraan springt te ver uit voor de (oude en nieuwe) rooilijn.**
- **De fietsenstalling is te klein voor de 2 appartementen.**

Buitenruimten

** Dakterras op hoofdgebouw:*

Dit terras ligt op een te grote hoogte (namelijk niveau 5^e bouwlaag) en gelet op de afstanden tot de achterste perceelsgrens, kunnen we stellen dat dit terras niet ligt binnen een hellingsvlak van 45° tot de bovenzijde van de achterste scheidingmuur. Bijgevolg zal dit terras een storende inkijk hebben op de achterliggende, alsook de naastliggende percelen en tuinen. Hiertegen zijn tevens terecht bezwaren ingediend.

-> Negatief advies voor het dakterras op het hoofdgebouw, wegens te hoge ligging.

** Dakterras op gelijkvloerse aanbouw:*

De afstand tot de achterste en de 2 zijdelingse perceelsgrenzen is te klein (links: 1,09 m, achter: 1,29 m en rechts 1,35 m). Deze afstanden zijn te kort en zullen resulteren in storende inkijk op de koeren en tuinen van de aanpalende percelen.

-> Negatief advies voor het dakterras op de gelijkvloerse aanbouw, wegens te veel inkijk op de omliggende percelen.

Dit probleem kan niet worden opgelost met zichtschermen of grotere afmetingen tot de perceelsgrenzen, omdat de inplanting van het hoofdgebouw ook moet te worden aangepast (als gevolg van foutieve rooilijn).

Mobiliteit

Het gaat om een gecombineerde functie van enerzijds wonen en anderzijds café.

De bruto-vloeroppervlakte van de functie wonen bedraagt 230,04 m² en van het café, 100,2 m².

In totaliteit gaat het om 330,2 m².

Autoparkeren:

Bij de gecombineerde functies ligt op 500 m² bruto- vloeroppervlakte, waardoor dit project niet hoeft te voldoen aan de parkeerrichtlijnen voor auto's.

Fietsenstalling:

* Voor de bewoners is in de plannen een fietsenstalling voorzien voor 3 fietsen, namelijk voor 2 appartementen met in totaal 4 slaapkamers. Het ontwerp voorziet een open fietsenstalling van slechts 5 m², die deels ruimte inneemt van de gemeenschappelijk inkom. Deze fietsenstalling is te klein.

Bovendien dient deze berging in een brandwerende, afgebakende zone met een minimale oppervlakte van minstens 6 m² te worden voorzien.

-> De fietsenberging voor de bewoners wordt negatief beoordeeld.

* Voor de cafébezoekers wordt er verzocht dat de klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers.

Indien er problemen zijn met het fietsparkeren van de cafébezoekers, wordt de café-uitbater

verzocht om contact op te nemen met de fietsambassade, deze instantie kan de opties voor een (extra) fietsenstalling in de buurt bekijken.

Openbaar domein

Gezien de garage in het oude pand verdwijnt, zal de stad Gent de verlaging van de oprit in het trottoir verwijderen.

Afvalverwerking

De beheerder van het café moet binnen de uitbating voldoende ruimte voorzien, zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Geluidsbeperking

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. De beheerder dient – indien nodig - de juiste vergunningen aan te vragen voor het spelen van elektronisch versterkte muziek. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

CONCLUSIE

Ongunstig advies om volgende redenen:

1/ Strijdig met de woningtypetoets:

- Er is geen meergezinswoning mogelijk op deze locatie, enkel een eengezinswoning.

2/ Het ontwerp stelt foutief dat het een verbouwing is, in realiteit gaat het om een nieuwbouw:

- Gelet op de kleine, oude delen van de voor en achtergevel is hier geen sprake meer van dragende muren: de 2 nieuwe bouwlagen en het dak zullen gedragen worden door een nieuwe draagstructuur op de gelijkvloerse bouwlaag.

3/ Strijdig met de voorschriften en bestemming volgens het bijzonder plan van aanleg, waarbij niet kan worden afgeweken op de voorschriften:

- Foutieve rooilijn gevolgd.

- Het achterzijde van het hoofdgebouw, de dakopbouw en het dakterras zijn te hoog te aanzien van de omgeving.

4/ Te korte afstand tot de zijperceelsgrenzen voor het dakterras op de aanbouw:

- Te veel inkijk op de aanpalende percelen.

5/ Strijdig met het algemeen bouwreglement:

- Het balkon springt te ver uit voor de rooilijn.

- De constructie, de funderingen, de isolatie en gevelmaterialen moeten bij een nieuwbouw volledige achter de nieuwe rooilijn worden opgetrokken.

- De fietsenberging is te klein voor het aantal kamers in de meergezinswoning.

6/ Strijdig met gewestelijke verordening toegankelijkheid

- Het ontwerp voorziet een volledig nieuwe vloer en er is geen kelder voorzien.

Bijgevolg dient het niveauverschil tussen het trottoirpeil en de binnenvloer te worden opgelost met een intern hellingsvlak of lagere binnenvloer.

7/ Brandveiligheidsnormen:

De fietsenstalling is niet brandwerend omsloten en zal daardoor nog verkleinen.

8/ Hemelwaterverordening:

Het voorzien van delen groendaken is geen motivatie om geen hemelwaterput te moeten

plaatsen. Vraag om eventuele (gedeeltelijke) afwijking voor de hemelwaterput moet goed gemotiveerd worden.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een cafe en eengezinswoning tot een meergezinswoning met cafe en het plaatsen van 2 zaakgebonden publiciteitsinrichtingen aan Merita Mehmataj gelegen te Krijgsgasthuisstraat 4-6, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor

wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_00459 - OMV_2025113335 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een cafe en een gezinswoning tot een meergezinswoning met cafe en het plaatsen van 2 zaakgebonden publiciteitsinrichtingen - met openbaar onderzoek - Krijgsgasthuisstraat, 9000 Gent - Weigering