

Deputatie

Besluit

Zitting van 22 januari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024115728

**78 2025_DEP_05280 OVberoep 2024115728 - Gent - Bouw Francis Bostoën
nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Bouw Francis Bostoën nv, met zetel te 9051 Gent, Pauline Van Pottelsberghelaan 22, heeft per beveiligde zending van 11 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024115728.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Apostelhuizen, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 847H;

Het betreft een aanvraag tot de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 15 eenheden met een gemeenschappelijke private binnentuin + exploiteren van 15 warmtepompen.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Ontbossen
- Bouwen of herbouwen: nieuw te bouwen meergezinswoning
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: groenzone

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Bouw Francis Bostoën
- adres IIOA: Apostelhuizen 13, 15, 17, 25, 27, 29, 31, 41, 43, 45, 47, 57, 59, 61, 65 en 71 en Koepoortkaai 11 t.e.m. 69 te Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 4 AFD, sectie D, perceel 847/00H000
- inrichtingsnummer 20241010-0052
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:
 - 16.3.2°a) (3)
 - 15 lucht-water warmtepompen van elk 1,5 kW met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 22,5 kW.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 17 april 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 16 mei 2025 beroep ingesteld door Mr. Filip De Preter, advocaat optredend namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 11 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 19 september 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 30 september 2025, in aanwezigheid van meneer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar,

voor de aanvrager: mevrouw Pia Paulin, bijgestaan door mr. Filip De Preter

voor derden/geen beroepinsteller: mr. Jonathan Joris

verontschuldigd: derden/geen beroepinsteller: mevrouw Hilde Coppens

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van

- het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

- het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 29 november 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 121 'Binnenstad – deel Zuid'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA grotendeels gelegen in een zone D voor woningen en tuinen, alsook beperkt in de zone voor groepswooningbouw.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Apostelhuizen.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

- Het terrein is deels bebost.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 18 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd.

1.3.2 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.3.3 Hulpverleningszone Centrum

De brandweer bracht op 30 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Nutsmaatschappijen

Wyre, Proximus en Farys brachten een (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

Fluvius bracht een ongunstig advies uit, er is een distributiecabine noodzakelijk.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen:

- Op 02/02/2023 werd een aktename afgeleverd voor het renoveren van een zolderverdieping van een meergezinswoning. (OMV_2023005552)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 01/12/1983 werd een vergunning afgeleverd voor afbreken van gebouwen. (1983/963)
- Op 21/06/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woningcomplex met 112 woongelegenheden. (1994/184)
- Op 13/04/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een ondergrondse parking. (1994/658)
- Op 16/10/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het herindelen van appartementen en het wijzigen van de gaanderijen (wijziging bouwvergunning 94/184. (1996/598)
- Op 26/03/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 2 woningen tot 1 eengezinswoning en atelier kant apostelhuizen; het verbouwen van. (1997/2303)
- Op 09/07/1998 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een fietsenbering (regularisatie). (1998/2206)
- Op 14/06/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het samenvoegen van 2 appartementen. (2007/390)
- Op 01/10/2020 werd een weigering afgeleverd voor de bouw van een meergezinswoning met parkeerkelder en de aanleg van een gemeenschappelijke binnentuin. (2017/09270 Dig)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het bouwterrein situeert zich aan de zuidkant van het centrum van Gent, langs de straat Apostelhuizen. Deze straat is gelegen tussen de Keizer Karelstraat en de Koepoortkaai (Visserijvaart) en wordt gekenmerkt door een mix van bebouwing met verscheidene functies.

Het bouwterrein maakt deel uit van een groter perceel waar al een groot deel van het in 1994 vergunde bouwproject is gerealiseerd.

Op het perceel rechts van de projectsite is een appartementsgebouw opgetrokken met 5 bouwlagen en plat dak. De bovenste verdieping is terugspringend uitgevoerd. Dit bouwblok loopt door tot het einde van de straat.

Op eigen perceel naast het nieuw te bouwen volume staat een appartementsgebouw met variërende hoogte en variërende dakvorm: een deel zadeldak en een deel plat dak, op de scheidingsgrens heeft het gebouw 5 bouwlagen met een bouwdiepte van 15,60 meter ten opzichte van de rooilijn. De nieuwe bebouwing sluit aan op het deel met plat dak. De daaropvolgende bebouwing in de rij varieert van 2 tot 4 bouwlagen met voornamelijk functies als wonen en kantoorruimte.

Aan de overzijde van de straat is de basisschool Sint-Bavo gelegen. Deze bebouwing bestaat uit 2 tot 3 hoge bouwlagen (8 tot 12 meter kroonlijsthoogte) met plat dak, recent werd een vergunning verleend voor het verhogen van dit gebouw en het voorzien van een speelplaats op het dak.

De bebouwing naast de school bestaat uit appartementsgebouwen met 4 tot 5 bouwlagen. De gebouwen met 5 bouwlagen zijn voorzien van een samengesteld dak. Hellend aan voorzijde en plat aan de achterzijde van het gebouw (nokhoogte).

Aan de achterzijde van het perceel, ter hoogte van de Koepoortkaai bestaat de bebouwing uit appartementsblokken met 5 tot 6 bouwlagen en met een combinatie van hellende en platte daken.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Er wordt een appartementsgebouw opgericht met 15 woongelegenheden. Van de 15 appartementen zijn er 3 met één slaapkamer (20%), 8 met 2 slaapkamers (53%) en 4 met 3 slaapkamers (27%). De gemiddelde netto oppervlakte bedraagt 75,47m². Alle appartementen op de verdieping hebben een overdekt terras langs de straatzijde. Op de bovenste verdieping zijn er ook aan de achterzijde terrassen aanwezig. De 2 gelijkvloerse appartementen hebben een uitpandig terras aan de achterzijde.

De nieuwbouw heeft een straatbreedte van 25,55m en is 15m diep. Het gebouw telt 4 bouwlagen en een langs de voorkant teruggetrokken 5^e bouwlaag. De hoogte bedraagt 17,13m.

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich centraal een afvallokaal, een fietsenstalling voor 40 standaardfietsen en een fietsenstalling voor 6 buitenmaatse fietsen.

Tussen het links aanpalende bestaande gebouw en de nieuwbouw wordt op het gelijkvloers een onderdoorgang van 1,25m tot 1,45m breed voorzien. Deze onderdoorgang geeft onder meer toegang tot de fietsenstalling voor buitenmaatse fietsen, de tuin en de achterliggende appartementen (nu ook reeds).

De zone tussen de nieuwbouw en de achterliggende bebouwing wordt als gemeenschappelijke, privatieve tuin ingericht. Er worden verschillende schorspaadjes als wandelpad aangelegd. Verder wordt nieuwe groenaanplant voorzien. De aanvraag voorziet in 3 zones rond de bestaande poel die worden opgehoogd.

Rechts van de nieuwbouw wordt de onbebouwde zone kosteloos afgestaan aan de stad. De grens tussen het te behouden privatieve deel en het over te dragen deel wordt voorzien van een afsluiting met hoogte 1,20m.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 *Algemeen, omschrijving bedrijf*

Met voorliggende aanvraag wordt de bouw van een meergezinswoning gevraagd bestaande uit 15 woonentiteiten waarbij elke woonentiteit wordt uitgerust met een lucht-water warmtepomp.

Deze warmtepompen zullen elk een thermisch vermogen van 5 kW hebben en een drijfkracht van 1,5 kW per stuk.

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist.

De exploitatie is niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

1.5.2.2 *Omschrijving IIOA*

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant het exploiteren van een nieuwe inrichting, nl. een meergezinswoning met warmtepompen.

Men vraagt de omgevingsvergunning aan voor een termijn van onbepaalde duur.

Als gevolg van de aanvraag wordt de IIOA niet MER-plichtig, noch een GPBV-inrichting.

Met voorliggend project wordt per woonentiteit een warmtepomp voorzien. Per woonentiteit bedraagt de geïnstalleerde drijfkracht minder dan 5 kW.

Warmtepompen die onderling gekoppeld zijn aan een gemeenschappelijk systeem dat zich binnen de inrichting bevindt en onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, dienen samengeteld te worden.

Individuele warmtepompen ten behoeve van afzonderlijke wooneenheden binnen bv. een appartementsgebouw of meergezinswoning daarentegen worden beschouwd (dus samengeteld) per wooneenheid.

Hiervoor kunnen dus afzonderlijke vergunningen aangevraagd/meldingen gedaan worden per wooneenheid (voor zover het indelingscriterium overschreden wordt).

In dit geval is de geïnstalleerde totale drijfkracht per wooneenheid lager dan de indelingsdrempel, waardoor de aangevraagde IIOA zonder voorwerp is.

Er wordt opgemerkt dat de naleving van de milieuwetgeving voor wat betreft de aangevraagde installaties de verantwoordelijkheid is van de exploitant, ook wanneer een woning verkocht wordt. Het eigendomsrecht van een gebouw staat namelijk los van de uitvoering van een vergunning.

Indien het de bedoeling is dat, na verkoop van de woningen bijvoorbeeld, de verantwoordelijkheid van de IIOA's wijzigt van persoon, dient de exploitant deze via de juiste procedure over te dragen naar de nieuwe exploitant.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 81 individuele en 5 gebundelde bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als een zone D voor woningen en tuinen en een zone voor groepswoningbouw. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

• **ARTIKEL 3.1.2: VEGETATIEDAKEN**

"Het gebruik van vegetatiedaken of het begroenen van gevels met begroeiingen van aanplantingen is in het gehele plangebied toegestaan. Bij vlakke of licht hellende daken van hoofdgebouwen, bijgebouwen en gebouwen en met een oppervlakte van meer dan 150 m², gelegen in tuinen, in bebouwbaar binnengebied en in de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten, moet minstens de helft van de dakoppervlakte als vegetatiedak worden ingericht."

Afwijking: Het gedeeltelijke platte dak van het nieuwbouwvolume wordt niet aangelegd als groendak.

Toetsing:

Machtiging toegestaan: De aanvrager vraagt een machtiging aan voor de verplichte aanleg van het platte dak als groendak. Het opvangen hemelwater neerkomend op het platte dak wordt immers opvangen in een hemelwaterput en herbruikt. Er wordt geoordeeld dat dit een aanvaardbare reden is in lijn met artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement. Bovendien wordt geoordeeld dat het groene karakter in de omgeving voldoende wordt gewaarborgd door de betreffende groene onbebouwde en over te dragen zone naast het pand. Het platte dak zal bovendien nauwelijks zichtbaar zijn voor aanpalenden. De machtiging kan bijgevolg worden toegekend.

• **ARTIKEL 3.3.1: INPLANTING BEBOUWING**

"Alle hoofdgebouwen moeten, tenzij anders bepaald, gebouwd worden met hun voorgevel op de op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn die tevens de bouwlijn vormt."

Afwijking:

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de plannen tegenstrijdige informatie geven met betrekking tot de werkelijke ligging van de rooilijn zijde Apostelhuizen.

• *Op basis van het opmetingsplan (377_010_022a-splitsingsplan) valt de rooilijn (groene stippenlijn) volledig samen met de kadastrale grens. Deze bestaat uit acht aaneéngesloten geknikte lijnen met een totale lengte van 67,18m.*

• *Op basis van het inplantingsplan bestaande toestand (BA_12023_I_B_01) blijkt evenwel dat de rooilijn (zwarte stippenlijn) niet samenvalt met de kadastrale grens (lichtblauw).*

Op basis van de aangereikte grondplannen blijkt evenwel zonder meer dat de nieuwe voorgevelafwerking op sommige vlakken voorbij de geknikte rooilijn wordt voorzien (zie bijgevoegde foto).

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan: Deze afwijking wordt niet aangevraagd binnen voorliggende aanvraag waardoor niet voldaan is aan de noodzakelijke motiveringsplicht van het verzameldecreet omgeving. De afwijking is bovendien ruimtelijk niet aanvaardbaar gezien men bij een nieuwbouwvolume de gevelafwerking kan voorzien binnen de bestaande rooilijn.

• **ARTIKEL 3.3.3.1: BOUWDIEPTE**

"Een minimum en toegelaten maximumbouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze

bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Er zijn vier mogelijkheden:

- 1. wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.*
- 2. wanneer er gebouwd wordt tegen één aangrenzend hoofdgebouw is de diepte van dat hoofdgebouw de referentiediepte.*
- 3. wanneer er gebouwd wordt en er zijn géén aangrenzende hoofdgebouwen is de diepte van het meest nabijgelegen hoofdgebouw de referentiediepte.*
- 4. wanneer er geen andere hoofdgebouwen zijn in dezelfde rij wordt de referentiediepte zelf bepaald in functie van de dominante typologie in het plangebied.*

Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.

- 1. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.*
- 2. Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximumbouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter"*

Afwijking:

Conform een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Arrest nr. RvVb-A-1920-0726 van 16 april 2020) bedraagt de referentiediepte in voorliggend perceel 10 meter, waardoor de bouwdiepte in principe gevat moet worden tussen de 10 en 12 meter. Het nieuwbouwvolume wordt voorzien van een bouwdiepte van 15,00m.

Toetsing:

Machtiging niet toegestaan: De aanvrager vraagt een machtiging aan ingebouwd binnen het BPA zijnde: "Hoofdgebouwen kunnen uitzonderlijk en mits machtiging op een grotere bouwdiepte gebouwd worden. Dit kan enkel binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15 meter). Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60 centimeter uit de perceelsgrens."

In beginsel kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde bouwdiepte aangezien aangesloten wordt op de bouwdiepte van het bestaande pand (Residentie Jacobus). Er wordt immers niet gebouwd tegen het gebouw dat de referentiediepte aangeeft. Bovendien wordt geoordeeld dat het nieuwbouwvolume voldoende afstand houdt ten aanzien van linker- en rechteraanpalende bebouwingen, alsook de bebouwing zijde Koepoortkaai.

Er wordt evenwel vastgesteld dat het pand bebouwd wordt tegen het zijgevelvlak van Residentie Jacobus. Dit betreft geen volledig blind gevelvlak gezien het pand, op een bouwdiepte van 11,43m tot 12,59m van de eerste tot het derde verdiep, beschikt over raamvlakken. Dit is zichtbaar op de aangereikte foto 11 in voorliggende aanvraag alsook ingetekend op het aangereikte terreinprofiel van de bestaande toestand. Het is onduidelijk of het dichtbouwen van deze raamvlakken leidt tot het wegnemen van noodzakelijke natuurlijke verlichting in aanpalende ruimtes (in overeenstemming met artikel 4.20 van het algemeen bouwreglement). Gezien de aanvraag hier geen duidelijkheid over verschaft is het onduidelijk of het supprimeren van deze gevelopeningen verenigbaar is met principes van de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg kan de machtiging niet worden toegekend.

• ARTIKEL 3.3.5.1.: BOUWHOOGTE VAN DE GEVELS

"De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiehoogte bevinden."

Afwijking:

Het pand beschikt over een kroonlijsthoogte van 14,42m terwijl de maximaal toegelaten bouwhoogte conform het BPA 11,00m bedraagt.

Toetsing:

Machtiging niet toegestaan: De aanvrager vraagt een machtiging aan ingebouwd binnen het BPA zijnde: "De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien

anders bepaald) aangepast worden van 10% naar drie meter + 10% van de referentiebouwhoogte." Conform de ingebouwde machtiging kan de bouwhoogte maximaal opgehoogd worden naar 14,00m. In de beschrijvende nota wordt verkeerdelijk aangegeven dat de maximale bouwhoogte mits machtiging 14,40m bedraagt. De voorziene bouwhoogte valt bijgevolg buiten de maximale toegelaten bouwhoogte die kan worden voorzien met machtiging.

Afwijking toegestaan: Conform artikel 4.4.9/1 van de VCRO kunnen afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van indiening van de aanvraag. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De afwijking is aanvaardbaar aangezien de kroonlijsthoogte aansluit op de kroonlijsthoogte van het platte dakdeel van het gebouw waartegen gebouwd wordt. Deze kroonlijsthoogte sluit voldoende aan op de kroonlijsthoogte van bebouwing in de omgeving zoals het rechteraanpalende pand (Residentie Riverside) en de overliggende school.

• ARTIKEL 3.3.6: DAKVORM

"Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden."

Afwijking:

1/ Het dak van het nieuwbouwvolume wordt deels aangelegd als plat dak.

2/ De tuinbergingen die voorzien worden in de teruggetrokken zone vallen niet binnen het toegelaten maximale bouwvolume. De tuinbergingen vallen immers niet "onder het vlak gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst."

Toetsing:

1/ *Machtiging toegestaan:* De aanvrager vraagt een machtiging aan ingebouwd binnen het BPA zijnde: "De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden."

Het platte dak valt binnen het maximaal toegelaten bouwvolume conform het BPA. In de directe omgeving komen bovendien voldoende platte daken voor waardoor de inpasbaarheid voldoende is verzekerd. Zo beschikt het pand waartegen gebouwd wordt over een gedeeltelijk plat dak alsook de rechteraanpalende residentie Riverside. Ook de overliggende school beschikt over platte dakdelen. Het platte dak zal bovendien nauwelijks zichtbaar zijn voor aanpalenden. De machtiging kan bijgevolg worden toegekend.

2/ *Afwijking niet toegestaan:* Deze afwijking wordt niet aangevraagd binnen voorliggende aanvraag waardoor niet voldaan is aan de noodzakelijke motiveringsplicht van het verzameldecreet omgeving. De afwijking is bovendien ruimtelijk niet aanvaardbaar. De tuinbergingen bevinden zich buiten het toegelaten maximale bouwvolume. Gezien het smalle karakter van de straat (Apostelhuizen) wordt geoordeeld dat er uiterlijk akkoord gegaan kan worden met het voorzien van vier volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vijfde indien de teruggetrokken zone volledig is teruggetrokken. Dit werd ook duidelijk en meermaals meegegeven tijdens de voorbesprekingen van voorliggend dossier.

• ARTIKEL 3.3.7: GEVELOPBOUW

"Uitbouwen van het gevelvlak (erker, balkon, ...) zijn enkel toegelaten waar dit contextueel ingepast kan worden. De uitbouw wordt beperkt tot één bouwlaag. De afstand tussen de uitbouw en de zijgevel bedraagt minimum 80 centimeter. De uitsprong ten opzichte van de gevelvlak bedraagt maximum 60 centimeter."

Afwijking: De uitsprongen in het voorgevelvlak behouden geen afstand van 80cm t.o.v. de zijgevelvlakken.

Toetsing: afwijking niet toegestaan: Deze afwijking wordt niet aangevraagd binnen voorliggende aanvraag waardoor niet voldaan is aan de noodzakelijke motiveringsplicht van het verzameldecreet

omgeving. De afwijking is bovendien ruimtelijk niet aanvaardbaar. Voor de argumentatie wordt daarbij verwezen naar de toetsing van het algemeen bouwreglement (artikel 2.7).

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, het wijkt af op volgende punten:

• 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:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context

Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen.

De hoogte boven het peil van het trottoir of van de openbare weg wordt gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn.

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn."

Afwijking:

1/ De uitsprong in het voorgevelvlak op het eerste verdiep bevindt zich op een hoogte van 3,37m tot 4,52m en springt minimaal 60cm uit t.o.v. de rooilijn.

2/ De uitsprongen in het voorgevelvlak behouden geen 60cm afstand ten aanzien van de linkerperceelsgrens. Op het eerste verdiep bedraagt deze afstand slechts 11cm en op de verdiepingen slechts 56cm.

3/ Het voorgevelvlak reikt op sommige plaatsen volwaardig voorbij de rooilijn en dit niet in het kader van voorgevelisolatie.

Toetsing:

1/ Afwijking niet toegestaan: Onder niet-constructieve elementen dienen elementen begrepen te worden die eenvoudig te ontmantelen zijn (bijvoorbeeld luifels, publiciteitsinrichtingen,...). Gezien dergelijke constructies eenvoudig te verwijderen zijn gelden er ruimere uitsprongmogelijkheden. Voorliggende constructie wordt doorgetrokken over de volledige perceelsbreedte van het pand en beschikt over een betrekkelijke hoogte. De aanvraag geeft geen verduidelijking met betrekking tot compartimentering van deze betrekkelijk brede en hoge constructie waardoor vermoed wordt dat dit één geheel betreft. Tevens wordt de bevestigingsmethode van de constructie aan het voorgevelvlak niet verduidelijkt. De constructie functioneert bijgevolg als een constructief element dat niet eenvoudig verwijderd kan worden.

Bijgevolg kan de uitsprong gezien zijn te beperkte vrije hoogte ten aanzien van het onderliggende

openbare domein niet worden aanvaard. Zeker gezien de vrij beperkte breedte van de straat is het risico op aanrijden te groot.

2/ Afwijking toegestaan: Deze afwijking is aanvaardbaar gezien de linkerperceelsgrens geen daadwerkelijke perceelsgrens betreft. Het linkergelegen pand waartegen gebouwd wordt maakt immers deel uit van het voorliggende perceel.

3/ Afwijking niet toegestaan: Het voorzien van gevelafwerking voorbij de rooilijn kan enkel in functie van voorgevelisolatie (bij bestaande panden) worden gedoogd. In geval van nieuwbouwwolumes kan er evenwel niet akkoord gegaan worden met het voorzien van een voorbouwlijn voorbij de rooilijn. Dit leidt immers tot een permanente inname van het openbaar domein. Het nieuwbouwwolume moet bijgevolg voorzien worden binnen de rooilijn.

...

7. NATUURTOETS

7.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is opgenomen als Biologisch zeer waardevol gebied op de Vlaamse Biologische Waarderingskaart (BWK).

Dit kaartmateriaal werd opgemaakt door het Instituut voor Natuur-en Bosonderzoek (INBO). Op vraag van Stad Gent werden deze geactualiseerd na een plaatsbezoek door een onafhankelijk aangesteld deskundigenbureau Corridor op 9 juli 2024. Op basis van deze actualisatie werd het projectgebied gekarteerd als een biologisch zeer waardevolle vegetatie met als karteringseenheden 'sf+sz' en 'mr'.

- Onder de karteringseenheid sf-vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, vallen alle natte tot vochtige voedselrijke struwelen gedomineerd door wilgen.

- Onder de karteringseenheid sz-opslag van alle aard vallen allerhande verstruweelde en verboste situaties die door afwezigheid van indicatiesoorten van andere struweeltypen niet anders getypeerd kunnen worden.

- Onder de karteringseenheid mr-rietland en andere Phragmition vallen voornamelijk homogene rietlanden in of nabij waterlichamen.

Op het voorliggende perceel beschikt het struweel (sf + sw) over een oppervlakte van circa 2500m². Het struweel valt onder de definitie bos conform artikel 3 van het Bosdecreet. De rietvegetatie (mr) heeft een oppervlakte van circa 500m² en betreft een verboden te wijzigen vegetatie conform artikel 7 van het Vegetatiebesluit. Het riet bevindt zich deels in een poel (met een variërend waterpeil) en een reikwijdte.

7.2. Biodiversiteit

Plantensoorten

Tijdens een terreinbezoek door het onafhankelijk aangestelde deskundigenbureau Corridor op 9 juli 2024 werden er 50 plantensoorten genoteerd waaronder één plantensoort beschermd is volgens de bepalingen van het Soortenbesluit nl. de Brede Wespenorchis. Hiervan werden verspreid in het struweel minstens 92 bloeistengels waargenomen.

Vogels

Tijdens het plaatsbezoek van Corridor werden zeven vogelsoorten waargenomen, waarvan geen enkele vogelsoort eigen aan de beschermde rietvegetatie. Er werden geen nesten gevonden al was het tijdstip voor het vaststellen van broedvogels daarvoor weinig geschikt. In een voorgaand plaatsbezoek door MER-deskundige Mia Janssen uitgevoerd op 12 mei 2020 werden evenwel geen nesten teruggevonden, ook niet na het doorkruisen van de rietzone.

Andere soorten

Er werden geen zoogdieren, reptielen of amfibieën waargenomen. Door het ontbreken van permanente waterlichamen (poel, vijver, beek) in het projectgebied lijkt het belang voor amfibieën eerder beperkt. Al is het voorkomen van een algemene soort als Gewone pad (*Bufo bufo*) tijdens de landfase zeker mogelijk. Reptielen zijn eerder zeldzaam in Gent: zowel Levendbarende hagedis (*Zootoca vivipara*) als Hazelworm (*Anguis fragilis*) komen in de ruime omgeving van Gent voor, maar zijn eerder te verwachten in rijpere ecosystemen (zoals oudere bossen) dan in het projectgebied.

Tijdens het plaatsbezoek werden verschillende insecten waargenomen waaronder de Terrasjeskommazweefvlieg (*Eupeodes corollae*) en de Terrasjeskommazweefvlieg (*Eupeodes corollae*),

beiden inheemse en algemeen voorkomende soorten. Zweefvliegen zijn vaak bij- of wespachtig gekleurde vliegen die we overal in Vlaanderen in grote aantallen kunnen aantreffen.

Tot slot werden nog mieren aangetrokken (Zwarte Wegmier) tevens een inheems en algemeen voorkomende soort.

Tot slot werden enkele weekdieren aangetroffen waaronder de Tuinslak en de Segrijnslag beiden inheemse en alledaags voorkomende soorten.

7.3. Aangevraagde handelingen

In functie van de natuurtoets zijn volgende aangevraagde handelingen in voorliggende aanvraag relevant:

1/ De gedeeltelijke ontbossing van het projectgebied:

De aanvraag voorziet in het noordwestelijke deel van het projectgebied, palend aan de Apostelhuizen, een ontbossing met een totaal aandeel van 801,00m². De te ontbossen zone bevat vierentwintig hoogstammige bomen waarvan éénentwintig bomen beschikken over een stamomtrek (gemeten 1,00m boven het maaiveld) tussen de 0,50m en 0,95m en drie bomen met een stamomtrek groter of gelijk aan 1,00m.

2/ Het gedeeltelijk bebouwen van het projectgebied:

De aanvraag voorziet ter plaatse van de te ontbossen zone een nieuwbouwvolume met een totaal aandeel aan bebouwde oppervlakte (inclusief terrassen) van 418m².

3/ Het gedeeltelijk ophogen/dempen van de poel:

De aanvraag voorziet om drie zones rond de poel op te hogen door grondverplaatsing van lokale bodem (door uitgravingen noodzakelijk voor de oprichting van het nieuwbouwvolume):

- De eerste zone (82m²) bevindt zich langs de rietzone en het nieuwbouwvolume. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 28,70m³.
- De tweede zone (34m²) bevindt zich in rietzone en voor de bebouwing zijde Koepoortkaai. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 9,10m³.
- De derde zone (42m³) bevindt zich tussen de rietzone en de straatzijde Apostelhuizen. Hier wordt het projectgebied opgehoogd tot een peil van 6,35m. Het betreft een ophoging met een volume van 37,38m³.

4/ Het gedeeltelijk aanleggen van schorspaadjes:

De aanvraag voorziet de aanleg van verschillende schorspaadjes die als wandelpad dienen. De schorspaadjes worden voorzien in hakselhout van stammen met hieronder een zandbed. De paadjes beschikken over een variërende breedte van gemiddeld 1m. De paadjes worden op volgende plaatsen voorzien:

- Vier paden worden voorzien op het perceel dat in private eigendom blijft. Drie paden bevinden zich van de achtergevel van het pand en reiken tot het bestaande wandelpad aan de achterzijde van de panden aan de zijde Koepoortkaai. De paden verbinden het bestaande wandelpad met de terraszones van de gelijkvloerse entiteiten alsook de fietsenstalling. Een vierde pad bevindt zich langs de rechterzijgevel van het nieuwbouwvolume.
- Één pad wordt voorzien op het perceel dat overgedragen wordt. Het pad loopt vanaf straatzijde door de rietzone en takt aan de achterzijde aan op één van de paden op het perceel dat in private eigendom blijft.

5/ Het gedeeltelijk heraanplanten:

Op het perceel dat in private eigendom blijft worden voor een aandeel van circa 70m² bosplantsoen aangebracht. Het betreft meidoorn, sleedoorn en egelantier. De bodem wordt daarbij op voorhand ingezaaid met witte cultuurklaver. De overige onverharde zones worden voorzien van een nieuwe kruidlaag. Op het perceel dat wordt overgedragen wordt het deel boven de op te hogen zone 2 (zie boven) en de linkerbovenhoek voorzien van bosplantsoen (85m²).

7.4. Impact van de aangevraagde handelingen:

Biodiversiteit

1/ De gedeeltelijke ontbossing van het projectgebied:

Voorliggende aanvraag vertrekt vanuit een compromis waarbij een beperkt deel van de bestaande

groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone in publieke eigendom komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd. In beginsel moet het rooien van bestaande bomen zoveel mogelijk vermeden worden. Bovenstaande afweging leidt evenwel tot een akkoord voor het deels ontbossen van het perceel. Bijkomend wordt aangegeven dat de voorliggende te ontbossen zone conform de Biologische Waarderingskaart gelegen is onder karteringseenheid sf en sw. Het betreft bijgevolg geen verboden te wijzigen vegetatie. Conform artikel 90bis van het Bosdecreet is ontbossing niet verboden gezien de aanvraag gelegen is in woongebied conform het gewestplan.

Om een gelijkaardig bosareaal te behouden in Vlaanderen geldt er in beginsel een boscompensatieplicht voor de houder van de omgevingsvergunning. Deze compensatieplicht geldt evenwel niet voor gronden die spontaan zijn bebost na invoering van het Bosdecreet (1990) als die spontane ontbossing jonger is dan 22 jaar. Na uitgebreid onderzoek blijkt dat het voorliggende perceel in aanmerking komt voor een afwijking op deze compensatieplicht. Het Agentschap voor Natuur en Bos leverde hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies af in voorliggende aanvraag (zie punt 4. Externe adviezen).

Het bestaande onbebouwde deel van het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 3000m². Hiervan zou slechts 400m² (circa 13%) bebouwd worden. Het bebouwde deel bevindt zich volledig buiten en op voldoende afstand van de beschermde rietvegetatie. Het overige aandeel (circa 87%) blijft onbebouwd met behoud van het waardevolle groen. Een groot aandeel van de site (1099m²) wordt daarbij kosteloos overgedragen aan de stad. Dit betreft tevens het deel van de site waarin de beschermde rietvegetatie gelegen is. In beginsel is het beperkt ontbossen dus aanvaardbaar.

Tijdens een terreinbezoek door het onafhankelijk aangestelde deskundigenbureau Corridor op 9 juli 2024 werd er evenwel vastgesteld dat er zich een beschermde plantensoort bevindt op het perceel zijnde de Brede Wespenorchis. Hiervan werden, verspreid in het struweel, minsten 92 bloeistengels waargenomen waaronder ook enkele stengels in de te ontbossen zone. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor een afwijking van het Soortenbesluit voor het verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. Op pagina 10 van de aanvullende nota staat beschreven dat het noodzakelijk formulier (ANB_78_aanvraag_afwijking_soorten_jacht) werd opgeladen. Het noodzakelijke formulier werd evenwel niet teruggevonden. Bijgevolg wordt de ontbossing ongunstig beoordeeld.

2/ Het gedeeltelijk bebouwen van het projectgebied:

Er wordt geoordeeld dat het nieuwbouwwolume voldoende afstand houdt van de te behouden hoogstammige bomen op het perceel, alsook van de beschermde rietvegetatie. Voor de overige ruimtelijke afwegingen inzake de inpasbaarheid van het nieuwbouwwolume wordt verwezen naar punt 10 (Omgevingstoets) van het verslag.

Het nieuwbouwwolume wordt evenwel opgericht binnen een zone waarin zich een beschermde plantensoort bevindt zijnde de Brede Wespenorchis. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor een afwijking van het Soortenbesluit voor het verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. Bijgevolg wordt het nieuwbouwwolume ongunstig beoordeeld.

3/ Het gedeeltelijk ophogen/dempen van de poel:

Het deels dempen van de poel komt voort uit de wens om voldoende waterpeil in de poel, noodzakelijk voor de beschermde rietvegetatie, te garanderen. Ten gevolge van de nieuwbouw (waarbij de verplichte voorziening van een hemelwaterput hoort) wordt een deel van het hemelwater, dat op heden op natuurlijke wijze infiltreert, immers herbruikt. Door de poel gedeeltelijk te dempen tracht men hieraan tegemoet te komen. Dit kan evenwel enkel aanvaard worden indien:

- De te dempen zones zich bevinden buiten de zone van de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie.
- Het volume van de op te hogen zones overeenkomt met het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten.
- Bijkomend moeten de grondverplaatsingen gebeuren met bodem van op hetzelfde perceel (bijvoorbeeld bij het uitgraven i.f.v. de hemelwaterputten) en onder toezicht van de Groendienst van de Stad.

Er wordt opgemerkt dat er in totaal drie zones worden gedempt met een totaal volume van 75,18m³. Dit overschrijdt het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten (zie punt 6. Waterparagraaf). Op basis van de geactualiseerde Biologische Waarderingskaart, naar aanleiding van het plaatsbezoek door Corridor, dient vastgesteld te worden dat de rietvegetatie (karteringseenheid sf) doorloopt deels onder de eerste zone en volledig onder de tweede zone die men wenst te dempen (zie toegevoegde kaart hieronder). Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). De ingetekende begrenzing van de rietvegetatie zoals aangereikt door de aanvrager komt dus niet overeen met de werkelijke grens van deze rietvegetatie. De rietvegetatie vormt een verboden te wijzigen vegetatie betreft conform artikel 7 van het Vegetatiebesluit. Bijgevolg wordt de ophoging/grondverplaatsing binnen deze zones ongunstig beoordeeld.

4/ Het gedeeltelijk aanleggen van schorspaadjes:

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanleggen van de schorspaadjes zodoende een zekere doorwaadbaarheid/toegankelijkheid op het private perceel te verzekeren. Er wordt evenwel vastgesteld dat het schorspaadje op het over te dragen perceel deels gelegen is binnen de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). Het schorspaadje op het publieke deel wordt ongunstig beoordeeld.

5/ Het gedeeltelijk heraanplanten:

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanplanten van bosplantsoen en een nieuwe kruidlaag. Er wordt evenwel vastgesteld dat de zone met bosplantsoen (85m²) op het perceel dat wordt overgedragen gelegen is binnen de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). Het voorzien van bosplantsoen in de rietzone wordt ongunstig beoordeeld.

...

7.5. Conclusie:

Omwille van bovenstaande ongunstige elementen moet geoordeeld worden dat voorliggende aanvraag de natuurtoets niet doorstaan. De aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

...

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- *Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden*
- *Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien*
- *Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.*

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-entrillingen>).

10.2. Verslag van het Team Stadsbouwmeester

Dit project kent een lange historie. De projectsite is gelegen in de binnenstad, in Apostelhuizen. Het terrein is op vandaag braakliggend en uitgesproken groen. Omwille van de kwaliteit van de vegetatie, werd het Apostelbosje initieel opgenomen op het ontwerp RUP Groen. Echter finaal werd de opname in het RUP Groen niet weerhouden. Voor deze projectsite werd eerder een vergunningsaanvraag ingediend, deze vergunningsaanvraag werd door de stad Gent vernietigd in oktober 2020. Een nieuwe bouwaanvraag werd ingediend in juli 2021, maar deze aanvraag werd ingetrokken begin augustus 2021.

Nadien werden gesprekken opgestart. Het project werd tweemaal voorgelegd door de Stadsbouwmeester aan de Kwaliteitskamer ter advisering, 23 december 2021 en 2 maart

- *De Kamer stelde tijdens de sessie van 23 december 2021 dat de locatie van het bosje een erg moeilijke locatie was om te bebouwen. Ze begreep dat er planologisch bouwrechten zijn, maar was van mening dat dit geen geschikte locatie is om een bouwprogramma te ontwikkelen. Daarnaast had*

de Kamer heel wat bedenkingen op het effectief ontwerp, ze vond het voorstel van het gebouw onvoldoende sterk, door zowel de planmatige opbouw als de architectuur ervan.

Het programma, de planopbouw, de architectuur met de materialen en detaillering moesten nog sterker gemotiveerd worden vanuit de context. Voor de Kwaliteitskamer zaten er meer potenties in dit perceel, voornamelijk uitgaande van de bestaande groenkwaliteit.

- Gesprekken werden in 2022 opnieuw aangevat, wat resulteerde in een sterk aangepast voorstel. De Kamer was verheugd dat het ontwerp en het programma sterk waren ingekrompen. Er werd bijgevolg inhoudelijk advies geformuleerd voor de verdere bijsturing in het ontwerp, zowel dat van het omgevingsontwerp als het gebouw.

- Nadien was er verdere afstemming via bilateraal overleg en per email tot een gunstig advies werd bekomen.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de bouwheer en ontwerper om dit project in de loop van het traject sterk bij te sturen en steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Stedenbouwkundig wordt een volume ingeplant dat aansluit op de wachtgevel van de buur. Daardoor blijft meer dan de helft van het terrein onbebouwd, en blijft voldoende ruimte over voor water en groen. Het rechtse deel van de onverharde ruimte wordt bovendien overgedragen naar het publiek domein en zal kwalitatief worden ingericht. Het parkje gaat uit van het behoud van het bestaande rietland zal een kwalitatieve bijdrage hebben zowel vanuit ecologisch als stedelijk perspectief. Het deel ter hoogte van de het gebouw wordt ingericht als collectief en extensief groen, en zal goede kwaliteiten hebben voor de bewoners.

De volumetrie past zich in de omgeving. Het gebouw zelf wordt opgetrokken onder vier bouwlagen en een teruggetrokken vijfde laag. Het volume sluit aan tegen de wachtgevel van de buur. Aan overzijde van het volume bevindt zich een afdeling van een lagere school, waardoor de impact op de omgeving beperkt is.

Architecturaal wordt het volume eenvoudig maar verzorgd opgebouwd. Planmatig wordt voorzien in een royale collectieve entreeruimte die mee wordt ingezet als fietsenstalling. Flankerend worden twee gelijkvloerse appartementen voorzien. Door een lichte verhoging wordt voldoende privacy als levendigheid ten aanzien van de straat gewaarborgd. Op de verdiepingen bevinden de leefruimtes met terrassen zich aan de straatzijde, enerzijds inspelend op de gunstige oriëntatie, maar ook op de beperkte diepte van de tuin aan achterzijde, waar zich de slaapvertrekken bevinden.

De architectuur is stedelijk en robuust, maar ook voldoende verfijnd gedetailleerd. Er is aandacht voor een duidelijke kroonlijst, waardoor de verhouding van het volume in balans wordt gebracht door de architectuur. Er is een duidelijke kroonlijst, gepaste balustrades, aandacht voor licht,... De kleurstelling refereert naar het bosje, waardoor het woongebouw zich terughoudend opstelt ten aanzien van de omgeving. Bijkomend wordt ingezet op gevelvergroening door de terrasafboordingen mee als plantenbakken op te bouwen, waardoor het groen karakter mee wordt versterkt en aansluiting wordt gevonden op het parkje.

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor wagens, conform het advies van de Kwaliteitskamer. Daarentegen wordt maximaal ingezet op fietsenstallingen, wat tegemoetkomt aan het stedelijk beleid in te zetten op fietsers. Daardoor is tegelijk geen ondergrondse inname en blijft de impact van het gebouw op het bosje beperkt. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

10.3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

GROEN

1/ De gedeeltelijke ontbossing van het projectgebied:

Voorliggende aanvraag vertrekt vanuit een compromis waarbij een beperkt deel van de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone in publieke eigendom komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd.

In beginsel moet het rooien van bestaande bomen zoveel mogelijk vermeden worden. Bovenstaande afweging leidt evenwel tot een akkoord voor het deels ontbossen van het perceel. Bijkomend wordt aangegeven dat de voorliggende te ontbossen zone conform de Biologische Waarderingskaart gelegen

is onder karteringseenheid sf en sw. Het betreft bijgevolg geen verboden te wijzigen vegetatie. Conform artikel 90bis van het Bosdecreet is ontbossing niet verboden gezien de aanvraag gelegen is in woongebied conform het gewestplan.

Om een gelijkaardig bosareaal te behouden in Vlaanderen geldt er in beginsel een boscompensatieplicht voor de houder van de omgevingsvergunning. Deze compensatieplicht geldt evenwel niet voor gronden die spontaan zijn bebost na invoering van het Bosdecreet (1990) als die spontane ontbossing jonger is dan 22 jaar. Na uitgebreid onderzoek blijkt dat het voorliggende perceel in aanmerking komt voor een afwijking op deze compensatieplicht. Het Agentschap voor Natuur en Bos leverde hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies af in voorliggende aanvraag (zie punt 4. Externe adviezen).

Het bestaande onbebouwde deel van het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 3000m². Hiervan zou slechts 400m² (circa 13%) bebouwd worden. Het bebouwde deel bevindt zich volledig buiten en op voldoende afstand van de beschermde rietvegetatie. Het overige aandeel (circa 87%) blijft onbebouwd met behoud van het waardevolle groen. Een groot aandeel van de site (1099m²) wordt daarbij kosteloos overgedragen aan de stad. Dit betreft tevens het deel van de site waarin de beschermde rietvegetatie gelegen is. In beginsel is het beperkt ontbossen dus aanvaardbaar.

Tijdens een terreinbezoek door het onafhankelijk aangestelde deskundigenbureau Corridor op 9 juli 2024 werd er evenwel vastgesteld dat er zich een beschermde plantensoort bevindt op het perceel zijnde de Brede Wespenorchis. Hiervan werden, verspreid in het struweel, minsten 92 bloeistengels waargenomen waaronder ook enkele stengels in de te ontbossen zone. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor een afwijking van het Soortenbesluit voor het verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. Op pagina 10 van de aanvullende nota staat beschreven dat het noodzakelijk formulier (ANB_78_aanvraag_afwijking_soorten_jacht) werd opgeladen. Het noodzakelijke formulier werd evenwel niet teruggevonden. Bijgevolg wordt de ontbossing ongunstig beoordeeld.

2/ Het gedeeltelijk bebouwen van het projectgebied:

Er wordt geoordeeld dat het nieuwbouwwolume voldoende afstand houdt van de te behouden hoogstammige bomen op het perceel, alsook van de beschermde rietvegetatie. Voor de overige ruimtelijke afwegingen inzake de inpasbaarheid van het nieuwbouwwolume wordt verwezen naar de beoordeling van de morfologie.

Het nieuwbouwwolume wordt evenwel opgericht binnen een zone waarin zich een beschermde plantensoort bevindt zijnde de Brede Wespenorchis. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag voor een afwijking van het Soortenbesluit voor het verwijderen of verplaatsen van deze beschermde plantensoort. Bijgevolg wordt het nieuwbouwwolume ongunstig beoordeeld.

3/ Afsplitsing van het perceel:

De kosteloze overdracht van het onbebouwde deel van het perceel (1099m²) vormt een fundamentele voorwaarde om akkoord te kunnen gaan met het bijkomend beperkt bebouwen van het perceel. In beginsel kan dit voorstel bijgevolg aanvaard worden. De aanvraag bevat evenwel enkele ongunstige elementen waardoor het voorgestelde ontwerp niet aanvaard kan worden.

4/ Het gedeeltelijk ophogen/dempen van de poel:

Het deels dempen van de poel komt voort uit de wens om voldoende waterpeil in de poel, noodzakelijk voor de beschermde rietvegetatie, te garanderen. Ten gevolge van de nieuwbouw (waarbij de verplichte voorziening van een hemelwaterput hoort) wordt een deel van het hemelwater, dat op heden op natuurlijke wijze infiltreert, immers herbruikt. Door de poel gedeeltelijk te dempen tracht men hieraan tegemoet te komen. Dit kan evenwel enkel aanvaard worden indien:

- De te dempen zones zich bevinden buiten de zone van de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie.
- Het volume van de op te hogen zones overeenkomt met het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten.
- Bijkomend moeten de grondverplaatsingen gebeuren met bodem van op hetzelfde perceel (bijvoorbeeld bij het uitgraven i.f.v. de hemelwaterputten) en onder toezicht van de Groendienst van de Stad.

Er wordt opgemerkt dat er in totaal drie zones worden gedempt met een totaal volume van 75,18m³. Dit overschrijdt het volume van de noodzakelijk te voorziene hemelwaterputten zijnde 40.000 liter of 40m³. Het te groot aandeel aan dempen leidt tot een onnodig en bijkomend risico op wateroverlast. (zie punt 6. Waterparagraaf). Op basis van de geactualiseerde Biologische Waarderingskaart, naar aanleiding van het plaatsbezoek door Corridor, dient bovendien vastgesteld te worden dat de rietvegetatie (karteringseenheid sf) doorloopt deels onder de eerste zone en volledig onder de tweede zone die men wenst te dempen (zie toegevoegde kaart hieronder). Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). De ingetekende begrenzing van de rietvegetatie zoals aangereikt door de aanvrager komt dus niet overeen met de werkelijke grens van deze rietvegetatie. De rietvegetatie vormt een verboden te wijzigen vegetatie betreft conform artikel 7 van het Vegetatiebesluit. Bijgevolg worden de ophogingen ongunstig beoordeeld.

5/ Het gedeeltelijk aanleggen van schorspaadjes:

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanleggen van de schorspaadjes zodoende een zekere doorwaadbaarheid/toegankelijkheid op het private perceel te verzekeren. Er wordt evenwel vastgesteld dat het schorspaadje op het over te dragen perceel deels gelegen is binnen de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). Bovendien leidt het schorspaadje dat doorloopt van het publieke over te dragen deel naar het private deel tot een ongewenste erfdienstbaarheid. Het schorspaadje op het publieke deel wordt ongunstig beoordeeld.

6/ Het gedeeltelijk heraanplanten:

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanplanten van bosplantsoen en een nieuwe kruidlaag. Er wordt evenwel vastgesteld dat de zone met bosplantsoen (85m²) op het perceel dat wordt overgedragen gelegen is binnen de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. Dit blijkt tevens ook uit de aangereikte stukken van de aanvrager (Apostelhuizen aanvullende nota, pag. 10). Het voorzien van bosplantsoen in de rietzone wordt ongunstig beoordeeld.

7/ Voorzien van nieuwe afsluitingen:

Principieel is er geen bezwaar tegen de voorziende afscheidingen. Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met het voorzien van poortjes tussen het perceel dat wordt overgedragen en het perceel dat in private handen blijft. Er kan tevens niet akkoord gegaan worden met het gedeeltelijk doorbreken van de bestaande afscheiding in functie van dit pad.

OPRICHTEN VAN EEN MEERGEZINWONING

1/ Morfologie:

1/1. Inplanting:

Het bestaande onbebouwde deel van het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 3000m². Hiervan zou slechts 400m² (circa 13%) bebouwd worden. Het overige aandeel (circa 87%) blijft onbebouwd. Er wordt geoordeeld dat het voorzien van deze compacte bebouwing aanvaardbaar is op voorwaarde dat een groot deel van de site kosteloos wordt overgedragen naar de stad. De bebouwing behoudt voldoende afstand van deze over te dragen grond zodat er tevens een volwaardig zijgevelvlak ingericht kan worden. Er wordt evenwel opgemerkt dat het nieuwbouwwolume deels wordt opgericht over de bestaande rooilijn. Het ontwerp moet worden aangepast zodat het nieuwbouwwolume volledig binnen de rooilijn wordt voorzien.

1/2. Bouwdiepte:

In beginsel kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde bouwdiepte aangezien aangesloten wordt op de bouwdiepte van het bestaande pand (Residentie Jacobus). Er wordt immers niet gebouwd tegen het gebouw op het linkeraanpalende perceel. Bovendien wordt geoordeeld dat het nieuwbouwwolume voldoende afstand houdt ten aanzien van linker- en rechteraanpalende bebouwingen, alsook de bebouwing zijde Koepoortkaai. Zo behoudt het achtergevelvlak van het nieuwbouwwolume een betrekkelijke afstand van circa 22m ten opzichte van de achtergevelvlakken zijde Koepoortkaai. Dergelijke afstand wordt, zeker in een stedelijke context aanvaardbaar beoordeeld. Er wordt evenwel vastgesteld dat het pand bebouwd wordt tegen het zijgevelvlak van Residentie Jacobus. Dit betreft geen volledig blind gevelvlak gezien het pand, op een bouwdiepte van 11,43m tot 12,59m van de eerste tot het derde verdiep, beschikt over raamvlakken. Dit is zichtbaar op

de aangereikte foto 11 in voorliggende aanvraag alsook ingetekend op het aangereikte terreinprofiel van de bestaande toestand. Het is onduidelijk of het dichtbouwen van deze raamvlakken leidt tot het wegnemen van noodzakelijke natuurlijke verlichting in aanpalende ruimtes (in overeenstemming met artikel 4.20 van het algemeen bouwreglement). Gezien de aanvraag hier geen duidelijkheid over verschaft is het onduidelijk of het supprimeren van deze gevelopeningen verenigbaar is met principes van de goede ruimtelijke ordening. De bouwdiepte wordt binnen voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.

1/3. Bouwhoogte:

Het pand wordt voorzien van vier volwaardige bouwlagen en een deels teruggetrokken vijfde bouwlaag afgewerkt met een deels plat dak (voorzijde) en een deels hellend dak aan de achterzijde. Er wordt geoordeeld dat deze bouwhoogte in beginsel voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. Er wordt immers aangesloten op de kroonlijsthoogte van het platte dakdeel van het gebouw waartegen gebouwd wordt. Deze kroonlijsthoogte sluit voldoende aan op de kroonlijsthoogte van bebouwing in de omgeving zoals het rechteraanpalende pand (Residentie Riverside) en de overliggende school. Bovendien wordt vastgesteld dat de panden langs de Koepoortkaai aan de achterzijde beschikken over vijf volwaardige bouwlagen. De breedte van het nieuwbouwwolume is bovendien beperkt zodat er zeker omwille van de oriëntatie van het perceel voldoende lichtinval verzekerd blijft.

In de teruggetrokken zone aan de straatzijde worden evenwel tuinbergingen voorzien die slechts beperkt teruggetrokken zijn ten aanzien van de rooilijn. De tuinbergingen bevinden zich buiten het toegelaten maximale bouwvolume (van het BPA). Gezien het smalle karakter van de straat (Apostelhuizen) wordt geoordeeld dat er uiterlijk akkoord gegaan kan worden met het voorzien van vier volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vijfde indien de teruggetrokken zone volledig is teruggetrokken (inclusief eventuele tuinbergingen). Dit werd ook duidelijk en meermaals meegegeven tijdens de voorbesprekingen van voorliggend dossier. De tuinbergingen worden bijgevolg ongunstig beoordeeld.

1/4. Dakvorm:

Het hoofdvolume wordt hoofdzakelijk afgewerkt met een plat dak. Er wordt geoordeeld dat dit voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. Zo beschikt het pand waartegen gebouwd wordt (Residentie Jacobus) over een gedeeltelijk plat dak alsook de rechteraanpalende residentie Riverside. Ook de overliggende school beschikt over platte dakdelen. Het platte dak zal bovendien nauwelijks zichtbaar zijn voor aanpalenden.

1/5. Terrassen:

De terrassen bevinden zich voornamelijk inpandig en aan de straatzijde waardoor geoordeeld wordt dat de impact door inkijk op aanpalenden eerder beperkt is. Aan de overzijde van de straat bevindt zich immers een school en geen woningen. Voor wat betreft de terrassen aan de achterzijde wordt geoordeeld dat de impact hiervan eerder beperkt is. Deze terrassen vormen immers een bijkomende buitenruimte aan deze appartementen waarbij het grootste terras palend aan de leefruimte voorzien is aan de straatzijde. De terrassen aan de achterzijde zijn enkel toegankelijk vanuit de slaapkamer en zullen dus een minder actief gebruik kennen. De terrassen bevinden zich bovendien op een voldoende grote afstand ten aanzien van het achtergevelvlak van de panden zijde Koepoortkaai. Vanop het uiterst linkse terras palend aan Residentie Jacobus heeft men evenwel een rechtstreeks uitzicht op het terras van de linkerbuur. Dit is mogelijks in strijd met de wetgeving inzake lichten en zichten en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het uiterst links gelegen dakterras aan de achterzijde wordt ongunstig beoordeeld.

2/ Programma:

Principieel is er geen bezwaar tegen het voorgestelde woonprogramma. De voorziene appartementen beschikken over voldoende woonkwaliteit. Het aanbod aan appartementen beschikt over een voldoende grote mix qua grootte en aantal slaapkamers. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de verschillende appartementen is voldoende groot.

3/ Gevel-en dakvlakken:

Er wordt geoordeeld dat het nieuwbouwwolume voldoende kwalitatief wordt afgewerkt. Er wordt geoordeeld dat de groene kleur van de gevelsteen voldoende inpasbaar is in deze omgeving. De groene kleur maakt aansluiting met het te behouden groen op het perceel en zal er ook toe leiden dat

het pand hierin mee opgaat. De voorgevel reikt op sommige plaatsen voorbij de rooilijn. In de voorliggende aanvraag werd het nieuwbouwwolume volledig voorzien binnen de rooilijn. Het voorzien van gevelafwerking voorbij de rooilijn kan enkel in functie van voorgevelisolatie (bij bestaande panden) worden gedoogd. In geval van nieuwbouwwolumes kan er evenwel niet akkoord gegaan worden met het voorzien van een voorbouwlijn voorbij de rooilijn. Dit leidt immers tot een permante inname van het openbaar domein. Het nieuwbouwwolume moet bijgevolg voorzien worden binnen de rooilijn. Dit vereist een aanpassing aan het ontwerp. Het voorzien van de voorgevel buiten de rooilijn wordt ongunstig beoordeeld.

In de voorgevel wordt het pand voorzien van enkele uitsprongen (uitkragende bloembakken). Deze uitsprongen behouden slechts 0,11m afstand van de linkerperceelsgrens op het eerste verdiep en slechts 0,56m op de bovenliggende verdiepingen. Hoewel dit in afwijking is op de geldende reglementaire voorschriften (artikel 2.7 algemeen bouwreglement, artikel 3.7.7 BPA) wordt geoordeeld dat dit ruimtelijk voldoende inpasbaar is. Er wordt evenwel geoordeeld dat de uitsprong op het eerste verdiep te groot is (60cm) ten aanzien van de onderliggende vrije hoogte (3,37m). Zeker gezien de vrij beperkte breedte van de straat is het risico op aanrijden te groot. De uitsprong op het eerste verdiep wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

4/ Indeling:

De indeling van de appartementen op de verdiepingen is principieel aanvaardbaar. De aanvraag werd evenwel ongunstig beoordeeld door Fluvius en er werden tevens voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum (zie punt 4. Externe adviezen). Om tegemoet te komen aan deze adviezen zal een andere indeling van het gelijkvloers noodzakelijk zijn. De interne indeling van het gelijkvloers wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

In functie van het indienen van een nieuwe aanvraag en/of een beroepsprocedure wordt alvast meegegeven dat de oprichting van een distributiecabine in de groenzone niet aanvaard kan worden. Dergelijke inrichting in strijd is met de geldende voorschriften van het BPA. De oprichting van een losstaande distributiecabine is ook vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar gezien dit leidt tot het onnodig bijkomend aansnijden van de groenzone. In het geval van een nieuwbouwwolume kan dergelijke cabine perfect inpandig voorzien worden binnen het bouwwolume. De oprichting van een losstaande cabine in de groenzone is niet aanvaardbaar. Dit werd meermaals meegegeven aan de aanvrager.

Mobiliteit:

Het voorliggende perceel is vlot te bereiken zowel te voet als met de fiets. Het perceel bevindt zich in de nabijheid van enkele bushaltes (400m) in de Van Eyckstraat en de Tweebruggenstraat. De aanvraag bevindt zich tevens op wandelafstand (500m) van het Zuid waar zich meerdere bus- en tramhaltes bevinden. De aanvraag is tevens op wandelafstand (550m) gelegen van het station Gent-Dampoort. Het perceel is ook vlot te bereiken met de auto. De aanvraag bevindt zich tevens in de nabijheid van enkele publieke parkeerplaatsen. Op beknopte afstand bevinden zich tevens enkele stalplaatsen voor autodelen.

Het niet voorzien van autostaanplaatsen is hier bijgevolg aanvaardbaar. De aanvraag voorziet een voldoende grote gemeenschappelijke fietsenstalling. In combinatie met de directe nabijheid van openbaar vervoer wordt geoordeeld dat er geen bijkomende nood is aan autostaanplaatsen. De fietsenstalling die voorzien wordt is voldoende groot maar doet qua inrichtingsvoorschriften niet volledig aan de parkeerrichtlijnen van de stad:

- Om een vlot in-en uitrijden mogelijk te maken wordt er voor het pad langsheen de fietsenstalplaatsen steeds een minimale breedte gevraagd van 2,00m. Bij fietsenstalplaatsen die gestald worden in een dubbellaags systeem betreft dit 2,65m. Er dient opgemerkt te worden dat de dubbellaagse fietsenstalplaatsen aan de rechterzijde slechts beschikken over een gangpad met een breedte van 2,35m. Bovendien wordt opgemerkt dat de fietsenstalplaatsen (behalve de stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen) aangelegd zijn in helling (2%).

- De fietsenstalplaatsen aan de rechterzijde in het hoog-laag systeem (tegenover de afvalberging) beschikken slechts over een gangpad van 1,90m.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum (zie punt 4. Externe adviezen) leiden tot een noodzakelijke aanpassing

van de gelijkvloerse indeling. De noodzakelijke aanpassingen zullen een impact hebben op de inrichting en functionaliteit van de fietsenstalling. De voorgestelde inrichting van de fietsenstalling wordt ongunstig beoordeeld.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Volgende beroepsargumenten worden ingeroepen:

- Strijdigheid met het BPA Binnenstad – deel Zuid

Wat de rooilijn betreft, zal aanvrager de nodige duidelijkheid bekomen over de exacte ligging van de rooilijn en middels een nieuwe projectversie de inplanting afstemmen op de precieze rooilijn.

Wat de bouwdiepte en vermeende overlap met raamvlakken van de aanpalende residentie betreft, stelt aanvrager dat zich bij de aanpalende residentie enkel een passerelle bevindt, welke doodloopt op een balustrade.

De tuinbergingen bij de terrassen op de bovenste verdiepingen zullen weggelaten worden in de nieuwe projectversie, zodat de aanvraag ook op dit punt in overeenstemming is met het BPA.

Wat de afstand van de uitsprongen tav de zijgevelvlakken betreft, vraagt aanvrager expliciet een afwijking. De plannen worden ook aangepast waarbij de diepte van de uitsprong op de 1^e verdieping beperkt zal blijven tot max. 20cm voorbij de rooilijn.

- Strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement

De nodige aanpassingen worden gedaan via de nieuwe projectversie, zodat er geen strijdigheden meer zijn met het ABR

- Strijdigheid met de gewestelijke verordening hemelwater

Aanvrager neemt akte van het feit dat de stad wenst dat de dakterrassen aangesloten worden op de hemelwaterput, waardoor een groter volume vereist is. De plannen worden in die zin aangepast, de terrassen zullen worden aangesloten op de hemelwaterput.

Ook het volume van de voorziene demping zal worden aangepast zodat deze overeenkomt met het volume van de regenwaterputten.

- Natuurtoets

Aanvrager stelt vooreerst dat er geen enkele wettelijke bepaling bestaat dat een afwijking op het soortenbesluit deel moet uitmaken van de aanvraag tot omgevingsvergunning. In de nieuwe projectversie zal het formulier 'afwijking soortenbesluit' worden toegevoegd.

Het schorspadje op het publieke deel zal worden geschrapt.

- De goede ruimtelijke ordening

Aangaande de distributiecabine stelt aanvrager dat deze geenszins strijdig is met het BPA, aangezien dergelijke cabine een gemeenschapsvoorziening is en dergelijke voorzieningen perfect toelaatbaar zijn. In de zone voor groepswoningbouw is voor 20% van de BVO een andere functie dan wonen toegelaten.

Bovendien is de cabine noodzakelijk, niet enkel voor onderhavig project, maar voor de behoeften van de wijk. De oprichting van de cabine maakt zelf geen deel uit van de aanvraag. Fluvius heeft louter een gratis grondafstand gevraagd, waarbij Fluvius zelf zorgt voor de oprichting. De locatie is gekozen na overleg met Fluvius. Een inpandige cabine zou een buitensporige last leggen op het project en is ook om andere redenen, waaronder gezondheid, onwenselijk.

Wat de inijk vanop het uiterst linkse terras op het lagergelegen terras van de aanpalende residentie betreft, zal een zichtschermbord worden voorzien in de nieuwe projectversie.

Ook zullen de nodige aanpassingen worden doorgevoerd om te voldoen aan de vereisten van de brandweer.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 23 juli 2025 volgend advies uit:

"...

Het dossier bevat geen nieuwe elementen waarop het Agentschap voor Natuur en Bos zich kan baseren om haar advies te wijzigen. Het advies en het goedgekeurde compensatievoorstel zoals uitgebracht op 17 februari 2025 blijven behouden.

..."

1.9.2 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 25 juli 2025 een gunstig advies uit.

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 11 juni 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 29 juli 2025 volgend ongunstig advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Distributiecabine:

De aanvrager voorziet in een nieuwe projectinhoudsversie een lot voor de oprichting van een losstaande distributiecabine. Het lot zou worden overgedragen aan de netwerkbeheerder (Fluvius) die hiervoor een afzonderlijke aanvraag zal indienen. De aanvrager geeft aan dat de oprichting van dergelijke cabine voldoende ruimtelijk inpasbaar is en conform met de voorschriften van het BPA.

2/ Gelijkvloerse indeling en vlonderpad:

De aanvrager voorziet in een nieuwe projectinhoudsversie een alternatieve indeling van het gelijkvloers. Daarbij wordt de fietsenstalling heringericht alsook wordt er aan de achterzijde een vlonderpad/brug aangelegd.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Distributiecabine:

Het indienen van de aanvraag ging vooraf aan een intensief en lang voortraject. Daarin werden de belangen van de Stad en de belangen van de aanvrager zorgvuldig ten opzichte van elkaar afgewogen. In wederzijdse compromis werd akkoord gegaan met het deels bebouwen van de bestaande groenzone (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone (waaronder ook het volledig beschermde groen) in publieke handen komen (ten gunste van de Stad). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd.

Het bijkomend bebouwen van de groenzone voor de oprichting van een distributiecabine druist in tegen bovenstaand evenwicht en de gemaakte afspraken. Gedurende het hele voortraject werd aangegeven dat er niet akkoord gegaan kan worden met de oprichting van een losstaande distributiecabine in de groenzone. Als Stad zijn we ons bewust van het feit dat er op termijn op stedelijk niveau een betrekkelijke capaciteitsverhoging van het elektriciteitsnetwerk noodzakelijk zal zijn. Aanvragen tot het oprichtingen van distributiecabines zullen bijgevolg toenemen. Het is niet wenselijk dat dergelijke cabines te pas en te onpas in het straatbeeld verschijnen. Bij nieuwe projecten vragen we dat dergelijke cabines inpandig voorzien worden zodat deze deel uitmaken van de architectuur van het pand. Het bijkomend aansnijden en versnipperen van de onbebouwde waardevolle groenzone druist in tegen de principes van een goede ruimtelijke ordening. Als Stad hebben we al verschillende projecten vergund waarbij de oprichting van een distributiecabine inpandig en op het gelijkvloers wordt voorzien. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om aan te nemen waarom dit binnen voorliggende aanvraag niet voorzien kan worden. Het nieuwbouwvolume is voldoende breed en diep om een kwalitatieve gelijkvloerse indeling mogelijk te maken met inrichting van dergelijke cabine. Bovendien beschikt het nieuwbouwvolume over een zijgevel waarlangs bijkomende zichten voor woonvoorzieningen genomen kunnen worden.

Tot slot wordt meegegeven dat de conformiteit van dergelijke cabine met de voorschriften van het BPA wordt betwist. Conform de bestemmingsvoorschriften van het BPA moet minstens 20% van de zone voor groepswoonbouw aangelegd worden als publieke ruimte. Het is onduidelijk of hieraan

wordt voldaan. Het is wel zeker dat de oprichting van de cabine een extra aandeel aan potentiële publieke groenzone ontnemt. In artikel 3.8 worden bijkomende voorschriften opgenomen voor deze zone (bebouwingsgraad, regenwateropslag, VT-index). Het is onduidelijk of hieraan voldaan kan worden.

2/ Gelijkvloerse indeling en vlonderpad:

Het vlonderpad leidt tot een bijkomende verharding en versnippering van de resterende groenruimte. Dit is opnieuw in afwijking op de gemaakte afspraken waarbij de waardevolle groenzone zoveel mogelijk gevrijwaard blijft. Bovendien zal het gebruik van dergelijk pad een negatieve impact hebben op de privacy van de gelijkvloerse wonentiteiten en de bijhorende terrassen.

De gemeenschappelijke fietsenstalling is ook onvoldoende kwalitatief ingericht:

- *De buitenmaatse fietsenstallingen zijn enkel met fiets toegankelijk vanaf de achterzijde via het vlonderpad en de onderdoorgang aan de rechterzijde. Via de gemeenschappelijke inkomhal zijn de noodzakelijke draaibewegingen die gemaakt moeten worden immers niet mogelijk. De toegang via het vlonderpad is omslachtig en weinig gebruiksvriendelijk gezien de beperkte breedte van de onderdoorgang. Het gangpad tussen de stalplaatsen is bovendien onvoldoende breed om een vlotte in-en uitrijbeweging mogelijk te maken.*
- *Enkele van de dubbellaagse stalplaatsen beschikken over een onvoldoende diep gangpad om vlot in- en uitrijden mogelijk te maken.*

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

1.10 Wijzigingsverzoek 27 juni 2025 (PIV5)

Met het wijzigingsverzoek worden volgende zaken aangepast:

- Er wordt een afwijking conform art. 4.4.9/1 VCRO op de voorschriften van het BPA met betrekking tot de afstand van de uitsprongen gevraagd. De uitsprongen worden bovendien in diepte beperkt tot max. 20cm op de eerste verdieping.
- De rooilijn wordt nergens meer overschreden door de nieuwbouw.
- Tuinbergingen worden weggelaten.
- De grootte van de hemelwaterputten wordt gewijzigd naar 40.000 liter. Het volume van de demping van de poel wordt afgestemd op het volume van de regenwaterputten.
- Er wordt een afzonderlijk formulier 'afwijking soortenbesluit' opgeladen.
- Het schorspadje wordt geschrapt.
- De gelijkvloerse verdieping kent een nieuwe indeling naar aanleiding van de opmerkingen van de brandweer.

De toepassing van voormeld artikel 4.4.9/1 VCRO vereist steeds de organisatie van een openbaar onderzoek.

Er werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd van 11 augustus 2025 tot en met 10 september 2025. Tijdens het openbaar onderzoek werden 135 bezwaarschriften ingediend. Er werden geen nieuwe elementen t.o.v. het vorige openbaar onderzoek naar voor gebracht.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied – kleine overstromingskansen door intense neerslag (C).

Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag wordt voldoende hoog genomen.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023. Er worden 4 hemelwaterputten van elk 10.000 liter geplaatst, met hergebruik voor de toiletten en wasmachines van de appartementen.

De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op de naastliggende poel.

Verharding wordt waterdoorlatend uitgevoerd of kan op natuurlijke wijze infiltreren in de onverharde randzones, welke voldoende groot in oppervlakte zijn.

De Vlaamse Waterweg bracht op 25 juli 2025 met betrekking tot de watertoets volgend advies uit:

“ ...

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het terrein is gelegen in pluviaal overstromingsgebied. De nulpas van de nieuw te bouwen meergezinswoning is daarom voorzien op 7,32 m TAW. Het gebouw heeft een oppervlakte van 395 m² (inclusief plantenbakken of 383,25 m² zonder uitspringende plantenbakken aan de voorgevel). Aan 100 l/m² is er een hemelwaterput van 39500 liter nodig. Er worden hemelwaterputten van in totaal 40000 liter (4 keer 10000 liter) geplaatst. Er zijn 15 woongelegenheden waarvoor er ook effectief op hergebruik wordt ingezet voor zowel toiletten als wasmachines.

De gelijkvloerse terrassen wateren af naar een onverharde oppervlakte die minstens ¼ is van de oppervlakte van de terrassen zodat het water daar ter plaatse infiltreert.

Het vlonderpad is een zwevende, waterdoorlatende constructie waar het water gewoon doorheen sijpelt en infiltreert in de bodem onder het pad.

Er dienen aldus ook geen extra verhardingen in rekening gebracht.

Bij in mindering brengen van 30 m² per woongelegenheden blijkt dat een infiltratievoorziening niet meer nodig is.

In het projectgebied bevindt zich ook een poel.

Het is voor de Stad Gent, die de poel in openbaar domein zal opnemen, wenselijk dat de poel genoeg water houdt om de beschermde rietvegetatie mee in stand te houden. Aangezien er in het project herbruik is van hemelwater, komt er minder water op het terrein dan in referentiesituatie. Om genoeg waterdiepte te garanderen in functie van riet, wordt het oppervlak van de poel op vraag van stad Gent wat kleiner gemaakt.

De overloop van de regenwaterputten is aangesloten op deze poel. Er is een terugslagklep op deze overloopleiding voorzien.

Het ontvangen van de overloop van de regenwaterputten in de poel is op zich geen wijziging ten aanzien van de referentiesituatie, aangezien het hemelwater vandaag ook op het terrein valt. Alleen het hergebruik heeft een effect, namelijk een reductie van het water dat in de poel verzameld wordt. Dit wordt geneutraliseerd met een beperkte demping. De demping van de poel is beperkt tot het volume van de hemelwaterputten.

Het terrein ter hoogte van het ‘Apostelbosje’ wordt afgestaan aan de stad Gent in zijn huidige voorkomen, zonder natuurinrichtingswerken behoudens het dempen van een kleine depressie aan de straatzijde tot 40 m³. Op de poel zelf wordt geen overloop voorzien omdat het wenselijk is dat de poel genoeg water houdt om de rietvegetatie in stand te houden.

Er wordt geen bemaling uitgevoerd met het project.

“ ... ”

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De beoogde invulling is een voortzetting van

in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 15 wooneenheden met gemeenschappelijke binnentuin.

Volgende effecten worden besproken:

- mobiliteit: de aanvraagsite is gelegen in het centrum van Gent met vlotte bus- en treinverbindingen, meerdere bushaltes zijn bereikbaar op wandelafstand. In de buurt zijn talrijke voorzieningen aanwezig. Er werden dan ook geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Echter worden voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien, om het bezit van een wagen te ontraden. Aanvrager stelt dat de parkeerdruk op openbaar domein met slechts 4 plaatsen zal toenemen, dit is een beperkt effect.

- luchtkwaliteit: emissies zijn verwaarloosbaar gezien de woningen zijn voorzien van een warmtepomp.

- geluid en trillingen: tijdens de aanlegfase zal er geluidsverstoring zijn, de werken zijn evenwel tijdelijk van aard en er worden maatregelen genomen om hinder te beperken. In gerealiseerde fase zullen de buitenunits van de warmtepompen op het platte dak van de 4^e verdieping worden geplaatst. De buitenunits worden op voldoende afstand van alle omliggende woningen geplaatst om geluidshinder tot een minimum te herleiden.

Aangaande de effecten op de biodiversiteit wordt vastgesteld dat de project-MER-screeningsnota enkel een beoordeling van de mogelijke effecten van de stikstofdepositie bevat. Gelet op de ligging van het aanvraagperceel deels in biologisch zeer waardevol gebied en de aanwezigheid van een beschermde soort en verboden te wijzigen vegetatie, dient de nodige aandacht te gaan naar mogelijke effecten van het nieuwbouw project op deze aanwezige natuurwaarden.

Er wordt geoordeeld dat het project mogelijks aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

De project-MER-screeningsnota is onvoldoende uitgewerkt wat de effecten op de aanwezige biodiversiteit / natuur betreft.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart deels aangeduid als biologisch zeer waardevol, met name rietland en andere vegetaties van het rietverbond en vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem.

In juli 2024 werd a.d.h.v. een plaatsbezoek de kartering geactualiseerd:

- vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, alle natte en vochtige voedselrijke struwelen gedomineerd door wilgen

- verstruweelde en verboste situaties die door afwezigheid van indicatiesoorten van andere struweeltypen niet anders getypeerd kunnen worden

- homogene rietlanden in of nabij waterlichamen

Op het perceel bevindt zich verboden te wijzigen rietvegetatie (oppervlakte circa 500m²), deels in de poel en de beschermde plantensoort Brede Wespenorchis.

De aanvraag gaat gepaard met een ontbossing van 801m². Het Agentschap Natuur en Bos heeft het bijgevoegde boscompensatievoorstel goedgekeurd. Er geldt geen compensatieplicht aangezien de gronden spontaan bebost zijn en het bos jonger dan 22 jaar is.

Er werd advies gevraagd aan de beleidsmedewerker natuur van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 14 juli 2025 werd volgend advies uitgebracht:

“Het betreft een gemengde aanvraag (SH, IIOA) voor het bouwen en exploiteren van een meergezinswoning. Het betreft een beroepsprocedure.

Het perceel is gelegen in gebied voor woningen en tuinen en een zone voor groepswoonbouw volgens het BPA ‘Binnenstad – Deel Zuid’.

De betreffende percelen liggen niet in SBZ, VEN of IVON. De dichtstbijzijnde voorgenoemde gebieden liggen op ruime afstand van de inrichting.

De percelen liggen niet binnen een natuuraandachtszone of natuurverbindingsgebied volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan, noch zijn ze aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Volgens de BWK zijn de betrokken percelen biologisch zeer waardevol.

Er werd in eerste aanleg advies gevraagd aan het ANB. Op 17 februari 2025 liet het ANB weten geen inhoudelijk advies uit te brengen, maar werd het boscompensatievoorstel goedgekeurd.

Inzake de gevraagde handelingen kan het volgende worden meegegeven inzake de natuurtoets:

Er wordt vertrokken vanuit de uitgebreide natuurtoets in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg. In voorliggend beroep werd een nieuwe projectinhoudversie opgeladen waarbij:

- *Een afwijking wordt aangevraagd op het soortenbesluit, meer specifiek het verwijderen (door verplanten) van de aanwezige brede wespenorchis (Epipactis helleborine; bijlage 1 Soortenbesluit). Het ANB is bevoegd om te beslissen over deze aanvraag.*

- *Het opvullen van de poel wordt beperkt tot 40 m³ en dit enkel in zones waar geen riet voorkomt.*

- *Het schorspad op het over te dragen deel aan de Stad is niet meer voorzien.*

- *Er wordt geen bosplantsoen aangeplant op het over te dragen deel aan de Stad. Deze en voornoemde twee aanpassingen zorgen er voor dat er in de voorliggende aanvraag geen inname meer is van de verboden te wijzigen vegetatie (cfr. art. 7 vegetatiebesluit).*

Voor de natuurtoets in eerste aanleg was de conclusie ongunstig omwille van (1) de aanwezigheid van de beschermde brede wespenorchis (Epipactis helleborine) en in de aanvraag onduidelijk was of daarvoor een afwijking van het soortenbesluit aangevraagd werd en (2) de voorziene wijziging van een verboden te wijzigen vegetatie (Rietland).

Voor beide elementen wordt daar in de aangepaste aanvraag aan tegemoetgekomen:

- *Voor wat betreft de beschermde soort is een afwijking aangevraagd*

- *Voor wat betreft de verboden te wijzigen vegetatie, wordt deze intact gelaten.*

Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat de natuurtoets doorstaan wordt, op voorwaarde dat de gevraagde afwijking door het ANB wordt toegestaan.

Besluit: voorwaardelijk gunstig

Voorwaarden:

Er is een afwijking op het soortenbesluit noodzakelijk (aangevraagd). De gevraagde handelingen zijn maar vergunbaar/uitvoerbaar voor zover deze afwijking wordt toegestaan.

1. *De ontbossing dient te gebeuren buiten het broedseizoen voor vogels, dus niet in de periode tussen 1 maart en 30 juni.*

2. *De groeninrichting dient te gebeuren in het eerste plantseizoen volgend op het voltooien van de bouwwerken. “*

Op 23 juli 2025 werd volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht door het Agentschap Natuur en Bos: "Het dossier bevat geen nieuwe elementen waarop het Agentschap voor Natuur en Bos zich kan baseren om haar advies te wijzigen. Het advies en het goedgekeurde compensatievoorstel zoals uitgebracht op 17 februari 2025 blijven behouden."

Ondanks aanvrager met het wijzigingsverzoek een afwijking op het soortenbesluit heeft aangevraagd, werd dit niet goedgekeurd door ANB.

Zolang de afwijking op het soortenbesluit niet is goedgekeurd, kan geen uitvoerbare omgevingsvergunning worden afgeleverd.

Evenmin kan dit als voorwaarde worden opgelegd, aangezien niet wordt voldaan aan de bepalingen van art. 74 OVD dat luidt als volgt: "Art. 74. Alle voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de

aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant."

Dit betreft een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering.

Op heden dient geoordeeld dat de aanvraag de natuurtoets niet doorstaat.

2.4 Rioleringsstoets

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel, met aansluiting van alle huishoudelijk afvalwater op het rioleringsstelsel in de straat. Het regenwater wordt afzonderlijk verzameld en afgevoerd naar de bestaande poel.

2.5 Stikstofstoets

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore bedraagt minder dan de drempelwaarde van 1%, zowel voor de werffase als de exploitatiefase.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"De bezwaren worden thematisch als volgt samengevat:

9.1. Betwiste afwijkingen op het geldende BPA

1/ De bouwdiepte van het pand zou 15,60m bedragen aangezien de uitspringende balkons aan de voorgevel zouden meegerekend moeten worden conform een arrest van de Raad voor Vergunningenbetwistingen. De voorziene bouwdiepte is niet beperkt waardoor deze niet aanvaard zou kunnen worden (ook niet als machtiging).

2/ De bouwhoogte van het pand zou 14,40m bedragen hetgeen in strijd zou zijn met de toegelaten bouwhoogte conform het BPA. Mits machtiging zou de maximale bouwhoogte immers slechts 14,00m mogen bedragen.

3/ De uitbouw in de voorgevel zou niet voldoen aan de voorschriften van het BPA aangezien deze geen afstand behouden t.o.v. de zijgevelvlakken. Dit zou tevens niet correct zijn aangevraagd.

4/ De platte dakvorm zou afwijken van de voorschriften van het BPA.

5/ Het programma zou te dens zijn in verhouding tot de beschikbare ruimte en de impact op de woonkwaliteit. Dit zou in afwijking zijn op de voorschriften van het BPA.

6/ De afwijkingen op het BPA (op basis van artikel 4.4.9/1 de VCRO) zouden slechts in ondergeschikte orde worden aangevraagd. Het zou onaanvaardbaar zijn om afwijkingen op dergelijke wijze toe te staan.

9.2. Betwiste afwijking op het bouwverbod conform het RUP Groen

1/ Bouwen op het perceel zou onwettig zijn op basis van een arrest (arrest 258 084 van 1 december 2023) van de Raad van State. In het arrest zou de Raad van State van oordeel zijn dat het deelgebied Apostelhuizen als één geheel in het RUP 169 Groen had moeten blijven staan. De Stad zou het deelgebied Apostelhuizen in 2017 ook daadwerkelijk ingekleurd hebben als natuurgebied, maar zou dit evenwel in 2018 geschrapt hebben uit het desbetreffende RUP. Voorliggende aanvraag waarin een deel van het gebied bebouwd wordt zou in strijd zijn met dit arrest.

9.3. Betwiste onverenigbaarheid van de nieuwbouw in de omgeving

1/ Het platte dak van het nieuwbouwwolume zou te hoog reiken ten aanzien van omliggende bebouwing. Het platte dak zou daarbij hoger reiken dan de nokhoogte van het linkeraansluitende pand. De platte dakvorm zou tevens in afwijking zijn op de overwegend hellende dakvormen in de straat en de ruimere omgeving. De combinatie van de dakvorm en hoogte zou leiden tot een onvoldoende inpassing binnen de omgeving.

2/ Het nieuwbouwwolume zou zich op een te korte afstand bevinden van de achtergevelvlakken van de bebouwing zijde Koepoortkaai. Hierdoor zouden de bestaande woningen minder lichtinval genieten

en zou hun uitzicht grondig verstoord worden.

3/ Vanop de terrassen zouden zichten ontstaan op aanpalenden. Dit zou leiden tot een verminderde privacy.

4/ De gevelsteen wordt voorzien in een groene kleur hetgeen zou contrasteren met de reeds gerealiseerde residenties op het perceel en de bebouwing in de omgeving.

9.4. Betwiste woonkwaliteit van de nieuwbouw

1/ De woonkwaliteit van de nieuwe appartementen zou onvoldoende groot zijn ten gevolge van de beperkte afstand ten aanzien van de reeds gerealiseerde appartementen zijde Koepoortkaai enerzijds en de verhoogde speelplaats van de Sint-Bavoschool anderzijds.

2/ De voorziene afvalberging in het project zou onvoldoende groot zijn aangezien er rekening gehouden moet worden met de reeds gerealiseerde appartementen op het perceel. De voorziene afvalbergingen in de reeds gerealiseerde residenties zouden te klein zijn. Bijgevolg zou er een voldoende grote afvalberging voorzien moeten worden met sorteerpunt.

9.5. Betwiste negatieve impact op het waardevol groen

1/ Voorliggende aanvraag zou leiden tot een reductie van het waardevolle rietland. Het rietland zou een verboden te wijzigen vegetatie betreffen waardoor verwijdering niet zou zijn toegelaten.

2/ Het gedeeltelijk ontbossen van het perceel zou indruisen tegen de beleidsdoelstellingen van de Stad. De Stad zou zich immers engageren om het stedelijk groen uit te breiden en meer bomen te planten. Het reduceren van groen in de binnenstad (waar de mogelijkheden tot vergroening reeds beperkter zouden zijn) zou indruisen tegen de realisatie van de 3-30-300 regel.

3/ De aanvraag zou tevens indruisen tegen de doelstellingen van het Betonrapport 2024 waarin en de Vlaamse doelstellingen rond de betonstop waarin het Gentse stadsbestuur tegen 2050 175 hectare zou moeten ontharden.

4/ De aangevraagde handelingen zouden een te grote negatieve impact hebben op de bestaande biodiversiteit op de site. Zo zouden meer dan 24 hoogstammige bomen worden verwijderd (waaronder de Witte Abeel) alsook de brede wespenorchis.

5/ Het verder verdichten van de straat (die reeds smal is) en het reduceren van het groen zou leiden tot een verminderde luchtkwaliteit. Het reduceren van het groen zou leiden tot hitteoverlast en hypothekeert het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

6/ Het zou onduidelijk zijn waarom de groenzone bebouwd moet worden in functie van de woningnood. Er zouden voldoende alternatieven zijn om het aanbod aan woningen te vergoten zoals het in gebruik nemen van leegstaande panden, creatief invullen van bestaande panden of het bebouwen van braakliggende terreinen (zonder waardevol groen) in de randgemeenten.

7/ De Kwaliteitskamer zou tegen bijkomende bebouwing zijn op het perceel. Dit zou aangegeven worden in het verslag van de Kwaliteitskamer van 23 december 2023 en het verslag van 2 maart 2023.

8/ Het zou onduidelijk zijn of het af te dragen deel van het perceel ingericht wordt als publiek park. Er zou een grote nood zijn aan een publiek toegankelijk park in de buurt.

9.6. Betwiste negatieve impact op de waterhuishouding

1/ Het deels bebouwen en verharden van het perceel zou de hydrologische functie (buffering) tenietdoen. Het deels dempen en ophogen van het perceel zou leiden tot een reductie van de opslagcapaciteit van het water. Dit zou mogelijks leiden tot wateroverlast aangezien het perceel gelegen is in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het vloerpeil van de nieuwbouw ligt aanmerkelijk hoger dan het vloerpeil van de reeds gerealiseerde residenties op het perceel (alsook de aanpalende residentie Riverside) omdat de aanvrager overstromingsgevoelig zou willen bouwen. Er zou bijgevolg geconcludeerd kunnen worden dat de bestaande panden in overstromingsgevoelig gebied liggen en dat de aangevraagde handelingen dit risico vergroten. Dit zou bijkomend aangetoond worden omwille van het feit dat men een ontheffing vraagt voor de compensatie van het verlies van ruimte voor water in overstromingsgevoelig gebied.

9.7. Betwiste negatieve impact op mobiliteitsstromen

1/ De aanvraag zou leiden tot een bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein door het niet voorzien van private parkeerplaatsen voor wagens. Op heden zou de parkeerdruk op het openbaar domein reeds zeer groot zijn omwille van de beperkte parkeerplaatsen in de straat en nabijheid van

de Sint-Bavoschool. In de Sint-Bavoschool zouden er naar schatting 500 kinderen die naar school worden gebracht met de auto hetgeen zou leiden tot verkeerspieken op de openings- en sluitingstijden van de school. Deze verkeerspieken zouden moeilijk opgevangen kunnen worden gezien de beperkte aanwezigheid van parkeerplaatsen. Er zouden slechts tien autostaanplaatsen zijn in de straat langs de school. De overige voorziene parkeerplaatsen in de straat zouden daarbij niet allemaal geschikt zijn voor kortparkeren.

Het voorzien van een bijkomend woonprogramma van vijftien entiteiten zonder eigen parkeervoorzieningen zou leiden tot verdere ingebruikname van de parkeerplaatsen op openbaar domein waardoor kortparkeren in functie van het schoolverkeer bijkomend zou worden gehypothekeerd.

2/ Het zou beter zijn om enkele bijkomende autostaanplaatsen te voorzien met laadpalen. In het aanpalende project zou er veel vraag zijn naar bijkomende autostaanplaatsen met laadpalen.

3/ De aanvraag zou enkel voorzien in fietsenstalplaatsen voor het nieuwbouwgedeelte maar komt niet tegemoet aan de nood aan fietsenstalplaatsen van de reeds gerealiseerde appartementen op het perceel. De reeds gerealiseerde residenties zouden slechts beschikken over tachtig fietsenstalplaatsen en zou geen plaats bieden aan buitenmaatse fietsen. Door voorliggend project te realiseren zouden de toekomstige mogelijkheden in het voorzien van een bijkomende fietsenstalling op eigen perceel voor de bestaande appartementen worden gehypothekeerd.

4/ De overkragende terrassen en plantbakken aan de straatgevel zou leiden tot verkeersbelemmering in geval van onderhoud.

9.8. Betwiste hinder- en overlastaspecten

1/ Het realiseren van voorliggende aanvraag zou leiden tot overlast voor de omwonenden. Ten gevolge van de werken zou er immers geluidsoverlast ontstaan. De werken zouden ook leiden tot verkeershinder door tijdelijke inname van het openbaar domein.

2/ De voorziene warmtepompen zouden leiden tot bijkomende geluidsoverlast. Het zou onduidelijk zijn waarom er niet wordt aangesloten op het bestaande warmtenet waarop de reeds gerealiseerde appartementen op het perceel zijn aangesloten.

9.9. Betwiste burgerrechtelijke aangelegenheden

1/ In de aanvraag (bijlage 2.10 bij het aanvraagdossier) zit een verbintenis van Golfcom tot kosteloze grondafstand van een deel van het perceel aan stad Gent. De eigendom van het perceel zou evenwel in onverdeeldheid zijn. Het perceel zou van Golfcum zijn (voor een minderheidsaandeel van iets meer dan 40%) en van de overige eigenaren van de reeds gerealiseerde appartementen. Golfcum zou niet beschikken over een akkoord van de medeigenaars voor deze kosteloze grondafstand. Bijgevolg zou er geen enkele garantie zijn dat dergelijke grondafstand gerealiseerd kan worden.

2/ Het zou onduidelijk zijn of de omwonenden tijdig geïnformeerd zullen worden over toekomstige beslissingen en/of tijdig uitgenodigd zullen worden voor relevante vergaderingen/hoorzittingen.

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

9.1. Betwiste afwijkingen op het geldende BPA

1/ Voor een toetsing aan de geldende voorschriften van het BPA wordt verwezen naar punt 5 van het verslag. Het klopt dat de voorliggende bouwdiepte van het nieuwbouwwolume afwijkt van het voorschrift van het BPA. De voorliggende bouwdiepte valt evenwel binnen de maximaal aanvaardbare bouwdiepte mits machtiging (zijde 15,00m). Het arrest waarnaar verwezen wordt had betrekking op een ontwerp met uitkragende terrassen aan de achterzijde. In dat geval moeten de terrassen meegenomen worden in de bepaling van de bouwdiepte. In voorliggende aanvraag bevinden de "terrassen" zich aan de straatzijde en deels voorbij de rooilijn waardoor deze niet moeten worden meegenomen in de bepaling van bouwdiepte. In het BPA wordt immers zeer duidelijk opgenomen dat de bouwdiepte gemeten moet worden vanaf de rooilijn.

2/ Voor een toetsing aan de geldende voorschriften van het BPA wordt verwezen naar punt 5 van het verslag. Het klopt dat de kroonlijsthoogte van het pand afwijkt van de voorschriften van het BPA ook voor wat betreft de maximaal toegelaten bouwhoogte mits machtiging. De bouwhoogte is evenwel aanvaardbaar mits toepassing van artikel 4.4.9/1 van de VCRO.

3/ Voor een toetsing aan de geldende voorschriften van het BPA wordt verwezen naar punt 5 van het

verslag. Het klopt dat voorliggende aanvraag afwijkt van artikel 3.3.7 van het BPA en dat deze afwijking niet correct werd aangevraagd.

4/ Voor een toetsing aan de geldende voorschriften van het BPA wordt verwezen naar punt 5 van het verslag. Het platte dak wordt aanvaardbaar beoordeeld.

5/ Het BPA beschikt niet over voorschriften inzake densiteit of impact op woonkwaliteit. De bezwaarindiener concretiseert tevens niet in welke mate de aanvraag op deze aspecten afwijkt op de voorschriften van het BPA. Ter volledigheid wordt wel meegegeven dat het BPA voorschriften bevat inzake de maximale bebouwings- en verhardingsgraad. Voorliggende aanvraag voldoet aan deze voorschriften.

6/ De vraag tot afwijking op basis van artikel 4.4.9/1 in ondergeschikte orde wordt enkel aangevraagd voor wat betreft de bouwhoogte. Dit wordt duidelijk geformuleerd in de beschrijvende nota. De motivatie om af te wijken is daarbij voldoende. Er wordt geoordeeld dat er voor dit aspect voldaan wordt aan de motivatieplicht zoals opgenomen in het Verzameldecreet Omgeving.

9.2. Betwiste afwijking op het bouwverbod conform het RUP Groen

1/ De Raad van State heeft de beslissing tot niet opname van het apostelbos als deelgebied van het RUP (in de voorlopige en definitieve vaststelling van het RUP) vernietigd. In het arrest wordt aangehaald dat de beslissing niet gedragen wordt door "rechtens verantwoorde motieven". De Stad is daardoor verplicht om een herstelbeslissing te nemen, die tegemoetkomt aan het vernietigingsmotief in het arrest. Die beslissing kan inhouden dat er een nieuw RUP opgemaakt wordt (aangezien het RUP Groen reeds is vastgesteld) of dat beter gemotiveerd wordt waarom geen RUP wordt opgemaakt. Het arrest heeft dus geenszins tot gevolg dat er een bouwverbod rust op het perceel.

Er wordt geoordeeld dat een beperkt bouwproject gekoppeld aan een sterke bescherming van de natuurwaarden, door overdracht van het perceel naar de stad, binnen een omgevingsvergunningsaanvraag kan dienen als basis voor een herstelbeslissing. Dit geniet de voorkeur op de opmaak van een nieuw RUP waarin het perceel alsnog wordt opgenomen als groenzone. Na de opmaak van dergelijk RUP, dat meerdere jaren in beslag zou nemen en een grote kost met zich zou meebrengen, blijft het perceel immers in eigendom en beheer van particuliere handen. Bij een overdracht van het perceel naar de stad komt het perceel in eigendom en beheer van de stad.

Vanuit deze optiek wordt een compromis, waarbij een zeer beperkt deel van het perceel bebouwd wordt en het overgrote deel van het perceel kosteloos wordt overgedragen aan de stad, aanvaardbaar beoordeeld. Het behoud, goed beheer en publieke bezit van het overgrote deel van het groen (waaronder ook het volledig beschermde groen) wordt hierdoor blijvend verzekerd.

9.3. Betwiste onverenigbaarheid van de nieuwbouw in de omgeving

1/ In de directe omgeving komen bovendien voldoende platte daken voor waardoor de inpasbaarheid voldoende is verzekerd. Zo beschikt het pand waartegen gebouwd wordt over een gedeeltelijk plat dak alsook de rechteraanpalende residentie Riverside. Ook de overliggende school beschikt over platte dakdelen. Het platte dak zal bovendien nauwelijks zichtbaar zijn voor aanpalenden.

2/ Het achtergevelvlak van het nieuwbouwwolume behoudt een betrekkelijke afstand van ongeveer 22m ten opzichte van de achtergevelvlakken zijde Koepoortkaai. Dergelijke afstand wordt, zeker in een stedelijke context aanvaardbaar beoordeeld. Bovendien wordt vastgesteld dat de bouwhoogte van het nieuwbouwwolume aan de achterzijde wordt beperkt tot vier volwaardige bouwlagen terwijl de panden langs de Koepoortkaai aan de achterzijde beschikken over vijf volwaardige bouwlagen. De breedte van het nieuwbouwwolume is bovendien beperkt zodat er zeker omwille van de oriëntatie van het perceel voldoende lichtinval verzekerd blijft.

3/ De terrassen bevinden zich voornamelijk inpandig en aan de straatzijde waardoor geoordeeld wordt dat de impact door inkijk op aanpalenden eerder beperkt is. Aan de overzijde van de straat bevindt zich immers een school en geen woningen. Voor wat betreft de terrassen aan de achterzijde wordt geoordeeld dat de impact hiervan eerder beperkt is. Deze terrassen vormen immers een bijkomende buitenruimte aan deze appartementen. Het grootste terras bevindt zich aan de straatzijde. De terrassen aan de achterzijde zijn enkel toegankelijk vanuit de slaapkamer en zullen dus een minder actief gebruik kennen. De terrassen bevinden zich bovendien op een voldoende grote afstand ten aanzien van het achtergevelvlak van de panden zijde Koepoortkaai. Vanop het uiterst linkse terras

palend aan Residentie Jacobus heeft men evenwel een rechtstreeks uitzicht op het terras van de linkerbuur. Dit is mogelijks in strijd met de wetgeving inzake lichten en zichten en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

4/ Er wordt geoordeeld dat de groene kleur van de gevelsteen voldoende inpasbaar is in deze omgeving. De groene kleur maakt aansluiting met het te behouden groen op het perceel en zal er ook toe leiden dat het pand hierin mee opgaat. Bovendien moet worden vastgesteld dat de bestaande panden in de omgeving reeds beschikken over een variëteit aan kleuren.

9.4. Betwiste woonkwaliteit van de nieuwbouw

1/ Het achtergevelvlak van het nieuwbouwwolume behoudt een betrekkelijke afstand van ongeveer 22m ten opzichte van de achtergevelvlakken zijde Koepoortkaai. Dergelijke afstand wordt, zeker in een stedelijke context aanvaardbaar beoordeeld. Het feit dat er zich aan de overzijde van de straat een school bevindt wordt voor sommige bewoners mogelijks als een meerwaarde beschouwd. Na de schooltijden heeft men hierdoor immers geen storende inkijk die men wel zou hebben bij een residentiële invulling.

2/ Het voorliggende nieuwbouwwolume vormt een autonome meergezinswoning. De voorziene afvalberging is voldoende groot voor deze meergezinswoning. Het wordt betreurd dat de bestaande residenties beschikken over een te kleine afvalberging. Deze residenties werden evenwel vergund op het moment dat er nog geen sprake was van de huidige inrichtingsvoorschriften inzake afvalverzameling. Het is niet correct om te stellen dat de te kleine afvalbergingen in rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen gecompenseerd moeten worden in een nieuwe meergezinswoning op het perceel.

9.5. Betwiste negatieve impact op het waardevol groen

1/ Hiervoor wordt verwezen naar punt 7 (Natuurtoets) van het verslag. Er dient opgemerkt te worden dat het nieuwbouwgedeelte niet wordt opgericht binnen de zone waarin het beschermde en verboden te wijzigen rietvegetatie gelegen is. Het nieuwbouwwolume behoudt hier ook voldoende afstand van. Er worden evenwel enkele handelingen uitgevoerd binnen deze zone waardoor de aanvraag ongunstig wordt beoordeeld.

2/ Voorliggende aanvraag betreft een compromisvoorstel waarbij er inderdaad een beperkt deel van de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone (waaronder ook het volledig beschermde groen) in publieke handen komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd. Dit sluit wel aan op de beleidsdoelstellingen van de stad.

3/ Voorliggende aanvraag betreft een compromisvoorstel waarbij er inderdaad een beperkt deel van de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone (waaronder ook het volledig beschermde groen) in publieke handen komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd. Hierdoor verzekeren we een groot aandeel aan onverharde en groene ruimte permanent. Dit is niet het geval indien het perceel in particulier beheer en eigendom blijft aangezien bepaalde delen van het perceel nog steeds verhard en bebouwd zouden kunnen worden.

4/ Hiervoor wordt verwezen naar punt 7 (Natuurtoets) van het verslag. Er wordt geoordeeld dat het rooien van de bomen principieel aanvaardbaar is. Het klopt evenwel dat er op het perceel tevens een beschermde plantensoort is vastgesteld zijnde de Brede Wespenorchis. In de aanvraag ontbreekt een aanvraag tot verplaatsing van deze soort. Bijgevolg wordt voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.

5/ Er wordt geoordeeld dat er nog steeds een betrekkelijk aandeel van het perceel onbebouwd en onverhard blijft. Het resterende aandeel aan groen zal bijgevolg nog steeds voldoende bijdragen aan een betere luchtkwaliteit alsook het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Ten gevolge van voorliggende aanvraag wordt het onbebouwde deel bovendien eigendom van de stad waardoor het groene karakter en de voordelen die hieraan verbonden zijn blijvend worden gegarandeerd.

6/ Voorliggende aanvraag betreft een compromisvoorstel waarbij er inderdaad een beperkt deel van

de bestaande groenzone kan bebouwd worden (ten gunste van de aanvrager). Hierdoor kan evenwel het overgrote deel van de groenzone (waaronder ook het volledig beschermde groen) in publieke handen komen (ten gunste van de gemeenschap). Hierdoor wordt het behoud van het waardevolle groen en het goede beheer ervan blijvend verzekerd.

7/ Het klopt dat de Kwaliteitskamer initieel kritisch was tegen het voorzien van bijkomende bebouwing op het perceel. De Kwaliteitskamer heeft evenwel geen bezwaar tegen het voorliggende nieuwbouwvolume. Voor het volledige advies van de Kwaliteitskamer wordt verwezen naar punt 10.2 van het verslag.

8/ De overdracht van het perceel naar de stad is in eerste instantie bedoeld om het waardevolle groen op het perceel blijvend te behouden. De publieke toegankelijkheid van het perceel vormt geen doel op zich maar is mogelijk indien dit verenigbaar zou zijn met het behoud van het waardevolle groen. In welke mate delen van het perceel toegankelijk gemaakt zullen worden zal deel uitmaken van bijkomend onderzoek uitgevoerd door de stad na overdracht van het perceel.

9.6. Betwiste negatieve impact op de waterhuishouding

1/ Het deels bebouwen en verharderen van het perceel impliceert geenszins dat de hydrologische functie van het perceel tenietgedaan wordt, noch dat het risico op overstromingen toeneemt. Er wordt evenwel geoordeeld dat er binnen voorliggende aanvraag een te groot aandeel van de bestaande poel gedempt wordt. Dit wordt ongunstig beoordeeld. Voor een verdere duiding wordt verwezen naar punt 6 (Waterparagraaf) en punt 7 (Natuurtoets) in voorliggend verslag.

9.7. Betwiste negatieve impact op mobiliteitsstromen

1/ De aanvraag is conform de huidige parkeerriichtlijnen gelegen binnen een rode zone zijnde een hoogstedelijk gebied. De rode zone kenmerkt zich door een hoge mate van bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau waaronder een uitgebreid mobiliteitsnetwerk. In de rode zones bevinden veel voorzieningen zich op wandelafstand. Bijgevolg worden er binnen deze zones geen minimale richtlijnen voor autoparkeren vooropgesteld. In deze zones worden andere vervoersmodi aangemoedigd.

Het voorliggende perceel is vlot te bereiken zowel te voet als met de fiets. Het perceel bevindt zich in de nabijheid van enkele bushaltes (400m) in de Van Eyckstraat en de Tweebruggenstraat.

De aanvraag bevindt zich ook op wandelafstand (500m) van het Zuid waar zich meerdere bus- en tramhaltes bevinden. De aanvraag is tevens op wandelafstand (550m) gelegen van het station Gent-Dampoort. Het perceel is ook vlot te bereiken met de auto. De aanvraag bevindt zich ook in de nabijheid van enkele publieke parkeerplaatsen. Op beknopte afstand bevinden zich tevens enkele stalplaatsen voor autodelen.

Het niet voorzien van autostaanplaatsen is hier bijgevolg aanvaardbaar. De aanvraag voorziet een voldoende grote gemeenschappelijke fietsenstalling. In combinatie met de directe nabijheid van openbaar vervoer wordt geoordeeld dat er geen bijkomende nood is aan autostaanplaatsen.

We begrijpen de bezorgdheid inzake de toename van parkeerdruk op het openbaar domein. Deze bestaande parkeerdruk vormt evenwel een extra reden voor toekomstige bewoners om te kiezen voor meer duurzame alternatieven.

2/ Er wordt geoordeeld dat er geen nood is voor de inrichting van bijkomende autostaanplaatsen in het project. Bijgevolg is de inrichting van eventuele laadpalen niet aan de orde.

3/ Het voorliggende nieuwbouwvolume vormt een autonome meergezinswoning. Het wordt betreurd dat de bestaande residenties beschikken over te weinig fietsenstallingen. Deze residenties werden evenwel vergund op het moment dat er nog geen sprake was van de huidige inrichtingsvoorschriften inzake fietsenstallingen. Het is niet correct om te stellen dat de te kleine fietsenstallingen (naar huidige normen) in rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen gecompenseerd moeten worden in een nieuwe meergezinswoning op het perceel.

4/ De uitragende plantbakken op het tweede, derde en vierde verdiep kunnen onderhouden worden vanaf het terras. Er wordt evenwel geoordeeld dat de plantbak op het eerste verdiep aanleiding kan geven tot verkeershinder (ten gevolge van aanrijdgevoeligheid). Hiervoor wordt verwezen naar de toetsing aan het algemeen bouwreglement (punt 5.)

9.8. Betwiste hinder- en overlastaspecten

1/ De geplande nieuwbouw zal inderdaad een zekere geluidsoverlast met zich meebrengen tijdens de

werffase. Deze geluidsoverlast is evenwel van tijdelijke aard en zal enkel plaatsvinden tijdens de normale werkuren. De eventuele verkeershinder zal ook beperkt zijn gezien er voor de werfuitrusting een aanvraag ingediend moet worden voor de inname van het openbaar domein. De blijvende doorstroom van verkeer blijft daarin steeds gegarandeerd.

2/ De voorzienen warmtepompen worden voorzien op het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume. Er wordt geoordeeld dat dit een goede locatie is om geluidsoverlast te beperken. In elk geval moeten de warmtepompen blijvend voldoen aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit verzekert dat de hinder naar aanpalenden voldoende wordt beperkt. Indien nodig kunnen er nog bijkomende maatregelen genomen worden zoals het plaatsen van akoestische afschermingen rond de toestellen of het beperken van de activiteit gedurende de nachtperiodes.

De aanvraag verduidelijkt inderdaad niet waarom er niet wordt aangesloten op het bestaande warmtenet. Dit kan evenwel niet opgelegd worden als verplichting.

9.9. Betwiste burgerrechtelijke aangelegenheden

1/ We nemen akte van het feit dat er op heden geen overeenkomst is tot de kosteloze grondafstand van het perceel aan de stad. We benadrukken dat deze kosteloze grondafstand aan de stad essentieel is om bijkomend nieuwbouwvolume op het perceel te verantwoorden. Het op heden niet aanwezig zijn van een schriftelijk akkoord van de vereniging van mede-eigenaren betreft evenwel een burgerrechtelijke aangelegenheid. Een omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). Het op heden afwezig zijn van dergelijk akkoord vormt bijgevolg geen weigeringsgrond in voorliggende aanvraag.

2/ Conform artikel 56 van het Omgevingsvergunningenbesluit zal elke beslissing inzake een omgevingsvergunning kenbaar gemaakt worden door publicatie op de website van de gemeente, een digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis alsook de aanplakking van een affiche. Bijkomende overlegmomenten tussen de aanvrager en de buurt kunnen evenwel niet opgelegd worden.

..."

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.7.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode ID30963.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/30963> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013".

2.7.3 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend BPA 'Binnenstad – deel Zuid', zoals hoger omschreven. Het aanvraagperceel is gelegen in een zone D voor woningen en tuinen en een zone voor groepswoningbouw. De aanvraag wijkt af op volgende punten:

- Bij platte daken van hoofdgebouwen moet minstens de helft van de dakoppervlakte als vegetatiedak worden ingericht.

Het gedeeltelijke platte dak van het nieuwbouwvolume wordt niet als groendak aangelegd.

Aanvrager vraagt een machtiging tot afwijking aan omdat het hemelwater dat op het platte dak valt, wordt opgevangen voor hergebruik. Aangezien een groendak vanuit de straat nauwelijks zichtbaar zal zijn en er nog een aanzienlijke groenzone rest op het perceel, kan de machtiging worden toegestaan.

- Hoofdgebouwen moeten met hun voorgevel op de rooilijn, die tevens de bouwlijn vormt, gebouwd worden.

Het project wijkt hiervan af: voor het overgrote deel wordt de voorgevel van de nieuwbouw op de rooilijn gebouwd. Enkel voor de laatste 97cm rechts aansluitend op de zijgevel wordt de rooilijn niet gevolgd, omdat de rooilijn daar knikt.

Aanvrager vraagt een machtiging tot afwijking aan omdat het slechts over 97cm gaat en de voorgevel daar op max. 9cm achter de rooilijn komt te liggen. De voorgevel vormt op die manier één rechte lijn hetgeen logischer en uniformer naar beeldvorming toe. Aangezien het slechts een beperkte afwijking betreft, waarbij een knikkende voorgevellijn over 97cm in vergelijking met de totale gevelbreedte van 25,55m geen ruimtelijke meerwaarde biedt, kan de machtiging worden toegestaan.

- De bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt bepaald op basis van de referentiediepte, in dit geval de diepte van het aangrenzend hoofdgebouw.

1. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.

2. Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde in dit dossier reeds (RvVb-A-1920-0726 van 16 april 2020) dat de in aanmerking te nemen referentiediepte 10m bedraagt.

De bouwdiepte mag bijgevolg niet meer dan 12m bedragen terwijl het ontwerp een bouwdiepte van 15m voorziet.

Aanvrager vraagt een machtiging tot afwijking op de max. bouwdiepte, met volgende argumentatie: de nieuwbouw volgt de bouwdiepte van het links aanpalende gebouw waartegen wordt aangebouwd. Er wordt met name niet gebouwd tegen het gebouw dat de referentiediepte volgens het BPA aangeeft.

Het nieuwbouwwolume houdt voldoende afstand tot de rechter en achterste perceelsgrenzen, waardoor de grotere bouwdiepte geen negatieve impact heeft op de aanpalende meergezinswoningen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de machtiging niet toegekend omwille van het feit dat de zijgevel waartegen wordt aangebouwd, geen volledig blinde gevel is. Aanvrager heeft verduidelijkt dat het niet om raamvlakken gaat, maar een doodlopende open passerelle. M.a.w. stelt zich geen probleem om hiertegen aan te bouwen, aangezien er geen rechtstreeks licht in de woonentiteiten van de aanpalende meergezinswoning wordt weggenomen.

De gevraagde afwijking kan worden toegestaan.

- Bouwhoogte: het BPA geeft een referentiebouwhoogte van 10m op, waarbij de kroonlijst van het nieuwe gebouw moet worden gevat binnen een marge waarvan de grenzen zich 10% hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden. In casu mag de kroonlijsthoogte volgens het BPA max. 11m bedragen, terwijl een kroonlijst van 14,42m wordt voorzien.

Een machtiging kan niet toegestaan worden, aangezien deze slechts een kroonlijsthoogte van 14m toelaat.

- Dakvorm: volgens het BPA is een hellend dak verplicht, waar het ontwerp voorziet in een plat dak aan de voorzijde.

Aanvrager vraagt een machtiging op de dakvorm. De bovenste dakverdieping springt terug ten opzichte van het voorste gevelvlak, waardoor het platte dak binnen de projectie van 55° ten opzichte van de maximale kroonlijsthoogte valt (dus binnen het maximaal toegelaten bouwvolume volgens het BPA). Bovendien bevinden zich in de directe omgeving verschillende gebouwen met plat dak.

De machtiging kan worden toegestaan.

- Gevelopbouw: het ontwerp voldoet niet aan het voorschrift dat uitbouwen van het gevelvlak beperkt moeten zijn tot één bouwlaag en dat de afstand tussen de uitbouw en de zijgevel van de aanpalende min. 80cm bedraagt.

Aanvrager vraagt machtiging tot afwijking op het voorschrift. Het ontwerp voldoet wat uitsprongen betreft wél aan artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De machtiging kan worden verleend. De gevraagde afwijking op de geveluitsprongen heeft geen negatieve impact op het straatbeeld.

Voor de afwijkingen waarvoor geen machtiging kan worden verleend (bouwhoogte) vraagt aanvrager de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag 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.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: 1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan."

Het betrokken BPA dateert van 29 november 2002 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich derhalve binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

De afwijkingen kunnen zowel toegestaan worden op inrichtings- als bestemmingsvoorschriften:

"Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften of het plan (behalve wat betreft de wegenis en openbaar groen en erfgoedwaarden). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen).

Op het plan ingetekende tuinzones bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling. Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook,"(FAQ-Flits Codextrein Ruimtelijke ordening, www.ruimtevlaanderen.be).

De afwijking is aanvaardbaar aangezien de kroonlijsthoogte aansluit op de kroonlijsthoogte van het platte dakdeel van het gebouw waartegen gebouwd wordt. Deze kroonlijsthoogte sluit voldoende aan op de kroonlijsthoogte van de bebouwing in de omgeving zoals het rechter aanpalende pand (Residentie Riverside) en de overliggende school.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.7.4 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Apostelhuizen een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.7.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering (natuurtoets, MER-toets) voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

Subsidiar worden volgende bedenkingen gemaakt:

- Er worden in het ontwerp geen parkeerplaatsen voor wagens voorzien, waardoor maximaal wordt ingezet op fietsenstallingen. Deze collectieve fietsenstallingen dienen dan ook voldoende kwalitatief te zijn. De fietsenstalling voor buitenmaatse fietsen is enkel te bereiken via de onderdoorrit links in het gebouw met aansluitend het vlonderpad. Hierdoor moet een aanzienlijke afstand worden overbrugd, waardoor fietsers al snel hun fiets elders op het openbaar domein zullen plaatsen, zeker voor korte tijdsperiodes.

Via de inkomhal kan deze fietsenstalling ook worden bereikt, echter is de inkomhal ter hoogte van de fietsenstalling slechts 1,55m breed. Dit lijkt onvoldoende om kwalitatief met een buitenmaatse fiets te kunnen indraaien in de stalling.

Tenslotte dient een bijkomend vlonderpad te worden gerealiseerd, waardoor de private groenzone wordt versnipperd.

- Aanvrager toont onvoldoende aan wat de impact is van het aanbouwen tegen de zijgevel van Residentie Jacobus, in het bijzonder het dichtbouwen van de open passerelle. Hoewel er geen rechtstreekse ramen worden gedicht, is niet duidelijk of er noodzakelijk licht wordt weggenomen in de appartementen die uitgeven op de passerelle ter hoogte van de zijgevel doordat hiertegen wordt aangebouwd.

- De oprichting van een distributiecabine in de groenzone is ruimtelijk niet gewenst. Bovendien wordt de cabine voorzien in het deel dat wordt overgedragen aan de stad Gent en dus binnen het publiek domein komt. De stad Gent gaat niet akkoord met het plaatsen van een cabine in de groenzone en vraagt om dergelijke cabine inpandig te voorzien. Dit wordt reeds veelvuldig in nieuwbouwprojecten toegepast. Er is geen gegronde reden waarom dit in voorliggende aanvraag niet zou kunnen.

2.7.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen.

2.8 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.8.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Gent, in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De exploitatie wordt omgeven door talrijke vreemde woningen. De site is gelegen nabij de Visserij en de Vertakking De Pauw en ligt op ca. 80 m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

2.8.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

2.8.2.1 Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting zullen voornamelijk van huishoudelijke aard zijn. Deze dienen conform de geldende regelgeving te worden gesorteerd en ingezameld (ophalen/ inzamelpunten/ containerpark, etc.).

2.8.2.2 Afvalwater

2.8.2.2.1 Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

2.8.2.2.2 Huishoudelijk afvalwater

Het betreft een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

2.8.2.2.3 Bedrijfsafvalwater

Er wordt geen lozing van bedrijfsafvalwater gevraagd.

2.8.2.3 Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Het hemelwater van de daken wordt afzonderlijk gebufferd in een regenwaterput waarvan het water zo veel als mogelijk wordt hergebruikt (door aansluiting van de toiletten en wasmachines van de appartementen). Er wordt een overloop voorzien op de regenwaterput die aangesloten is op de plas op het perceel, waar het water kan infiltreren in de bodem.

2.8.2.3.1 Gebruik van hemelwater

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor oa. in de sanitaire installaties, als sproeiwater voor de groenvoorzieningen en andere laagwaardige toepassingen.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

2.8.2.4 *Energie*

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

2.8.2.5 *Geluid*

Binnen een straal van 100 m bevinden zich diverse vreemde woningen. De dichtste vreemde woning situeert zich aangrenzend aan het bouwproject.

Voorliggende aanvraag omvat geen inrichtingen met een belangrijke geluidsproductie, doch wordt per woonunit een warmtepomp voorzien waarvan de buitenunits allemaal samen op het platte dak boven +4 worden voorzien.

Het is een vrije keuze van de exploitant om gebruik te maken van warmtepompen ten opzichte van het aanwezige warmtenet.

De aanvraag stelt dat om minimale geluidshinder te bezorgen aan bewoners en omwonenden, de buitenunits op 7 m achter de rooilijn worden gepositioneerd en op 3,92 m van de linker perceelsgrens. Naar de achtergevel is er een afstand van 7,65 m en naar de rechter zijgevel een afstand van 4,03 m. Naar de voor- en achtergevel van de terugliggende verdieping +4 zijn de afstanden respectievelijk 4,60 m en 5,25 m.

Deze afstanden tot de eigen gevels, terrassen en buurgebouwen zorgen ervoor dat de geluidshinder naar de omgeving beperkt blijft. Bovendien zullen de units niet boven de dakrand uitkomen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden bezwaren inzake potentieel geluidshinder uitgebracht.

Ondanks dat de warmtepompen gezien kunnen worden als één per woonunit en bijgevolg niet indelingsplichtig zijn, behoren deze wel tot een vergunningsaanvraag.

De geluidsnormen dienen steeds te worden nageleefd. Op basis van voorliggende aanvraag kan niet worden nagegaan of dit het geval zal zijn voor voorliggend project. Gezien de nabije opstelling van de warmtepompen ten opzichte van elkaar, kunnen hogere geluidsniveaus voorkomen die bijgevolg eigen zijn aan het project.

Bij gebrek aan informatie met betrekking tot de warmtepompen, kan bijgevolg niet gekwantificeerd worden of aan de geluidsnormen zal worden voldaan.

Aan de geluidsnormen dienen echter steeds te worden voldaan. Bijgevolg wordt een bijzondere voorwaarde voorgesteld welke stelt dat minstens akoestische omkasting dient te worden voorzien tenzij uit een akoestische studie of meting blijkt dat zonder geluidsreducerende of geluidsmilderende maatregelen aan de geluidsnormen kan worden voldaan.

2.8.2.6 *Lucht*

2.8.2.6.1 Koelinstallaties en warmtepompen

De koelinstallaties en warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel

5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

2.8.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De klasse 3 IIOA's, gevraagd door Bouw Francis Bostoen met inrichtingsnummer 20241010-0052 worden ZONDER VOORWERP verklaard.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- De warmtepompen worden telkens bij één woonunit voorzien en zijn niet gekoppeld.

2.9 Wijzigingsverzoek 10 oktober 2025

Op 10 oktober 2025 werd door de aanvrager een gewijzigde projectinhoud op het omgevingsloket geplaatst. Volgende wijzigingen werden doorgevoerd:

- Aanvulling van de MER-screening met onderdeel biodiversiteit
- Bijkomende nota over de impact van het project op de lichtinval van de aanpalende gaanderij residentie Jacobus
- Beperkte herschikking fietsenstalling (omwisseling van enkele plaatsen voor dubbellaags stallen naar enkele plaatsen voor enkellaags stallen, zodat voor de dubbellaagse plaatsen steeds 2,65 m aanwezig is)

Tevens werd op 29 september 2025 een replieknota op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar opgeladen, o.a. met betrekking tot de fietsenstallingen en de elektriciteitscabine.

Conform artikel 64 OVD is een nieuw openbaar onderzoek vereist indien de wijzigingen:

- afbreuk doen aan de bescherming van mens, milieu en goede ruimtelijke ordening;
- niet tegemoet komen aan adviezen of bezwaarschriften uit het openbaar onderzoek;
- kennelijk de rechten van derden schenden.

De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van mens, milieu en goede ruimtelijke ordening. De plannen zelf zijn niet gewijzigd. Er wordt wel een onderbouwde nota bij het dossier gevoegd welke aantoont dat de aanvraag geen impact heeft op de lichtinval in het bestaande link aanpalende pand.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar waarin werd vastgesteld dat de MER-screening niet volledig was en de impact op het aanpalende pand niet kon worden beoordeeld. Ook met betrekking tot de fietsenstalling en de distributiecabine wordt door aanvrager met voorliggend wijzigingsverzoek bijkomende motivering aangeleverd.

Tenslotte schenden de wijzigingen de inspraakrechten van derden niet. De plannen worden niet essentieel gewijzigd, evenmin wordt cruciale informatie toegevoegd aan het dossier welke essentieel is voor een correcte beoordeling van de aanvraag.

2.9.1 Legaliteitsaspecten

a) Aangaande het soortenbesluit

Op 3 oktober 2025 bracht het Agentschap Natuur en Bos volgend advies uit:

"Het Agentschap voor Natuur en bos herhaalt haar advies van februari 2025 (zie bijlages) en voegt toe dat de aanvraag het wijzigen omvat van vegetaties die onder toepassing vallen van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Dit gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos geldt, mits naleving van de voorwaarden gesteld in het advies, als afwijking op de verboden van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, volgens artikel 10 van het vermelde besluit. Een ongunstig advies betekent dat er geen afwijking wordt verleend door het Agentschap voor Natuur en Bos en dat het wijzigen van vegetaties onder toepassing van artikel 7 van hogervermeld besluit bijgevolg verboden zijn."

Het door het Agentschap Natuur en Bos zowel in eerste als in laatste aanleg verleende gunstig advies geldt dus tevens als goedkeuring om af te wijken van het soortenbesluit.

b) Aangaande de project-MER-screeningsnota

De screeningsnota werd aangevuld met een uitgebreide nota aangaande de effecten op de biodiversiteit, waarbij oa wordt verwezen naar het plaatsbezoek door een erkend MER-deskundige Biodiversiteit in november 2017 en in 2020 en naar de quickscan corridor in juli 2024.

Het projectgebied vormt geen wezenlijk onderdeel van het ecologisch functioneren van de nabijgelegen speciale beschermingszones en zal geen significante effecten hebben op de nabijgelegen speciale beschermingszones.

Op microschaal wordt geoordeeld dat de zones met de belangrijkste natuurwaarden gevrijwaard blijven, gelet op de overdracht ervan aan de stad Gent, die er een passend natuurbeheer op voorziet. De bomen die worden verwijderd (wilg) vormen een bedreiging voor de verboden te wijzigen rietvegetatie.

De brede wespenorchis welke zich binnen de bouwperimeter bevindt, wordt verplant naar de over te dragen centrale groenzone. Het verplanten heeft alle kans op slagen omdat de nieuwe standplaats geschikt blijkt.

2.9.2 Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 15 appartementen in het centrum van Gent, langs de Apostelhuizen. Het ontworpen volume telt 5 bouwlagen onder een plat dak, waarvan de 5^e bouwlaag teruggetrokken is ten opzichte van het voorgevelvlak.

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt geoordeeld dat het volume zich inpast in de directe omgeving.

Wat het aantal bouwlagen betreft: de aanpalende meergezinswoningen rechts van het bouwperceel bestaan eveneens uit 5 bouwlagen waarvan de bovenste een teruggetrokken bouwlaag betreft. Ook de meergezinswoningen welke achteraan grenzen aan het projectgebied (Koepoortkaai) zijn 5 bouwlagen hoog onder de kroonlijst. Het links aanpalende pand waartegen wordt aangebouwd, heeft ter hoogte van onderhavig perceel een bouwhoogte van 5 bouwlagen.

Het gebruik van een plat dak is eveneens stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de aanwezigheid van verschillende gebouwen met plat dak in de omgeving, waaronder de rechts aanpalende meergezinswoning en het links aanpalende pand. Aan de overzijde van de bouwplaats bevindt zich de basisschool 'Sint-Bavo' dat ook deels uit bebouwing onder plat dak bestaat.

Het project werd tweemaal voorbesproken met de Kwaliteitskamer, Team Stadsbouwmeester bracht een gunstig advies uit: *"...Architecturaal wordt het volume eenvoudig maar verzorgd opgebouwd.*

Planmatig wordt voorzien in een royale collectieve entreeruimte die mee wordt ingezet als fietsenstalling. Flankerend worden twee gelijkvloerse appartementen voorzien. Door een lichte verhoging wordt voldoende privacy als levendigheid ten aanzien van de straat gewaarborgd. Op de verdiepingen bevinden de leefruimtes met terrassen zich aan de straatzijde, enerzijds inspelend op de gunstige oriëntatie, maar ook op de beperkte diepte van de tuin aan achterzijde, waar zich de slaapvertrekken bevinden. De architectuur is stedelijk en robuust, maar ook voldoende verfijnd gedetailleerd. Er is aandacht voor een duidelijke kroonlijst, waardoor de verhouding van het volume in balans wordt gebracht door de architectuur. Er is een duidelijke kroonlijst, gepaste balustrades, aandacht voor licht,... De kleurstelling refereert naar het bosje, waardoor het woongebouw zich terughoudend opstelt ten aanzien van de omgeving. Bijkomend wordt ingezet op gevelvergroening door de terrasafboordingen mee als plantenbakken op te bouwen, waardoor het groen karakter mee wordt versterkt en aansluiting wordt gevonden op het parkje."

De afstand van het nieuwbouw volume tot de achtergevels van de achterliggende meergezinswoningen langs de Koepoortkaai bedraagt circa 22m. Binnen een stedelijke context wordt deze afstand voldoende geacht.

De terrassen bevinden zich hoofdzakelijk aan de straatzijde, en zijn grotendeels inpandig. Aan de overzijde van de straat is de basisschool gelegen, waardoor er geen sprake is van beknotting van woongenot. Rechtstreekse inkijk is niet mogelijk. Terrassen achteraan zijn beperkt in oppervlakte en alle uitgevend op een slaapkamer waardoor deze niet als 'hoofd'terras en dus minder frequent zullen gebruikt worden.

Bovendien bevinden zich in de groenzone tussen beide gebouwen verschillende hoogstammige bomen, welke behouden blijven en voor een natuurlijke groenbuffer zorgen. Er is geen sprake van hinder die de normale ongemakken tussen burens overschrijdt.

Het ontwerp voorziet in het aanbouwen tegen de zijgevel van het links aanpalende pand 'Residentie Jacobus'. In het zijgevelvlak van dit pand bevindt zich ter hoogte van een bouwdiepte van 11,43m tot 12,59m een passerelle die de verbinding maakt tussen de eigenlijke appartementen vooraan het

gebouw en het trappenhuis achteraan. Aanvrager heeft in een omstandige nota van 14 pagina's aangetoond dat het aanbouwen tegen deze passerelle geen enkele impact heeft op de lichtinval in de bestaande appartementen. Het dicht bij de scheiding gelegen appartement beschikt over een slaapkamerraam op ongeveer 4m van de opening (die zal worden afgesloten door de nieuwbouw). De passerelle heeft een breedte van slechts 1,10m. De opening in de passerelle heeft geen enkele bijdrage tot lichtinval in de aanpalende appartementen. De passerelle is grotendeels 'open', enkel ter hoogte van het trappenhuis gaat het over een 'gesloten' gaanderij. Er stelt zich bijgevolg geen probleem om hiertegen aan te bouwen.

De voorziene appartementen beschikken over voldoende woonkwaliteit. Het aanbod aan appartementen beschikt over een voldoende grote mix qua grootte en aantal slaapkamers. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de verschillende appartementen is voldoende groot. Verschillende bezwaren hebben betrekking op de mobiliteit. Het aanvraagperceel is gelegen in het centrum van Gent, op een locatie met een grote knooppuntwaarde, zowel wat bereikbaarheid als voorzieningenniveau betreft. Conform de parkeerrichtlijnen van de stad Gent is het eigendom gelegen in een rode zone, waar geen minimale richtlijnen voor autoparkeren worden vooropgesteld. Gelet op de nabijheid van een vervoersknooppunt (Zuid) waar verschillende bus- en tramlijnen samenkomen, de ligging op wandelafstand van het station Gent-Dampoort en het historische centrum van de stad en de aanwezigheid van autodeelplaatsen in de directe omgeving, is het verdedigbaar om geen autostaanplaatsen op eigen terrein te voorzien. Het aantal fietsparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen van het parkeerbeleid van de stad.

De fietsenstalling voor de buitenmaatse fietsen is enkel toegankelijk via de tuinzone. Naar aanleiding van het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar heeft aanvrager een bijkomende motivatie aangereikt waarom de fietsenstalling wel degelijk vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg is. De doorgang links is voldoende breed en volstrekt recht. Het vlonderpad geeft rechtstreeks toegang tot de fietsenstalling, in totaal bedraagt de af te leggen afstand 32m. Er zijn geen drempels of hellingen te overbruggen, het vlonderpad is voorzien van een opstaande rand. Tenslotte geeft de fietsenstalling rechtstreeks toegang tot de liften en traphallen.

Bijkomend betreft het de fietsenstalling voor buitenmaatse fietsen, de fietsenstalling voor gewone fietsen (meerderheid) is te bereiken via de voordeur van het nieuwbouw gebouw. Het aantal buitenmaatse fietsen zal beperkt zijn, het betreffen doorgaans duurdere fietsen waardoor de gebruiker deze minder snel op het openbaar domein zal achterlaten.

De argumentatie van aanvrager kan worden bijgetreden, de fietsenstalling voor buitenmaatse fietsen, te bereiken via de onderdoorrit en het vlonderpad wordt voldoende kwalitatief bevonden, ook wat de toegangsweg ernaar toe betreft.

Het vlonderpad zelf betreft een zwevend pad, en heeft bijgevolg geen onevenredige nadelige invloed voor waterhuishouding, fauna en flora.

Meer dan de helft van het aanvraagperceel blijft onbebouwd en onverhard, hetgeen in functie van klimaatadaptatie en het vermijden van hitte-stress positief wordt onthaald. Het onbebouwd deel rechts wordt bovendien overgedragen aan de stad Gent, waarmee de garantie wordt gegeven dat dit deel effectief groenzone zal blijven en een goed beheer zal kennen.

Tenslotte stelt zich het probleem van de uitwendige elektriciteitscabine. Aanvrager stelt dat pas in de loop van voorliggende aanvraag voor het eerst de vraag is gesteld om een cabine te voorzien, en dat deze cabine niet enkel voor het project zelf is vereist maar om de behoefte in de wijk op te vangen. Aanvrager heeft als het ware de 'pech' om het eerste project te zijn dat voorgesteld wordt sinds die nood wordt vastgesteld.

Het advies van Fluvius is tegenstrijdig wat de oprichting van een cabine betreft. Enerzijds wordt vermeld: *"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."* Anderzijds staat er vermeld: *"De oprichting van een distributiecabine voor*

elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'."

Het klopt wel dat de aanvraag op heden niet voorzien is van de oprichting van een elektriciteitscabine. Aanvrager is geen initiatiefnemer voor het plaatsen van dergelijke cabine, de cabine maakt geen deel uit van de aanvraag. Aanvraag voorziet enkel in een stuk grond welke ze afstaat aan Fluvius. De over te dragen grond waarop mogelijks een cabine kan worden opgericht, situeert zich aansluitend bij de inrit naar de meergezinswoning op de rechts aanpalende eigendom, waardoor er geen belangrijke natuurwaarden in het gedrang worden gebracht.

2.10 Wijzigingsverzoek 8 december 2025

Op 8 december 2025 werd een nieuwe PIV7 op het omgevingsloket opgeladen. Aanvrager is in overleg getreden met Fluvius over de noodzaak om een elektriciteitscabine in het project te integreren. Dit overleg heeft uitgewezen dat deze cabine niet nodig is.

Op het inplantingsplan en groenplan werd de zone voor de cabine geschrapt.

Fluvius heeft in een advies van 5 december 2025 bevestigd dat een cabine niet nodig is. Dit advies werd bij het wijzigingsverzoek gevoegd.

Hiermee wordt één van de weigeringsgronden van het college van burgemeester en schepenen weggenomen.

De verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening naar aanleiding van PIV6 blijft ongewijzigd.

2.11 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat het hier gaat om een bouwproject uit de jaren 90, waar toen een vergunning verleend werd voor gebouwen aan de Apostelhuizen en aan de Koepoortkaai, 1 project met 8 gebouwen, waarvan er 5 opgericht werden, slechts 1 van de 4 gebouwen aan Apostelhuizen werd opgericht, dat daar de ondergrondse garage moest gerealiseerd worden, dat saneringswerken nodig waren op die plek, dat na die werken het 'apostelbosje' ontstaan is, dat dit bosje het resultaat is van de afgraving in functie van sanering en het laten verwilderen ervan, dat de bewoners zich beginnen hechten zijn aan dit stukje groen, dat de aanvrager nog steeds mede-eigenaar is, dat zij nog steeds bijdragen in de kosten maar geen gebouw meer kunnen zetten, dat de vergunning van de jaren 90 niet vervallen is, nu deze vergunning dateert van voor de regelgeving van 2000, dat immers begonnen is aan de werken, dat toch geopteerd wordt voor een geactualiseerd alternatief, dat in 2016 een vergunning verleend werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dat de vernietigingsgronden remidieerbaar waren, dat de nieuwe aanvraag tijd behoeft, dat het nieuw project opnieuw kleiner is en de goedkeuring wegdraagt van de kwaliteitskamer, dat nog 3 problemen resteerden in eerste aanleg, de fietsenberging, de afwijkingsaanvraag en de locatie van de elektriciteitscabine, dat nog de problematiek van de fietsenberging en de cabine overbleef, dat de biodiversiteit van de rietvegetatie beheer vraagt, dat daarom een aanzienlijk stuk aan de stad zal afgestaan worden, dat al deze info niet in de merscreening maar in de verantwoordingsnota zit, dat zo nodig een termijnverlenging kan gevraagd worden, dat wat de afwijkingsaanvraag met betrekking tot de wespenorchis aangevraagd is maar dat het ANB vergeten in haar advies daarover niet heeft beslist, dat dit rechtgezet zal worden, zodat dit aspect ook van de baan is, dat de buitenmaatse fietsen in een fietsenberging in de tuinzone terecht kunnen, via een gang en een vlonderpad, dat die oplossing gekozen werd omdat er plaats ontbrak om ook een brandgang moest worden voorzien, dat de afstand naar de fietsenberging 30m is en vanuit die stalling kun je naar de circulatieruimte, dat dit een kwalitatieve oplossing is in deze situatie waar de plaats niet voor handen is, dat de locatie van de elektriciteitscabine noodzakelijk blijkt, hoewel deze niet voortvloeit uit het project zelf, nu er geen laadinfrastructuur voorzien wordt, wel voor de omliggende gebouwen, dat de keuze gemaakt wordt om de levendige plint niet te doorbreken door deze cabine en deze cabine, die pas in de loop van de procedure noodzakelijk bleek, daarom in de te creëren groenzone voorzien wordt, wat voor Fluvius goed uitkomt, ook Vlaanderen vraagt vrijstaande gebouwen los van woonlokalen, dat dit ontwerp niet afwijkt van andere vergelijkbare projecten, dat daarom de eis van de gemeente daaromtrent niet kan gevolgd worden, dat een externe cabine dan ook de beste optie is, dat er een aanzienlijke vraag naar woningen is, zoals gekend, dat heel wat groen openbaar wordt, dat last wel degelijk kan worden gerealiseerd, dat deze 'door enig toedoen' van de aanvrager kan gerealiseerd worden, de aanvrager

kan wel degelijk de nodige initiatieven initiëren, dat niet voor een raam gebouwd wordt, wel voor een gaanderij, die een traphal ontsluit en waarlangs een berging ligt, dat verder in die gaanderij een raam zit, dat weinig waarschijnlijk is dat dat raam licht ontvangt vanuit de afgesloten kant.

De derden stellen onder meer dat een uitgebreid bezwaar ingediend werd door 38 mede-eigenaars, dat 135 bezwaren ingediend werd, dat het POA-verslag bijgetreden wordt, dat er niet enkel stokstof moet bekeken worden maar ook de biodiversiteit, dat de afwijking op het soortenbesluit nog niet effectief goedgekeurd is, dat Bostoen niet de enige eigenaars zijn, de andere eigenaars zijn niet betrokken in het ontwerp, dat de passerelle volledig gesloten wordt door het ontwerp, dat dit impact heeft op de bezonning van de aanpalende ruimtes, dat de goede ruimtelijke ordening in vraag gesteld wordt, dat de niet uitvoerbaarheid van de vergunning in vraag gesteld wordt door de aanvrager, dat de vergunning uit 1990 vervallen is voor het deel dat niet gerealiseerd werd.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.12 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024115728 kan de omgevingsvergunning onder voorwaarden en lasten worden verleend volgens projectinhoud versie PIV7.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024115728 ingediend door Bouw Francis Bostoen nv wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden en lasten verleend, volgens projectinhoud officieel PIV7, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/30963> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- De voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen strikt te worden nageleefd.
- Om de natuurwaarden maximaal te beschermen moeten minstens volgende voorwaarden worden nageleefd:
 - Vooraleer de graaf- en bouwwerken van start gaan, moet de natuur worden beschermd met de effectieve plaatsing van een omheining conform de aanduiding en legende op plan (BA_groenzone_I_N_01_V7).
 - De voorziene ophoging en demping conform plan (BA_groenzone_I_N_01_V7) moet voorafgaand aan de eigenlijke bouwwerken worden uitgevoerd en dit buiten de zone van de beschermde verboden te wijzigen rietvegetatie. De grondverplaatsingen moeten gebeuren met bodem van op hetzelfde perceel (bijvoorbeeld bij het uitgraven i.f.v. de hemelwaterputten) en onder toezicht van de Groendienst van de Stad.
 - De overloop van de hemelwaterputten achteraan het nieuwe gebouw tot in het natuurgebied moet gebeuren voorafgaand aan de bouwwerken en onder toezicht van de Groendienst van de Stad om schade aan het gebied met beschermde rietvegetatie te vermijden.
- De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos dienen te worden nageleefd:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 25-200144.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 801m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

- De resterende bosoppervlakte 1099 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.

De voorwaarden uit het advies van de brandweer van 30 januari 2025 dienen te worden nageleefd. De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Volgende last wordt opgelegd:

Last kosteloze grondafstand (artikel 75 §3, 3° Omgevingsvergunningsdecreet)

De houder van de vergunning is verplicht om de groenzone ter grootte van 1080 m², vermeld op het aan het dossier toegevoegde splitsingsplan "377_010_009B-splitsingsplan-PIV7.pdf" kosteloos in eigendom over te dragen aan de Stad Gent.

De houder van de vergunning is daarbij verplicht om de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) aan te vragen van de over te dragen zone. In opdracht van de houder van de vergunning maakt een notaris naar keuze het plan van overdracht en de prekadastratie, samen met een ontwerp van de akte van eigendomsoverdracht, over aan de Stad Gent, Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal de notaris naar keuze de akte verlijden, waarbij alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) ten laste van de vergunninghouder blijven.

De vergunde werken kunnen maar aangevat worden na het verlijden van de overdrachtsakte, en na het plaatsen van de afsluiting tussen de gesplitste terreinen (zie stedenbouwkundige voorwaarden).

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant Bouw Francis Bostoen met inrichtingsnummer 20241010-0052, gemelde klasse 3 rubrieken:

- 16.3.2°a) (3)
15 lucht-water warmtepompen van elk 1,5 kW met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 22,5 kW.

De vergunning wordt onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

alle andere voorwaarden opnemen

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter