



2026_CBS_07530 OMV_2026055027 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en verbouwing van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Sleepstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Residentie de la Fontaine NV met als contactadres Krijgslaan 5, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026055027) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de renovatie en verbouwing van een meergezinswoning
- Adres: Sleepstraat 47-57, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 899B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 juli 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

De te verbouwen meergezinswoning bevindt zich langs de Sleepstraat in de wijk Sluizeke - Tolhuis - Ham. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen bestaande uit zowel 2, 3 of meer bouwlagen met zowel een hellend als plat dak.

Perceel & gebouw

Het perceel uit huidige aanvraag heeft een oppervlakte van ca. 342 m², is 39,7 m diep en 9 m breed aan de straatzijde en 8,23 m breed ter hoogte van de achterste perceelsgrens. In de bestaande toestand is het volledige perceel verhard/bebouwd, met uitzondering van de tweestammige wilg die zich ter hoogte van de achterste perceelsgrens bevindt.

Hoofdgebouw met aanbouwvolumes

Het pand betreft een meergezinswoning met 5 bouwlagen en een plat dak met een machinekamer. Aan de straatzijde bevindt zich het hoofdgebouw met een bouwdiepte van 13,5 m (gemeten vanaf de rooilijn). Tegen de rechter perceelsgrens situeren zich aanbouwvolumes op het gelijkvloers waardoor de gelijkvloerse bouwdiepte 24,6 m bedraagt (gemeten vanaf de rooilijn) en ook op de eerste en tweede verdieping bevindt zich tegen de rechter perceelsgrens een aanbouwvolume, hetgeen de bouwdiepte op 18,5 m brengt. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +15,76 m en +15,93 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +17,96 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Op het gelijkvloers bevindt zich in het hoofdvolume en de bijhorende aanbouwen een kantoor met een netto vloeroppervlakte van 81 m². Op de verdiepingen bevindt telkens één appartement per bouwlaag. Op de 1^e en 2^e verdieping betreft het 3-slaapkamerappartementen (met een netto-vloeroppervlakte van 121 m²) en op de 3^e en 4^e verdieping 2-slaapkamerappartementen (met een netto-vloeroppervlakte van 107 m²). De appartementen op de 1^e en 2^e verdieping beschikken in de vergunde toestand over een balkon aan de achtergevel.

De meergezinswoning werd in de bestaande toestand anders uitgevoerd dan in de vergunde toestand. In de vergunde toestand beschikken de appartementen op de 3^e en 4^e verdieping niet over een private buitenruimte, maar in de bestaande toestand wel. Op de 3^e verdieping werd het platte dak van de aanbouw in gebruik genomen als terras. Op de 4^e verdieping werd aan de achtergevel een balkon toegevoegd van 1 m diep tot tegen de rechter perceelsgrens. Verder werd het vergunde hellend dak van het hoofdgebouw uitgevoerd als een plat dak met een technisch volume erbovenop, in functie van de aanwezige lift.

Bijgebouw

Achteraan het perceel is er een loods aanwezig, ingericht als autobergplaats voor het stallen van 6 wagens, bereikbaar vanaf het openbaar domein via de gelijkvloerse onderdoorrit in het hoofdgebouw (tegen de linker perceelsgrens). Het volume heeft een licht hellend dak. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +4 m en +3,5 m aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met voorliggende aanvraag wordt de renovatie van de meergezinswoning aangevraagd en een grondige herindeling van het perceel met behoud van de 4 woonentiteiten en de kantoorfunctie.

Rooien van bomen

De tweestammige wilg die zich in de bestaande toestand achteraan het perceel bevindt, wordt gerooid. Er wordt gevraagd de tweestammige boom te mogen rooien omdat deze zich te dicht bij de gemene muur bevindt en omwille van de verminderde gezondheidstoestand.

Volume

Hoofdgebouw

Op de verdiepingen van het hoofdgebouw worden private buitenruimten voorzien bij elke woonentiteit. Aan de achtergevel worden uitkragende terrassen voorzien, die geen wijzigingen aan de scheidingsmuren vereisen.

Het terras op de 1^e verdieping wordt tussen de aanbouw en de linker perceelsgrens voorzien.

Het heeft een oppervlakte van 11 m² en een diepte van 2 m. De bouwdiepte op de 1^e verdieping wordt ter hoogte van de linker perceelsgrens uitgebreid van 13,6 m tot 15,6 m.

Het terras op de 2^e verdieping heeft een oppervlakte van 5 m² en wordt tegen de aanbouw voorzien. Het terras houdt ca. 2,8 m afstand van de linker perceelsgrens. Centraal op de 2^e verdieping wordt de bouwdiepte uitgebreid met 2 m, tot een diepte van 15,6 m.

De terrassen op de 3^e en 4^e verdieping hebben een oppervlakte van 5,55 m² en worden centraal aan de achtergevel voorzien. Ze houden 2,9 m afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens en 3,1 m afstand ten opzichte van de rechter. Op deze verdiepingen worden de bouwdiepten uitgebreid met 2 m, tot een diepte van 15,7 m.

Aanbouwwolumes en binnenkoer

Achter het hoofdgebouw worden op het gelijkvloers de aanbouwen tegen de rechter perceelsgrens gedeeltelijk gesloopt alsook de overdekte autobergplaats. Na de sloop van de aanbouwen en het bijgebouw, wordt een binnenkoer aangelegd met waterdoorlatende verharding, twee autoparkeerplaatsen en plantenvakken.

Bij het hoofdvolume wordt het aanbouwvolume op het gelijkvloers gereduceerd tot een aanbouwvolume van drie bouwlagen, met op een bouwdiepte van 18,7 m (gemeten vanaf de rooilijn). Onderaan dit aanbouwvolume wordt op het gelijkvloers een overdekte fietsenberging ingericht.

De rechter scheidingsmuur wordt op de 3^e en 4^e verdieping verlaagd tot het dakniveau van de aanbouw over drie bouwlagen. De scheidingsmuur wordt er verlaagd van 13,5 m tot 10 m (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil). Het platte dak van deze aanbouw wordt als groendak aangelegd.

Bijgebouw

Achteraan het perceel wordt een nieuw volume voorzien en ingericht als afzonderlijk functionerend kantoor met een footprint van 78,6 m². Het betreft een volume van 1 bouwlaag onder een hellend dak dat zich perceelsbreed uitstrekt. De voorgevel bevindt zich op 27,11 m vanaf de rooilijn. Er wordt een afstand van 2,9 m bewaard tot de achterste perceelsgrens. Het volume is 8,5 m breed aan de voorzijde en 8 m aan de achterzijde. Het gebouw is 9,85 m diep, 3,48 m hoog aan de voorzijde en 2,89 m hoog aan de achterzijde. De linker scheidingsmuur wordt opgehoogd met maximum 92 cm over een lengte van 9,1 m. Het hellend dak wordt als

groendak aangelegd met buffercapaciteit 50l/m². Achter het volume wordt er een buitenruimte voorzien van 23 m².

Programma

Met voorliggende aanvraag wordt de gelijkvloerse kantoorfunctie gesupprimeerd en verplaatst naar het nieuwe volume achteraan het perceel. Het kantoor heeft een netto-vloeroppervlakte van 71 m² en is voorzien van een ontvangstruimte, sanitair, berging en keukentje. De bureauruimte zelf geeft uit op een buitenruimte met een terras.

Na het supprimeren van de gelijkvloerse kantoorfunctie in het hoofdgebouw worden achteraan het gelijkvloers inpandige en overdekte fietsenbergingen voorzien voor 20 fietsen, waarvan 2 buitenmaatse fietsen. Aan de straatzijde wordt een bureau voorzien die intern verbonden wordt met het bovenliggende appartement. Het 3-slaapkamerappartement op de eerste verdieping wordt op die manier uitgebreid tot een duplex-appartement met een netto-vloeroppervlakte (NVO) van 142 m².

Na de verbouwingswerken blijft het vergunde programma van kantoor en 4 woonentiteiten in zijn totaliteit behouden.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 03/05/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een appartementsgebouw met 2 appartementen tot appartementsgebouw met 4 appartementen, de voorgevel inbegrepen ; inrichten van parkeerterrein voor 6 auto's. (Litt. S-13-66)
- Op 06/10/1988 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van het dak van de autobergplaats. (1988/1019).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 29 juli 2026 onder ref. 077086-002/PJ/2026:

BESLUIT: GUNSTIG voor het kantoor in de tuinzone. GUNSTIG voor de meergezinswoning, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *De toegangsdeuren tot de appartementen moeten vrijloopdeuren zijn. Dit zijn branddeuren die zelfsluitend zijn, maar enkel bij brand. In dagelijks gebruik zijn ze niet zelfsluitend.*
- *Branddetectie-installatie*
- *zie deel B in dit verslag*

2/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 27 juli 2026 onder ref. 5000133682:

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

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **deels niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen;

Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden.

Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing:

Met voorliggende aanvraag wordt na de sloop van de gelijkvloerse aanbouwen en de overdekte constructie voor de autoberging een nieuw volume achteraan het perceel opgericht (kantoor). Tussen het nieuwe kantoorvolume en het hoofdvolume aan de straatzijde, bevindt zich een centrale binnenkoer waar met voorliggend voorstel twee autoparkeerplaatsen op worden voorzien. Met uitzondering van een aantal plantvakken en de aanplant van een boom, wordt de volledige binnenkoer verhard of bebouwd aangelegd, voornamelijk in functie van het organiseren van parkeren voor gemotoriseerd verkeer, circulatie voor de fietsenberging en voor de toegang tot het nieuwe kantoorvolume.

Beoordeling:

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging, alsook hitte, verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Voorliggend ontwerp voldoet niet aan dit artikel en een eventuele afwijking is in dit geval niet te verantwoorden. Het nieuwe voorstel creëert een hoge mate van bodemverzegeling en niet-noodzakelijke verharding op het volledige perceel (zie 9. Omgevingstoets). Het is niet wenselijk om het binnengebied te herbestendigen met

autoparkeren gezien de hoge hoeveelheid verharding hiervoor noodzakelijk is en de kwaliteitsverlaging die het met zich meebrengt. De aanvraag moet een verbetering vormen ten opzichte van de bestaande toestand en niet louter een herbouw van de constructies en heraanleg van de verharding. Het ontwerp is **strijdig** met dit artikel (zie 9. Omgevingstoets).

Artikel 5.5 Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling

Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld voor auto's en fietsen. De fietsenbergingen op het perceel moeten voldoen aan bereikbaarheids-, toegankelijkheids- en oppervlaktevereisten. Aangezien voorliggende aanvraag het aantal woonentiteiten niet wijzigt en het nieuwe kantoor een beperkte netto-vloeroppervlakte heeft, geldt er geen parkeereis voor fietsen en wagens op het eigen perceel. Echter, als de aanvrager een of meerdere fietsenbergingen op het eigen terrein wenst te voorzien, dienen deze conform de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent te worden ingericht.

Toetsing:

De voorgestelde inrichting van de inpandige fietsenberging voldoet niet aan de fietsparkeerrichtlijnen. Er worden 6 fietsparkeerplaatsen ingericht volgens een hoog-laag stalling (waarvan 2 buitenmaatse fietsen) in de overdekte fietsenberging en er worden 14 fietsparkeerplaatsen ingericht volgens een dubbellaags hoog-laag systeem in de inpandige fietsenberging. Het aantal plaatsen van een dubbellaags fietsparkeersysteem (zowel in de boven- als de benedenverdieping) mag nooit meer zijn dan 40 % van het totale aantal fietsparkeerplaatsen in de fietsenberging. In het ontwerp wordt 70 % (ofwel 14 van de 20 voorziene fietsen) volgens het dubbellaags hoog-laag systeem voorzien.

Beoordeling:

De fietsen in de overdekte berging voldoen niet aan de minimumvereisten die garanderen dat een fietsenberging als gebruiksvriendelijk wordt ervaren (zie titel 3.3.3 afmetingen fietsenberging in de brochure Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto) aangezien er een te hoog percentage aan fietsparkeerplaatsen volgens een dubbellaags hoog-laag stalling worden voorzien in het ontwerp. De inrichting van de fietsenbergingen is **strijdig** met bovenvermelde artikels (zie 9. Omgevingstoets).

Artikel 4.21 Bereikbaarheid van woningen;

Elke woning, met uitzondering van een kamer in een hospitawoning, moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woning vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woning. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats, ook niet bij een kamer in een hospitawoning.

Toetsing:

De toegang tot de woonentiteiten verplaatst van een afzonderlijke inkom in de voorgevel, rechts van de doorrit naar dieper gelegen op het perceel. De toegang tot de woonentiteiten wordt bereikt via de onderdoorrit op het perceel. Er kan geoordeeld worden dat de vooropgestelde indeling en toegang tot het pand niet voldoet aan bovenstaand artikel, daar dat het stallen van een auto nog steeds mogelijk is in de overdekte doorgang waar de enige toegang zich zou bevinden. Door het verplaatsen van

de toegangsdeur van de voorgevel naar de zijgevel wordt de **strijdigheid** met bovenstaand artikel gecreëerd.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 36496, waarvan akte genomen dd. 27/04/2026, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 36496: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/36496>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Relevante gegevens

- Dakoppervlakte
 - van het hoofdgebouw: 129m²
 - terrassen hoofdgebouw: 11m²
 - erfdienstbaarheid achteraanbouw van linker aanpalende perceel (nr 43/45): 30 m²
 - van het nieuwe bijgebouw (kantoor): 79 m².
- Groendaken:
 - het dak van het nieuwe bijgebouw (kantoor) wordt voorzien als groendak met een buffercapaciteit van 55l/m²;

- het dak van de aanbouw bij het hoofdgebouw (over drie bouwlagen) wordt aangelegd als groendak.
- Er worden 3 hemelwaterputten voorzien:
 - 2 hemelwaterputten met elk een inhoud van 10.000l, horende bij de meergezinswoning;
 - 1 hemelwaterput met een inhoud van 5.000l, horende bij het kantoor;
- Hergebruik:
 - alle 4 de woonentiteiten uit de meergezinswoning worden aangesloten op de 2 hemelwaterputten met een inhoud van 10.000l in functie van nuttig hergebruik;
 - het kantoor wordt aangesloten op de hemelwaterput met een inhoud van 5.000l in functie van nuttig hergebruik;
 - het opvangen hemelwater uit de hemelwaterputten wordt gebruikt voor toiletten, schoonmaak en de buitenruimte. De twee hemelwaterputten van 10.000l die voorzien in hergebruik voor de 4 appartementen, worden bovendien gebruikt voor wasmachines.
- Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien op het perceel.

Hemelwaterput

De bestaande meergezinswoning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 210 m². Deze oppervlakte is de som van de dakoppervlakten van 170 m² en 79 m²/2. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 21.000 l. Het ontwerp voorziet in drie hemelwaterputten met een totale inhoud van 25.000l en voldoet hier dus aan.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er moeten minstens 4 wooneenheden aangesloten worden op de hemelwaterputten.

De voorgestelde plaatsing van de hemelwaterputten voldoet hieraan.

Infiltratievoorziening

Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien op het perceel. Het perceel heeft een oppervlakte van meer dan 120 m², waardoor het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening vereist is.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt 90 m², aangezien er telkens 30 m² in mindering kan gebracht worden voor de 4 wooneenheden die aangesloten zijn op de hemelwaterput. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening moet 7,2 m² bedragen (namelijk 8 % van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte) en het buffervolume minimaal 2.970l/m².

De aanvrager vraagt op gemotiveerd verzoek een afwijking tot het plaatsen van de infiltratievoorziening. De aanvrager motiveert de afwijking door te stellen dat de behoefte aan hemelwaterhergebruik voldoende groot is waardoor, volgens de berekeningstabellen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater 2023, geen bijkomende infiltratievoorziening noodzakelijk zou zijn.

Hierbij wordt evenwel uitgegaan van een verondersteld bewonersaantal van 8 à 9 personen. Deze benadering biedt onvoldoende garantie dat het voorziene hemelwaterverbruik op lange termijn effectief gerealiseerd zal worden. Het hergebruik van hemelwater is immers afhankelijk van het werkelijke gebruiksgedrag van de toekomstige bewoners en kan niet worden beschouwd als een structurele maatregel die infiltratie op het perceel vervangt. De infiltratievoorziening heeft als doel het maximaal lokaal laten infiltreren van hemelwater en het beperken van afstroming naar het openbaar rioleringsstelsel, ongeacht het effectieve waterverbruik.

Bovendien blijkt uit het dossier niet dat er ruimtelijke of technische beperkingen aanwezig zijn die de aanleg van een infiltratievoorziening onmogelijk of onredelijk zouden maken. Het perceel beschikt over voldoende oppervlakte om een infiltratievoorziening te realiseren. De rechtstreekse infiltratie via het beperkte groendak en de infiltrerende verhardingen volstaat niet om de infiltratieverplichting volledig op te vangen.

De **gevraagde afwijking op de aanleg van een infiltratievoorziening wordt niet aanvaard**. Gelet op de beschikbare ruimte op het perceel en het ontbreken van afdoende technische motieven die een afwijking verantwoorden, wordt de aanleg van een conform gedimensioneerde infiltratievoorziening noodzakelijk geacht overeenkomstig de doelstellingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater 2023.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Als de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

*Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de **watertoets niet doorstaat**.*

6. NATUURTOETS

In de aanvraag wordt voorgesteld om een tweestammig uitgegroeide boom (vermoedelijk wilg) te rooien, omwille van de korte afstand tot de scheidingsmuur en de verminderde gezondheidstoestand. Er kan hiermee enkel akkoord gegaan worden als 2 nieuwe hoogstammige bomen (HS 10/12) worden aangeplant, het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op tenminste 2 m van de perceelsgrenzen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

*Hieruit wordt besloten dat de aanvraag **mits compensatie** de natuurtoets doorstaat.*

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

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

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

De ligging binnen CHE-gebied is een aanduiding voor de erfgoedwaarde van het pand. De erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- Het uitzicht: gevels en dak (indeling, ritmiek, afwerkingsmateriaal, buitenschrijnwerk, volume).
- De dragende structuur: muren, vloerroosteringen, dakconstructie, keldergewelven, trappartij
- De indeling en ruimtelijkheid: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode

Het pand in kwestie is in oorsprong een 19^{de}-eeuws herenhuis, maar werd in 1966 zeer ingrijpend verbouwd. Enkel de planfiguur en de koetsdoorgang op de gelijkvloerse verdieping verwijzen nog naar de 19^{de}-eeuwse fase. Op vandaag heeft het pand geen erfgoedwaarde. Vanuit erfgoed oogpunt is er geen bezwaar tegen het verbouwen van de meergezinswoning.

Rooien van bomen

In de aanvraag wordt voorgesteld om een tweestammig uitgegroeide boom (vermoedelijk wilg) te rooien, omwille van de korte afstand tot de scheidingsmuur en de verminderde gezondheidstoestand. Er kan hiermee enkel akkoord gegaan worden indien 2 nieuwe

hoogstammige bomen (HS 10/12) worden aangeplant, het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op tenminste 2 m van de perceelsgrenzen.

Volume

De woonentiteiten die zich telkens op één verdiep in het hoofdgebouw bevinden, worden aan de achtergevel voorzien van een private buitenruimte in de vorm van een uitkragend terras. De nieuwe buitenruimten resulteren in een kwaliteitsverhoging van de woongelegenheden. De terrassen worden tot tegen de bestaande scheidingsmuren opgericht of op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Op die manier creëren ze geen hinderlijke zichten naar de naastgelegen percelen en wordt de privacy van de aanpalende burens maximaal gevrijwaard. De impact op de burens en bijgevolg de omgeving is bijgevolg beperkt.

Met voorliggende aanvraag worden verder heel wat gelijkvloerse aanbouwen en constructies op het perceel gesloopt. Zo wordt ook de grote overdekte autoberging gesloopt. Dit wordt positief beoordeeld omdat dit mogelijkheden biedt tot ontpitting van het perceel.

Het dieper gelegen kantoorvolume blijft beperkt tot een volume van 1 bouwlaag onder een licht hellend dak. De hoogte van het volume en de geringe ophoging aan de linker scheidingmuur zijn ruimtelijk inpasbaar. Ze hebben een beperkte impact op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving.

Mobiliteit

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden.

Met voorliggend project wordt een combinatie van functies voorzien, namelijk wonen en kantoor, waardoor de drempelwaarde voor autoparkeren en fietsparkeren wordt overschreden op vlak van Bruto Vloeroppervlakte (BVO). De totale BVO (van het kantoor en de woonentiteiten samen) overschrijdt de drempelwaarde van 500 m² en bijgevolg dienen er fiets- en autoparkeerplaatsen voorzien te worden op het perceel.

Autoparkeerplaatsen

Het perceel is gelegen in parkeerzone 'Centraal stedelijk gebied'. Binnen deze zone wijst de autoparkeereis uit dat er voor de woonfunctie en de kantoorfunctie samen minimaal 3 autoparkeerplaatsen en maximaal 5 autoparkeerplaatsen op het eigen terrein mogen ingericht worden. De aanvrager motiveert in de beschrijvende nota dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien en ter compensatie van de 3^e parkeerplaats meer fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

Fietsenparkeerplaatsen

Er moeten minstens 14 fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor de bewoners van de appartementen en 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers. Verder moeten er 2 fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor de werknemers van het kantoor. In totaal moeten er

minimaal 17 fietsparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein voor het gewenste programma.

De fietsenbergingen op eigen terrein moeten aan de minimale eisen voldoen die garanderen dat de fietsenbergingen gebruiksvriendelijk zijn. Zoals aangegeven bij 4.3, mag slechts 40% van het totaal aantal fietsparkeerplaatsen voorzien worden volgens een dubbellaags hoog-laag systeem. Het ontwerp is hiermee in strijd aangezien 70 % van de voorziene 20 fietsparkeerplaatsen aan de hand van dit systeem wordt voorzien.

Indeling/Programma

De nieuwe structuurvisie [Ruimte voor Gent](#) (goedgekeurd augustus 2018) stelt dat we in de kernstad (= 19^{de} eeuwse gordel) willen inzetten op ontharden, verweven van functies en verluchten. Deze ambities vloeien voort vanuit de vaststelling dat de woningdichtheid de laatste 20 jaar het meest gestegen is in de kernstad, terwijl de nood aan groene, publiek toegankelijke ruimte hier het grootst is en de sociale en economische voorzieningen niet met gelijke tred meegroeiden maar eerder verdrongen werden.

De binnenkernen van bouwblokken in dit dichtbevolkte deel van de stad zijn daarom niet cruciaal om in de woonbehoefte te voorzien, maar wel om het tekort aan groen, gemeenschapsvoorzieningen en sociale / economische voorzieningen op te krikken. Daarom worden in principe in deze binnenkernen geen bijkomende woonfuncties meer toegestaan. De bestaande zwakke stedelijke functies (groen, economie, gemeenschapsvoorzieningen, ...) moeten behouden blijven of toegevoegd worden.

Het ontwerp voorziet in het behoud van het programma, zij het dan op een andere plek op het perceel, met als doel het gebruiksgenot en efficiëntie van functies te verbeteren.

De kantoorfunctie, die zich op het gelijkvloers van het hoofdgebouw bevond, krijgt een plek in een nieuw volume dat autonoom functioneert. De planindeling van het kantoor is opener opgevat dan voorheen in het hoofdgebouw en er is meer mogelijkheid tot daglichttoetreding. Het behoud van het woonprogramma aan de straatzijde en de zachte economische functie in binnengebied worden gunstig beoordeeld in het licht van de structuurvisie 'Ruimte voor Gent'.

Door de omvang van het perceel en de aanzienlijke diepte van het perceel van ca. 40 m, reikt het perceel tot diep in het bouwblok. De bouwblokken in de binnenstad zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Het groen is er ondermaats. Het is de visie van de Stad om het bestaande groen te versterken, verharding op te breken en meer groen te realiseren.

Het voorgestelde nieuwe volume achteraan het perceel en de inrichting van twee autoparkeerplaatsen centraal op het perceel maken echter dat, na de sloop van de bestaande overdekte constructies, het gehele perceel opnieuw sterk verhard wordt. De voorziene autoparkeerplaatsen vereisen de aanleg van heel wat verharding ernaartoe. Ondanks dat het om waterdoorlatende verharding gaat, betreft het nog steeds effectieve verharding en verhindert het de infiltratie in de bodem en de aanleg van een ruimere groene en onverharde ruimte die het bouwblok kan verlichten en verluchten.

In het ontwerp ligt de focus van de buitenruimte op het stallen van wagens, hetgeen resulteert in een sterk verharde oppervlakte die geen meerwaarde biedt als kwalitatieve buitenruimte voor het eigen perceel. Het ontwerp stelt een maximale verhardings- en bebouwingsgraad voor met enkele groenaccenten (plantvakken). De oppervlakte aan groene en onverharde ruimte bedraagt slechts ca. 30 m². Op een totale perceelsoppervlakte van ca 342 m², is dit in verhouding nauwelijks 9 %. Om de problematiek van wateroverlast en verdroging, alsook hitte,

verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Naast ruimte voor het infiltreren en bufferen van hemelwater op het eigen terrein, waaronder ook het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening (zie 5. Waterparagraaf), moet een kwalitatieve groene verblijfsruimte een meerwaarde bieden voor het eigen perceel.

Besluit

Het wordt betreurd dat de aanvraag geen rekening heeft gehouden met de aandachtspunten die vooraf aan het indienen van deze aanvraag werden meegegeven. Er wordt gevraagd om in een constructief vooroverleg te zoeken naar een kwalitatief en ruimtelijk aanvaardbaar project.

CONCLUSIE

Ongunstig, gelet op de strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement (artikels 3.2, 5.5, 5.6 en 4.21), de strijdigheid met de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Hemelwater (door het niet voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening), en het niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening (hoge verhardings- en bebouwingsgraad en ontbreken van kwalitatieve fietsenstalling).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de renovatie en verbouwing van een meergezinswoning aan Residentie de la Fontaine nv (O.N.:0400052348) gelegen te Sleepstraat 47-57, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_07530 - OMV_2026055027 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en verbouwing van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Sleepstraat, 9000 Gent - Weigering