



2024_CBS_04608 OMV_2023168433 K - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften - met openbaar onderzoek - Achterstraat, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

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?

De heer Nicolas Plasschaert met als contactadres Vorkstraat 8/0203, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023168433) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften
- Adres: Achterstraat lot 1, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 763R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 februari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 april 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

De aanvraag is gelegen langs de Achterstraat in Sint-Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten residentiële bebouwing. Lot 1 van de aanvraag heeft een kadastrale oppervlakte van 170m². De straatgevelbreedte is 10,10m. Lot 1 is bestemd voor een eengezinswoning in gesloten bebouwing met twee bouwlagen en een zadeldak. De perceelsdiepte bedraagt maximaal 16,30m. De maximale bouwdiepte van de bouwzone bedraagt 8,25m. De ruimte tussen de achterbouwlijn en de achterste perceelsgrens wordt voorzien als tuinzone met een oppervlakte van ca. 85m².

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

Voorliggende aanvraag betreft het bijstellen van een bestaande verkaveling met nr. OMV_2019127816. Het betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor Lot 1.

De aanvrager wenst een hogere bouwhoogte te kunnen realiseren. Verder worden meerdere gedetailleerde voorschriften opgenomen.

Nieuwe voorschriften inzake:

- 1/ Oppervlakte: De bouwzone omvat het volledige perceel. Er dient een minimale tuinzone van 50m² voorzien te worden op het perceel.
- 2/ Nokhoogte: De kroonlijst is beperkt tot de hoogte van de aanpalende buur.
- 3/ Type gebouw: Verschillende woonvormen mogelijk zolang deze cf. de voorschriften van het algemeen bouwreglement Gent toepasbaar zijn op de site. De nieuw te ontwikkelen woonvorm betreft een gesloten of halfopen bebouwing met een minimale gevelbreedte van 7m.
- 4/ Inplanting: de vloerpas dient minstens 20cm boven het maaiveld aangelegd te worden. Er dient op de gelijkvloerse verdieping een buitenruimte voorzien te worden van min. 50m².
- 5/ Aantal bouwlagen: Er kunnen 2 à 3 bouwlagen voorzien worden binnen het gabarit van de aanpalende buur.
- 6/ ondergrondse bouwlagen zijn mogelijk. Deze dienen waterdicht uitgevoerd te worden.
- 7/ Terrassen: Terrassen worden beperkt tot ¼ van de tuinzone. Hemelwater van de terrassen dienen op een natuurlijke manier naast de verharding te infiltreren.
- 8/ Oversteken t.o.v. het grondoppervlak zijn mogelijk binnen de bepalingen van het algemeen bouwreglement of geldende verordeningen.

En wijziging van bestaande voorschriften:

1/ Kroonlijsthoogte:

Bestaand voorschrift: Het peil van de rooilijn tot de bovenzijde kroonlijst < of = 6,4m

Nieuw: De kroonlijst is < of = aan de kroonlijst van de hoogst aanpalende buur. Blote wachtgevel dienen met een kwalitatieve afwerking regen- en winddicht afgewerkt te worden.

2/ Dakuitvoering:

Bestaand: Dakhelling tussen 30° en 60°

Nieuw: een hellend of plat dak is toegelaten voor zover deze inpasbaar is binnen de bestaande bebouwing. Daken hebben een helling genomen tussen de 0° en 60° en sluiten, waar mogelijk, aan het gabarit van de aanpalende buur. De dakuitbouwen zijn toegelaten met een maximale breedte van 2/3 van de gevelbreedte.

3/ Tuinzone lot 1- Verharding:

Bestaand: minimum 50m² tuinzone moet onbebouwd en onverhard blijven. Bijgebouwen zijn beperkt tot een hoogte van 3,20m.

Nieuw: De tuinzone bedraagt minimum 50m², verhardingen zijn toegelaten maar worden beperkt tot max. 1/3 van de tuinzone (incl. bijgebouwen).

4/ constructies in tuinzone:

Bestaand: Minimum 50m² tuinzone moet onbebouwd en onverhard blijven. Bijgebouwen zijn beperkt tot een hoogte van 3,20m.

Nieuw: De tuinzone bedraagt minimum 50m², bijgebouwen zijn toegelaten en worden meegeteld in de max. toegelaten oppervlakte voor verhardingen.

2. HISTORIEK

Volgende relevante en voorgaande vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed.

Omgevingsvergunningen - verkavelingen

*Op 16/05/2019 werd een weigering afgeleverd voor het verdelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen. (2018 SA 303/00/W)

*Op 30/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het afsplitsen van een lot bestemd voor een eengezinswoning (OMV_2019127816).

Stedenbouwkundige vergunningen

*Op 05/05/1980 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van 21 ééngesinswoningen en 3 bijgebouwen. (KW A-9-80 (1980/046 SA))

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ROZEBROEKEN 1, ROZEBROEKEN CULTUREEL CENTRUM, goedgekeurd op 17 oktober 1989, in de zone voor gesloten bebouwing.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op de volgende punten:

Daktype-dakhelling

Conform het BPA moet de dakhelling bedragen tussen de 30° en 60°. In voorliggende aanvraag wordt het voorschrift gewijzigd naar: 'Een hellend of plat dak is toegelaten voor zover deze inpasbaar is binnen de bestaande bebouwing. Daken hebben een helling genomen tussen de 0° en 60° en sluiten, waar mogelijk, aan het gabarit van de aanpalende buur. De dakuitbouwen zijn toegelaten met een maximale breedte van 2/3 van de gevelbreedte.

Bouwhoogte

Conform het BPA zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan. In voorliggende aanvraag wordt het voorschrift gewijzigd naar 'Er kunnen 2 à 3 bouwlagen voorzien worden binnen het gabarit van de aanpalende buur.'

Onder 4.4.1 en 4.4.9/1 van de VCRO is het mogelijk om af te wijken op deze voorschriften. De beoordeling van de afwijking wordt verder beschreven in '8. Omgevingstoets'. Deze beoordeling is negatief voor voorliggende verkaveling.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervalLEN verkaveling (ref. nr. OMV_2019127816 van voorwaardelijk vergund op 30/01/2020). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is bouwzone van 85m² en tuinzone van 85m².

De aanvraag voorziet een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften en verschillende nieuwe voorschriften.

Nieuwe voorschriften inzake:

1/ Oppervlakte: De bouwzone omvat het volledige perceel. Er dient een minimale tuinzone van 50m² voorzien te worden op het perceel.

2/ Nokhoogte: De kroonlijst is beperkt tot de hoogte van de aanpalende buur.

3/ Type gebouw: Verschillende woonvormen mogelijk zolang deze cf. de voorschriften van het algemeen bouwreglement Gent toepasbaar zijn op de site. De nieuw te ontwikkelen woonvorm betreft een gesloten of halfopen bebouwing met een minimale gevelbreedte van 7m.

4/ Inplanting: de vloerplas dienst minstens 20cm boven het maaiveld aangelegd te worden. Er dient op de gelijkvloerse verdieping een buitenruimte voorzien te worden van min. 50m².

5/ Aantal bouwlagen: Er kunnen 2 à 3 bouwlagen voorzien worden binnen het gabarit van de aanpalende buur.

6/ ondergrondse bouwlagen zijn mogelijk. Deze dienen waterdicht uitgevoerd te worden.

7/ Terrassen: Terrassen worden beperkt tot ¼ van de tuinzone. Hemelwater van de terrassen dienen op een natuurlijke manier naast de verharding te infiltreren.

8/ Oversteken t.o.v. het grondoppervlak zijn mogelijk binnen de bepalingen van het algemeen bouwreglement of geldende verordeningen.

Wijziging tov de bestaande voorschriften:

1/ Kroonlijsthoogte:

Bestaand voorschrift: Het peil van de rooilijn tot de bovenzijde kroonlijst < of = 6,4m

Nieuw: De kroonlijst is < of = aan de kroonlijst van de hoogst aanpalende buur. Blote wachtgevel dienen met een kwalitatieve afwerking regen- en winddicht afgewerkt te worden.

2/ Dakuitvoering:

Bestaand: Dakhelling tussen 30° en 60°

Nieuw: een hellend of plat dak is toegelaten voor zover deze inpasbaar is binnen de bestaande bebouwing. Daken hebben een helling genomen tussen de 0° en 60° en sluiten, waar mogelijk, aan het gabarit van de aanpalende buur. De dakuitbouwen zijn toegelaten met een maximale breedte van 2/3 van de gevelbreedte.

3/ Tuinzone lot 1- Verharding:

Bestaand: minimum 50m² tuinzone moet onbebouwd en onverhard blijven. Bijgebouwen zijn beperkt tot een hoogte van 3,20m.

Nieuw: De tuinzone bedraagt minimum 50m², verhardingen zijn toegelaten maar worden beperkt tot max. 1/3 van de tuinzone (incl. bijgebouwen).

4/ constructies in tuinzone:

Bestaand: Minimum 50m² tuinzone moet onbebouwd en onverhard blijven. Bijgebouwen zijn beperkt tot een hoogte van 3,20m.

Nieuw: De tuinzone bedraagt minimum 50m², bijgebouwen zijn toegelaten en worden meegeteld in de max. toegelaten oppervlakte voor verhardingen.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, voor zover dit kan worden afgetoetst bij een verkavelingsvergunning.

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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent.. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

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.

Aangezien er, als gevolg van het project, minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om een negatieve impact te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Verharde oppervlakten (opritten, parkeerplaatsen, paden,...) moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Enkel niet-overdekte constructies zoals terrassen kunnen niet-waterdoorlatend worden uitgevoerd op voorwaarde dat deze afwateren naar een voldoende grote onverharde zone en niet naar de riolering. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).
- Bij natuurlijke infiltratie moet het water kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte op eigen terrein. De voldoende grote oppervlakte is afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Indien de ondergrond geschikt is voor infiltratie dient minstens 1/3 van de verharde oppervlakte beschikbaar te zijn. Indien de ondergrond minder geschikt is voor infiltratie dient dezelfde oppervlakte als de verharding beschikbaar te zijn.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 februari 2024 tot en met 9 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gebrekkige plannen

Vooreerst bevat het dossier veel onduidelijkheden. Er zit geen inplantingsplan in de aanvraag. Er werden enkel 2 terreinprofielen toegevoegd. Ook de nieuwe en gewijzigde verkavelingsvoorschriften bevatten enkele onduidelijkheden. Zo is het niet duidelijk wat bedoeld wordt met 'alle woonvormen'. Het tweede nieuwe voorschrift gaat over 'Nokhoogte' in het voorschrift zelf wordt verkeerdelijk het begrip 'kroonlijst' gebruikt. Bij het laatste voorschrift over constructies werd de hoogte van de bijgebouwen weggelaten.

Programma en volume

Conform de reeds vergunde verkavelingsvoorschriften is het mogelijk om een gesloten eengezinswoning te voorzien met een footprint van 80m² en 2 bouwlagen hoog. Achterliggend is er een tuinruimte van 85m². Deze voorschriften samen beogen een kwalitatieve eengezinswoning.

De omgeving wordt sterk gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen. Gezien de gevelbreedte van 10,10m lijken hier twee grondgebonden woningen met een gevelbreedte van elk ca. 5,05m ook mogelijk (dient ontwerpmatig te worden onderzocht). In de BGO 'structuurvisie Ruimte voor Gent' wordt er gestreefd naar gezinsvriendelijk wonen in Gent met een zo compact mogelijke footprint. Bijgevolg kan op deze plaats principieel ook de basisschaal (3 bouwlagen, al dan niet met een dakvolume) worden toegepast, indien hierbij wordt aangesloten op de aanpalende gebouwen. Door een beetje hoger te bouwen is het mogelijk om een grotere netto vloeroppervlakte te bereiken zonder extra ruimte hiervoor in te nemen. Minder ruimte innemen voor het bouwen maakt ook mogelijk dat er grote onverharde kwalitatieve buitenruimte kan gecreëerd worden. Bij gezinsvriendelijke woning is het wenselijk om ook een grondgebonden, kwalitatieve buitenruimte te hebben.

Voorliggende aanvraag voldoet niet aan de bovengenoemde principes en streefdoelen.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones: *De tuinzone bedraagt minimum 50m², verhardingen zijn toegelaten maar worden beperkt tot max. 1/3 van de tuinzone (inclusief bijgebouwen).* In de vergunning van 2019 had lot 1 een tuinzone van 85m². Hierbij werd toen opgelegd dat minimaal 50m² van de tuinzone onbebouwd en onverhard moet blijven. Impliciet betekende dit dat 35m² van de toenmalige tuinzone kon verhard en/of bebouwd worden. In de voorliggende aanvraag wordt nog meer toegelaten. Van de 50m² is het bijkomend toegestaan om nog 17m² daarvan te bebouwen/verharden. Dit betekent dat op een perceel van ca. 165m² maximaal 20% groen en onverhard wordt aangelegd. Dit is te weinig en heeft bijgevolg een negatieve impact op de woonkwaliteit, dit is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Type gebouw: *Verschillende woonvormen mogelijk zolang deze cf. de voorschriften van het algemeen bouwreglement Gent toepasbaar zijn op deze site. De nieuw te ontwikkelen woonvorm betreft een gesloten of halfopen bebouwing met een minimale gevelbreedte van 7m.* Dit voorschrift laat toe dat 'alle verschillende woonvormen' mogelijk zijn. Bijgevolg laat dit ook het bouwen van een meergezinswoning toe.

Echter streeft de stad Gent in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een BGO: 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Het pand van de aanvraag is gelegen in de zone voor gesloten bebouwing conform BPA Rozebroeken. De bestemming 'wonen' is er de hoofdbestemming zonder een specifieke woningtype op te leggen. Bijgevolg werd de woningtypetoets voor dit perceel uitgevoerd:

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

Het perceel is niet gelegen langs een weg die is opgenomen in de lijst B1, noch aan een invalsweg (score 2). In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn overwegend eengezinswoningen aanwezig (score 1). Ook beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen

(score 2). Het plan en gevelbreedte toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping kan georganiseerd worden (score 1). Het mogelijk aantal bouwlagen kan worden vastgesteld op 2 conform het BPA. Eventueel kan principieel wel naar 3 gegaan worden. (score 1). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone betekent het dat het mogelijk is om een of meerdere eengezinswoningen te realiseren. (score 2). De woningtypetoets geeft een 'score 9' aan, wat maakt dat op deze locatie eengezinswoning(en) principieel verplicht zijn. Deze uitkomst ligt in het verlengde met de aanwezigheid van de vele grondgebonden eengezinswoningen in de omgeving. Bijgevolg wordt het nieuwe voorschrift waarbij 'verschillende woonvormen' kunnen, ongunstig geadviseerd.

BPA

De nieuwe verkavelingsvoorschriften wijken af van de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte en dakhelling. Principieel kan hier eventueel wel een hogere bouwhoogte worden toegestaan omwille van het gabarit van de rechter aanpalende. Echter moet het ontwerp ook afgestemd zijn op het gabarit van linker aanpalende. De dakhelling kan conform het nieuwe voorschrift tussen de 0° en 60°. Een plat dak is in deze omgeving echter de uitzondering. In kader van verhoging van de woonkwaliteit en meer nvo kan hiervoor ook principieel gunstig advies gegeven worden als dit afgestemd is op de omgeving en de rechtstreeks aanpalenden.

Bomen

Op basis van de foto's in het dossier lijken er ook hoogstammige bomen op het perceel te staan. Hiervan wordt niet vermeld of deze geveld moeten worden. Voor het vellen van bomen is er ook een vergunningsplicht als de omtrek meer dan 50cm bedraagt op een hoogte van 1m boven het maaiveld. De bomen zoude ook moeten ingetekend staan op het inplantingsplan.

Lot 2

Tot slot wordt opgemerkt dat Lot 2 uit de originele vergunning van OMV_2019127816 werd uitgesloten. In de toenmalige vergunning werd toen opgemerkt dat het gebruik van lot 2 als parkeervoorziening niet aanvaardbaar is. In de bijzondere voorwaarden werd hierover opgenomen dat lot 2 ook niet bestemd wordt als parkeerterrein. Op basis van de luchtfoto's merken we op dat het terrein vandaag nog steeds in gebruik is als parkeerterrein. Sinds 2019 is hiervoor geen aanvraag ingediend. Bijgevolg is het parkeerterrein nog steeds onvergund.

Voorliggende aanvraag is onduidelijk. De nieuwe verkavelingsvoorschriften beogen een groter volume met een grotere footprint en verhardingsgraad dat type meergezinswoning niet uitsluit. Dit is een maximalisatie t.o.v. de vergunde toestand, die ruimtelijk niet gewenst is. .

Aangezien het parkeerterrein niet rechtmatig wordt gebruikt en niet voor vergunning aanmerking komt, kan er misschien gekeken worden om een deel van lot 2 bij te voegen bij lot 1. Hierdoor kan de kwalitatieve buitenruimte groter worden waardoor er eventueel ook een grotere bouwdiepte kan worden toegestaan.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies omdat de voorschriften onvoldoende duidelijk zijn en de mogelijke bebouwing in strijd is met de goede ruimtelijke ordening inzake typologie en verharding.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften aan de heer Nicolas Plasschaert gelegen te Achterstraat lot 1, 9040 Gent.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_04608 - OMV_2023168433 K - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de
verkavelingsvoorschriften - met openbaar onderzoek - Achterstraat, 9040 Gent - Weigering