



2024_CBS_04826 OMV_2023171729 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na sloop van de bestaande woning en het verbouwen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Veurestraat, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, 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 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?

Marc Saey - Isabelle De Pauw met als contactadres Golfiaan 53, 9830 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2023171729) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning na sloop van de bestaande woning en het verbouwen van een bijgebouw
- Adres: Veurestraat 26, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 118R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich op een perceel langs de Veurestraat in Afsnee. De omgeving wordt gekenmerkt door ruime vrijstaande woningen op grote percelen. Het dorpscentrum van Afsnee ligt wat meer naar het zuiden toe. Op het betreffende perceel bevindt zich een vrijstaande woning en een bijgebouw. Het perceel geeft uit op de Leie en helt af van de straat naar het water.

Met deze aanvraag wordt de bestaande verouderde woning gesloopt. Er wordt op dezelfde inplantingsplaats op ca. 30m van de rooilijn een nieuwe woning opgericht met een footprint van 246m². De woning staat op 5,17m van de rechter perceelsgrens en op 4m van de linker perceelsgrens. De bouwdiepte bedraagt 22,7m. De woning is 1 bouwlaag hoog en wordt voorzien van een verdieping in een dakvolume met hellende dakvlakken. De woning wordt voorzien van een ruime kelder, dat voor het grootste deel onder het volume van de woning zit. Een deel van de kelder (toegang en patio) bevinden zich buiten de footprint van de woning. De vloerplas van de woning wordt afgestemd op de maaiveldhoogte van de straat, hierdoor staat de woning een stuk hoger ten opzichte van het maaiveld en is een deel van het keldervolume zichtbaar. De woning heeft een kroonlijsthoogte van 2,91m en een nokhoogte van 8,06m gemeten vanaf de vloerplas. Gemeten vanaf het maaiveld heeft de kroonlijst een hoogte van 4m tot 4,5m. De dakverdieping kraagt vooraan voor een deel over het gelijkvloers en verbindt het bijgebouw met de woning. De woning wordt voorzien van dakoversteken. De woning heeft een dakoppervlakte van 317m². De gevels van de woning worden afgewerkt met een wit gekaleide gevelsteen met een plint in natuursteen.

Het bestaande vrijstaande bijgebouw (footprint van 76m²) wordt behouden en verbouwd. Het gebouw krijgt een afwerking met een plat dak. De gevels krijgen eenzelfde afwerking als de woning. In de rechter gevel komt een dubbele poort.

Er wordt achteraan een reliëfwijziging gedaan om de kelderverdieping toegankelijk te maken via de tuin, ook aan de rechtergevel wordt het maaiveld verlaagd voor een raampartij voor de kelderverdieping. Aan de achtergevel wordt een terras aangelegd op vloerplasniveau, hiervoor wordt een zone met een oppervlakte van 100m² opgehoogd en worden er aan de rand keermuren geplaatst. In de achtertuint wordt een zwembad aangelegd met een lengte van 15m en een breedte van 3,5m. Een aantal kleinere tuinhokken worden gesloopt. Men wenst 1 spar te rooien in de voortuin. De opritverharding wordt heraangelegd in kasseien (oppervlakte van 195m²).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 29/09/1972 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een villa met garage. (1972 AF 4)

* Op 20/10/1972 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een landelijke villa. (1972 AF 3)

* Op 07/11/1975 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning. (1975 AF 11)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 8 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 10 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door **De Vlaamse Waterweg nv** omdat het hemelwaterformulier niet correct was ingevuld. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van **De Vlaamse Waterweg nv**, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek het hemelwaterformulier aangepast. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan **De Vlaamse Waterweg nv**. Het aangepaste gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien het aangepaste stuk geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan een extern advies, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 15 april 2024 onder ref. AB/2024/167:

De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning na sloop van de bestaande woning en het verbouwen van een bijgebouw in de Veurestraat 26 (kadaster: Afd: 26 Sec: B 118R) te 9051 Gent-Afsnee, onder voorbehoud van projectinhoud versie 4 (PIV4), een gunstig advies.

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt langs de Leie.

B) Watertoetsadvies

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

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

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing. Er wordt hieraan voldaan nadat de voorwaarden uit voorgaand advies verwerkt werden.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet een nieuwe ondergrondse constructie (kelder). 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, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 25/03/2024 onder ref. AB/2024/167:
zie omgevingsloket

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en bestaande waterweg 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 bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als zone voor open bebouwing (percelen min. 1 500m²) en zone voor woonpark.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is in overeenstemming met alle stedenbouwkundige voorschriften, met uitzondering van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, nl.

- De bouwdiepte bedraagt meer dan 20m.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minder dan 6m
- De gelijkvloerse footprint van de woning wordt berekend op 246m². Deze footprint houdt geen rekening met
 - o de dakverdieping kraagt voor een deel over (ca. 25m²)
 - o een deel van de kelder (27m²) bevindt zich buiten deze footprint.
 - o de woning wordt voorzien van ruime dakoversteken
 - o Het bestaande bijgebouw (76m²) wordt niet meegerekend in de footprint
- > De footprint van de bebouwing bedraagt dus een stuk meer dan de 250m² die het BPA toestaat
- De kroonlijsthoogte van de woning bedraagt meer dan 3,2m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen met betrekking tot de maximale bouwdiepte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen kunnen als beperkte afwijkingen worden beschouwd en aanvaardbaar. De afwijking op de footprint is evenwel te groot en kan niet meer als een beperkte afwijking beschouwd worden. De footprint van de bebouwing bedraagt hier 374m² (gelijkvloers 246m² + overkragende dakverdieping 25m² + kelderverdieping 27m² + bijgebouw 76m²), de totale dakoppervlakte bedraagt 393m². Hiermee kan niet akkoord gegaan worden. Dit geeft dan ook aanleiding tot de **weigeringsgrond** voor deze aanvraag.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1971 SDW 209/00 van 23 april 1971). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is inplantingsstrook voor open bebouwing en strook voor koeren en hovingen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de 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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op

- **Artikel 3.2 - beperken van verhardingen**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De opritverharding wordt niet beperkt tot het strikt noodzakelijke. Enkel de oprit naar de garage met beperkte manoeuvreerruimte en een pad naar de woning valt onder strikt noodzakelijke verharding. Via bijzondere voorwaarde wordt het deel van opritverharding die diep insnijdt in de voortuin uit de vergunning gesloten.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

- Hemelwaterput

De nieuwe woning en het bijgebouw hebben een gemeenschappelijke dakoppervlakte van heeft een horizontale dakoppervlakte van 392m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 40.000 liter.

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

- Infiltratie

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

- Groendak

Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 4920l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater bedraagt (ANG/50) bedraagt 98,4m².

Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken en bij een verbouwing ook de bestaande platte daken van een gebouw en pas nadien aan de nieuwe daken met een hellingsgraad tot 15 graden.

De horizontale dakoppervlakte bedraagt een pak meer dan de dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater, dit impliceert dat alle platte daken als groendak moet aangelegd worden. Dit wordt benadrukt via bijzondere voorwaarde.

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 Vlareminstens 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 perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 februari 2024 tot en met 13 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de bouw van een nieuwe woning na sloop van de bestaande verouderde woning. Hoewel de aanvrager aangeeft dat de woning een footprint heeft van 246m², en binnen de toegestane footprint valt van 250m² die het BPA toelaat, stellen we vast dat deze berekening niet klopt. De dakverdieping kraagt voor een deel over het gelijkvloers, de ondergrondse kelder zit voor een deel buiten deze footprint en het bestaande bijgebouw wordt volledig behouden, waardoor de footprint hier wordt berekend op 374m². Dit wijkt heel sterk af van de toegestane footprint van het BPA en kan niet aanvaard worden. Een footprint van 250m² is reeds heel ruim om een grote woning met bijgebouw op te richten. Deze aanvraag getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en van een zuinig ruimtegebruik. Dit vormt dan ook de weigeringsgrond voor deze aanvraag.

De woning zelf heeft een bouwdiepte van 22,7m, dit wijkt (beperkt) af van de toegestane bouwdiepte van het BPA. Er wordt evenwel opgemerkt dat het dak van de woning over het bijgebouw komt, waardoor woning en bijgebouw worden verbonden. Hierdoor wordt een totale bouwdiepte van 34m verkregen, ook dit kan niet meer als een beperkte afwijking worden beschouwd.

Omdat het vloerpeil van de woning rekening moet houden met de hoogte van het maaiveld ter hoogte van de straat, kan er akkoord gegaan worden met de verhoogde kroonlijsthoogtes van de woning. We kunnen evenwel niet akkoord gaan dat het volledige terras met ingewerkte groenzone ook op het vloerpeilniveau worden aangelegd. Hiervoor is een constructie met

keermuren nodig, waarvan de keermuren meer dan 1 m boven het maaiveld uitsteken. Dit voelt aan als een bijkomend volume en benadrukt de reeds forse footprint van de woning.

De woning wordt voorzien van een heel ruime kelder, die als het ware als een bijkomende bewoonbare bouwlaag wordt ingericht. Om licht binnen te trekken in deze ondergrondse ruimte worden raampartijen voorzien en wordt het maaiveld plaatselijk verlaagd met grashellingen. De grashelling achteraan lijkt niet realistisch weergegeven op plan. Hier zal een veel grotere reliëfwijziging moeten aangebracht worden om de kelder met een flauwe helling toegankelijk te maken vanaf de tuin. Er wordt benadrukt dat hiervoor geen bijkomende constructies (verharding, trappen, keermuren of afwatering) mogen aangebracht worden. Op het plan 'achtergevel woning' is te zien hoe de 'ondergrondse' bouwlaag hier als een extra bouwlaag aan de oppervlakte komt. Er kan ook hierover gediscussieerd worden als hier al dan niet sprake is van een bijkomende bouwlaag, in afwijking van het BPA.

De opritverharding wordt niet beperkt tot het strikt noodzakelijke en is strijdig met het algemeen bouwreglement. Enkel de oprit naar de garage met beperkte manoeuvreerruimte en een pad naar de woning valt onder strikt noodzakelijke verharding. Dit is hier niet het geval.

Impact op groen

Ter hoogte van de inrit zijn waardevolle hoogstammige linden aanwezig. Ter hoogte van de parkeerzone/inrit van het bijgebouw is een hoogstammige spar en een hoogstammige taxus en eik aanwezig. Omwille van de aanwezigheid van deze bomen wordt er geadviseerd om een boomdeskundige ETW in te schakelen voorafgaand aan de werken, om de impact op de bomen tijdens de sloop-, bouw- en bemalingswerkzaamheden te beperken

Aangezien zowel de eik als de taxus gevoelig zijn voor bodemverdichting/verharding, dient de verharding in deze zone maximaal beperkt te worden. De parkeerzone voor de woning en bijgebouw moet gereduceerd worden en moet buiten de kroonprojecties van de bomen aangelegd worden. Het insnijden van de groenzone voor de bijkomende parkeerplaats is ook niet aanvaardbaar.

De uitgravingen voor de regenwaterputten, septische put en riolering dienen maximaal buiten de kroonprojecties van de bomen voorzien te worden.

CONCLUSIE

Ongunstig, de footprint van de bebouwing en verharding op dit perceel is bovenmaats, getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening (zuinig ruimtegebruik) en is strijdig met de voorschriften van het BPA.

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 bouwen van een eengezinswoning na sloop van de bestaande woning en het verbouwen van een bijgebouw aan Marc Saey - Isabelle De Pauw gelegen te Veurestraat 26, 9051 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - 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 dossierkosten;
- 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_04826 - OMV_2023171729 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na sloop van de bestaande woning en het verbouwen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Veurestraat, 9051 Gent - Weigering