

## Voorstel tot collegebesluit

<b>ID omgevingsplatform</b>	OMV_2023066634
<b>Voorwerp van de aanvraag</b>	het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 woonentiteiten en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van warmtepompen
<b>Ligging</b>	Blauwstraat 96-102, 9032 Gent
<b>Kadastrale gegevens</b>	afdeling 30 sectie B nrs. 445M3, 446N en 446M
<b>Aanvrager(s)</b>	de heer Dominique Huysman en Huysman Bouw nv
<b>Bevoegde overheid eerste aanleg</b>	College van burgemeester en schepenen
<b>Aard beslissing eerste aanleg</b>	Voorwaardelijk vergund
<b>Datum beslissing eerste aanleg</b>	22/02/2024
<b>Bevoegde overheid beroep</b>	Deputatie
<b>Datum adviesvraag omtrent beroep</b>	22/03/2024
<b>Hoedanigheid beroepsindiener</b>	Derde, onderneming

### ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 22 februari 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

#### 1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

- De aanvraag is onvolledig en bevat misleidende (gebrekkige project-mer screening).
- De aanvraag strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften.
- De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening;  
Het project overschrijdt de draagkracht van het projectgebied, het veroorzaakt tal van hinderaspecten

voor de omwonenden, het is in disharmonie met de plaatselijke ordening, en het sluit niet aan op de woningen waartegen de bouwblokken zouden worden opgericht.

## **2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL**

In het beroepschrift worden geen nieuwe elementen toegevoegd. De collegebeslissing uit eerste aanleg wordt in het huidige advies integraal bevestigd. Bijkomend worden volgende krachtlijnen uit de collegebeslissing in eerste aanleg benadrukt:

Het RUP Stedelijk Wonen wil de beleidsvisie over wonen in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) en de woonstudie ondersteunen. In het RSG en de woonstudie zijn het opbouwen van een woningreserve, een voldoende bouwdichtheid, woonkwaliteit en een menging van verschillende woningtypologieën belangrijke thema's. De behoefte aan bijkomende woningen blijft hoog en zal in de komende jaren zelfs nog stijgen. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Mariakerke of Wondelgem, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Er treedt een belangrijke verdichting van het wonen op, zij het duidelijk gestructureerd met verschillende woningtypologieën en de creatie van voldoende groen en verweving met economische functies en woonondersteunende voorzieningen.

Specifiek voor het huidig project beschrijft de bestemming *zone stedelijk woongebied parkstad* de omgeving als een zuivere residentiele woonomgeving waarbij nagenoeg alle percelen reeds bebouwd zijn. Er wordt enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige aan wonen verwante functies. Omdat het een gebied betreft dat goed bediend wordt door een hoofdstamlijn van openbaar vervoer nl. de tramhalte Wondelgem Botestraat en omdat het perceel een grote oppervlakte heeft (1.388 m<sup>2</sup>), is er volgens het RUP mogelijkheid tot verdichting.

De mogelijkheden die het RUP toestaan bestaan uit:

- het toelaten van meergezinswoningen in de directe omgeving van de tramhalte ;
- de mogelijkheid om grote percelen op te splitsen;
- en/of met meerdere eengezinswoningen of schakelwoningen te bebouwen.

Dit biedt de mogelijkheid om een gematigde verdichting te bereiken. Met voorliggend project worden zowel eengezinswoningen als een meergezinswoning opgericht binnen de voorschriften van het RUP. Ook de bouwhoogte is in overeenstemming met de toegelaten bouwhoogte volgens het RUP.

Bijkomend maakt het terrein deel uit van het bestaand en op te laden stedelijk knooppunt Wondelgem (S13). Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale voorzieningen. Ze bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. De groei zal vooral moeten opgevangen worden in de groeistad, omdat deze knooppunten in de groeistad de potentie hebben om microcentraliteit te creëren in de twintigste-eeuwse gordel. Uiteraard moeten, om voldoende voorzieningen toe te laten, er ook voldoende netwerken aanwezig zijn: de tram en meerdere buslijnen zijn daarbij belangrijk, alsook een vlotte fietsroute naar het centrum en naar de groeistad. In Wondelgem zijn vooral stedelijke verdichtingsmogelijkheden tussen de Botestraat vanaf de tramhalte tot de Vroonstalledries. Verdichting moet in deze knooppunten vooral gezocht worden in de optimalisering van de ruimte: verschillende winkels hebben er een groot ruimtebeslag en kunnen via herinrichting een grotere verweving realiseren. Wondelgem heeft al een hoogfrequente tram.

Bijgevolg ondersteunt het RUP op deze manier de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die Ruimtelijke rendement in relatie tot Ruimte voor Gent beschrijven voor de 20ste -eeuwse wijken in de groeistad.

## **CONCLUSIE**

---

### **Voorwaardelijk gunstig**

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat er aanvullend extra motivatie is gegeven waarom dit project zich wel inpast in de ruimtelijke context.

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 22 maart 2024 worden herhaald.

Datum: 21/05/2024

VOOR AKKOORD

De omgevingsambtenaar stedenbouw