



2024_CBS_05597 OMV_2023066634 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 woonentiteiten en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van warmtepompen - Blauwstraat, 9032 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Dominique Huysman met als contactadres Stationsstraat 83, 9900 Eeklo en Huysman Bouw NV met als contactadres Stationsstraat 83, 9900 Eeklo hebben een aanvraag (OMV_2023066634) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 november 2023.

De aanvraag werd op 22 februari 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 17 april 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 woonentiteiten en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Blauwstraat 96-102, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nrs. 445M3, 446N en 446M

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 17 april 2024.

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 m²), 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 hoofdfrequente 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.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Dossier OMV_2023066634 - Omschrijving stedenbouwkundig advies ikv beroep.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 woonentiteiten en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van warmtepompen van de heer Dominique Huysman en Huysman Bouw nv, gelegen te Blauwstraat 96-102, 9032 Gent.

Artikel 2:

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

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_05597 - OMV_2023066634 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 woonentiteiten en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van warmtepompen - Blauwstraat, 9032 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Voorstel tot collegebesluit

ID omgevingsplatform	OMV_2023066634
Voorwerp van de aanvraag	het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 woonentiteiten en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van warmtepompen
Ligging	Blauwstraat 96-102, 9032 Gent
Kadastrale gegevens	afdeling 30 sectie B nrs. 445M3, 446N en 446M
Aanvrager(s)	de heer Dominique Huysman en Huysman Bouw nv
Bevoegde overheid eerste aanleg	College van burgemeester en schepenen
Aard beslissing eerste aanleg	Voorwaardelijk vergund
Datum beslissing eerste aanleg	22/02/2024
Bevoegde overheid beroep	Deputatie
Datum adviesvraag omtrent beroep	22/03/2024
Hoedanigheid beroepsindieners	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 residentiële 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 m²), 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