



2024_CBS_05623 OMV_2024020482 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Adolf Baeyensstraat, 9040 Gent - Weigering

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

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?

Stijn Adam - Inge De Meyer met als contactadres Zalmstraat 37, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024020482) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een eengezinswoning
- Adres: Adolf Baeyensstraat 141, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 994E5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het perceel waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, bevindt zich langs de Adolf Baeyensstraat in Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 552 m², heeft een totale diepte van 44m47 bij een breedte van 14m08. Het perceel is braakliggend. Zowel ter hoogte van de linker als rechter perceelsgrens bevindt zich een wachtgevel van de aanpalende panden.

Er wordt in de aanvraag een nieuwe, halfopen bebouwing voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens. Deze nieuwbouw eengezinswoning bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak. Deze is 8 m breed en heeft een bouwdiepte van 15m35 (gemeten vanaf de rooilijn) op de gelijkvloerse verdieping, 12 m op de eerste verdieping en 8m00 op de tweede verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt +9m45 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De woning wordt voorzien van 3 volwaardige gevels. De nieuwbouwwoning zorgt voor een ophoging van de linker scheidingmuur op de gelijkvloerse verdieping met 4m65 over een lengte met 2m36 en een beperkte ophoging op de tweede verdieping met 70 cm over een lengte van 1m90.

De woning behoudt een afstand van 5m84 van de rechter perceelsgrens in functie van de mogelijkheid tot het bouwen van een tweede eengezinswoning. Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een 'tijdelijke' fietsenberging voorzien en een toegangspoort tot het perceel. Dit aanbouwwolume wordt voorzien ter hoogte van de rooilijn, is 4m50 diep en heeft een totale hoogte van +3m65 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De oppervlakte van de fietsenberging bedraagt 26,60 m². Deze fietsenberging wordt voorzien tegen de zijgevel van de nieuwe eengezinswoning tot tegen de rechter perceelsgrens.

INDELING

De **gelijkvloerse verdieping** is voorzien van een inkom centraal in de voorgevel alsook een inkom in de rechter zijgevel aan de voorzijde en een inpandige garage (links). Rechts van de woning is er een overdekte fietsenberging aanwezig. Centraal op deze verdieping is er een zitruimte, traphal en berging aanwezig en aan de achterzijde is de eetruimte en keuken aanwezig. De **eerste verdieping** is voorzien van een slaapkamer, badkamer en sanitair aan de voorzijde, centraal een wasberging, nachthal, traphal en speelkamer en aan de achterzijde een sanitair en 2 slaapkamers. De **tweede verdieping** is voorzien van een bureau en vergaderruimte aan de voorzijde en een sanitair, technische ruimte en traphal aan de achterzijde.

MATERIALISATIE

De voor-, zij- en achtergevel worden afgewerkt met een gevelmetselwerk in wisselend verband in een roodbruine kleur en banden uit gevelmetselwerk in een roodbruin kleur. Het schrijnwerk is voorzien uit aluminium in een antraciet kleur en een metalen balustrade in antraciet.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 28/03/2019 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden, 3 parkeerplaatsen en 5 carports en het rooien van 2 bomen (OMV_2018066627).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/12/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een afsluiting voorzien van twee reclameborden. (1982/881 (1982/060 SA)).

- Op 23/11/2017 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een gesloten meergezinswoning. (2017/02173 Dig).

Verkavelingsvergunningen

- Op 19/04/2018 werd een aanneming verzaking afgeleverd voor het verzaken aan het geheel van de verkaveling. (2018 SA 101/01/V).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Gunstig advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 10 april 2024 onder ref. WT 2024 OG 0224_1. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent 19de afdeling, sectie C nr. 0994 E 5 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en stroomt af naar de Ledebek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, grotendeels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat het bouwen van een eengezinswoning.

Hemelwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar maximaal hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De horizontale dakoppervlakte bedraagt 160 m², waarvan 97 m² groendak. Het hemelwater afkomstig van het plat dak wordt opgevangen in een hemelwaterput van

10.000 liter en gebruikt voor de toiletspoeling, wasmachine en dienstkranen binnen en buiten. Het hemelwater afkomstig van het groendak wordt, samen met de overloop naar een infiltratievoorziening met een volume van 2.710 liter en een infiltratieoppervlakte van 12.93 m² gebracht.

Ter informatie geven we mee dat, hoewel het niet verplicht is, het hemelwater afkomstig van de groendaken ook kan opgevangen worden in de hemelwaterput. In dat geval adviseren we een actief koolstoffilter te installeren o.w.v. de uitloging van organisch materiaal. Op deze manier wordt dan de kleur gecorrigeerd en de organische vervuiling beperkt.

Overstromingsgevoeligheid

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart. Bij intense neerslag kan het water van de Adolf Baeyensstraat afstromen en via dit perceel naar de lagergelegen gronden stromen.

Ook kan bij intense neerslag wateroverlast op het perceel ontstaan. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook te worden getroffen.

Idealiter wordt het perceel niet bebouwd. Indien er toch beslist wordt om bouwen toe te laten moet er gekozen worden voor een alternatieve bouwwijze waarbij er geen ruimte voor water verloren gaat en er geen schade kan optreden bij overstromingen. Dit kan door de gelijkvloerse constructie op te trekken boven op kolommen en hieronder een overstroombare ruimte te creëren. Het vloerpeil van de toekomstige aan te leggen woning dient voldoende hoog gekozen te worden, zeker boven 8 m TAW, zodat deze overstromingsrobuust gebouwd wordt. Anderzijds is het belangrijk dat er nog doorstroming via het perceel mogelijk blijft. Hiervoor wordt er langs de fietsenstalling een poort met een open structuur voorzien die enkele centimeter zweeft boven de grond. Indien in een latere fase er een tweede woning op deze locatie wordt gezet, zal bij het bouwen van deze woning ook moeten rekening gehouden worden met deze doorstroombaarheid, waardoor deze waarschijnlijk op palen zal moeten gebouwd worden.

De woning is op funderingsstroken voorzien zodat de ruimte onder de woning volledig ingenomen kan worden door water. Een eventuele ophoging is enkel toegelaten om een hoger gelijkvloerse nulpas in de woning te realiseren. Ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden.

De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen.

Benutte kelders moeten geweerd worden alsook ondergrondse mazouttanks. Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels.

De buitendienst van de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen dient minstens 10 dagen vóór de aanvang van de werken schriftelijk op de hoogte gebracht te worden van de

begindatum en de vermoedelijke einddatum van de werken: Buitendienst Bovenschelde, Gentse Kanalen en Dender: Raymonde de Larocheaan 1, 9051 Gent (beheerwaterlopen.ovl@vmm.be).

BESLUIT

Het project wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

Aandachtspunten:

Indien het hemelwater afkomstig van de groendaken ook opgevangen zou worden in de hemelwaterput adviseren we een actief koolstoffilter te installeren o.w.v. de uitloging van organisch materiaal;

De aanvrager dient de VMM minstens 10 dagen voor de aanvang van de werken op de hoogte te stellen.

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 'Sint-Baafskouter', goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:**

1/ Zone 4 – Zone voor gesloten bebouwing – Kolom 2: bestemming; deze kolom duidt de bestemming aan van de zone.

Toetsing: In deze aanvraag wordt een halfopen bebouwing voorzien in plaats van een gesloten bebouwing

2/ Zone 4 – Zone voor gesloten bebouwing – Kolom 7-8: bouwlijnen ten opzichte van de zij- en achterste perceelsgrens; *De afstand tot de zijdelinkse perceelsgrens moet 0m00 te bedragen en de afstand tot de achterste perceelsgrens moet min. 6m00 bedragen.*

Toetsing: In de aanvraag wordt een halfopen bebouwing voorzien die op 5m84 van de rechter zijdelinkse perceelsgrens is voorzien.

3/ Zone 4 – Zone voor gesloten bebouwing – Kolom 15-18: bouwdiepte gelijkvloers/verdieping; *De bouwdiepte op het gelijkvloers mag maximaal 18m00 bedragen en op de verdieping dient de bouwdiepte gevat te zitten tussen 9m00 en 12m00.*

Toetsing: De tweede verdieping wordt voorzien van een bouwdiepte van 8m00.

4/ Zone 4 – Zone voor gesloten bebouwing – Kolom 22-23 aantal bouwlagen of bouwhoogte; *Het aantal bouwlagen is vastgelegd op maximaal 2 bouwlagen*

Toetsing: De woning uit de aanvraag wordt voorzien van 3 bouwlagen.

5/ Zone 4 – Zone voor gesloten bebouwing – Kolom 24-25: dakvorm, type en helling; *De dakvorm dient verplicht een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn te bedragen en met een hellingsgraad tussen 30-50 graden te bedragen*

Toetsing: De woning uit de aanvraag wordt voorzien van een plat dak.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het ‘verhogen van het ruimtelijk rendement’ een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.*

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:
3/ De bouwdiepte wordt op de tweede verdieping beperkt tot 8 m. In de aanvraag wordt hiervoor geen afwijking gemotiveerd. Echter zorgt de beperking in bouwdiepte ervoor dat de impact op de aanpalende burenen beperkt blijft en is deze afwijking ruimtelijk aanvaardbaar.

4/ Het voorzien van 3 volwaardige bouwlagen is ruimtelijk aanvaardbaar. Dit streeft een ruimtelijke verdichting na waarbij er compacter wordt gebouwd door niet de diepte in te gaan maar de hoogte op te gaan zoeken. Deze extra bouwlaag streeft de Gentse basisschaal na, zoals vermeld in de Structuurvisie ‘ruimte voor Gent’.

5/ Gezien er gestreefd wordt naar 3 volwaardige bouwlagen is het voorzien van een plat dak ruimtelijk aanvaardbaar. Er zijn verder in de straat woningen aanwezig bekrond door een plat dak, waarbij deze woning aansluiting zoekt.

Echter kan er **niet akkoord** worden gegaan **met afwijking 1, zijnde het voorzien van een half-open bebouwing binnen de zone voor gesloten bebouwing** om volgende redenen:

- Het voorzien van een half-open bebouwing met een volledig afgewerkte zijgevel hypothekeert het bouwpotentieel van het totale perceel. Het perceel is optimaal geschikt voor de oprichting van 2 woningen in gesloten verband. Gezien de schaarsheid van bebouwbare percelen en het niet bieden van enige vorm van rechtszekerheid dat het overige gedeelte van het perceel nog ooit bebouwd zal worden kan hiermee niet akkoord worden gegaan.
- Het bebouwen van een half-open bebouwing is strijdig met de voorschriften van het BPA. In de aanvraag werd geen afwijking gemotiveerd op dit voorschrift. Er kan geen afwijking gegund worden op bestemming binnen de voorschriften van het BPA.
- Het tijdelijk bebouwen van het perceel met een één-laags volume getuigd niet van een efficiënt ruimtegebruik en is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Een voorstel dient rechtszekerheid te bieden over de gewenste ontwikkeling van dit perceel. Het oprichten van een halfopen bebouwing op een perceel dat zich optimaal leent tot het oprichten van 2 eengezinswoningen in gesloten bouwvorm, is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het voorzien van een volwaardige zijgevel hypothekeert de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel. Bijgevolg dient de aanvraag **ongunstig** beoordeeld te worden. De aanvraag is strijdig met de bestemmingsbepalingen van het BPA en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning (zie ook verder onder paragraaf 8).

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

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).
- het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- het perceel is 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).
- het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel 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.

HEMELWATERPUT

Nieuwbouw eengezinswoning

De nieuwe woning heeft een horizontale dakoppervlakte van 163,63 m². De delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² worden door twee gedeeld, als dat groendak ook aangesloten is op de hemelwaterput. Indien dit groendak rechtstreeks wordt aangesloten op de infiltratievoorziening, moet de dakoppervlakte van dit groendak niet meegerekend worden.

Er is hierbij tegenstrijdige informatie op de plannen aanwezig waarbij het rioleringsplan alle dakoppervlaktes met groendak in rekening brengt, ookal zijn deze niet aangesloten op de hemelwaterput. Indien de groendaken aangesloten worden op de hemelwaterput dient er 111,5 m² dakoppervlakte in rekening te worden gebracht. Hiervoor is er een hemelwaterput met een capaciteit van min. 7.500 liter noodzakelijk. De aanvraag voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter, waardoor deze voldoet.

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

INFILTRATIEVOORZIENING

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

gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Het in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt 163,62 m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Dit bedraagt voor de aanvraag 97 m², waarvan er slechts 48,5 m² in rekening dient gebracht te worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 85,12 m². Hiervoor dient er bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimaal 6,81 m² en een minimum buffervolume van 2.809 l te worden voorzien. De aanvraag voorziet een bovengrondse infiltratievoorziening van 12,93 m² en een buffervolume van 2.710 l, waardoor deze naar oppervlakte wel voldoet maar naar buffervolume niet voldoet en deze aan te passen is.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 4.920 l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater (ANG/50) bedraagt 98,4m². In de aanvraag wordt er 97 m² als groendak voorzien met een bufferend vermogen van 50l/m².

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart. Bij intense neerslag kan het water van de Adolf Baeyensstraat afstromen en via dit perceel naar de lageregelegen gronden stromen.

Ook kan bij intense neerslag wateroverlast op het perceel ontstaan. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook te worden getroffen.

Idealiter wordt het perceel niet bebouwd. Indien er toch beslist wordt om bouwen toe te laten moet er gekozen worden voor een alternatieve bouwwijze waarbij er geen ruimte voor water verloren gaat en er geen schade kan optreden bij overstromingen. Dit kan door de gelijkvloerse constructie op te trekken boven op kolommen en hieronder een overstroombare ruimte te creëren. Het vloerpeil van de toekomstig aan te leggen woning dient voldoende hoog gekozen te worden, zeker boven 8,00 m TAW, zodat deze overstromingsrobuust gebouwd wordt. Anderzijds is het belangrijk dat er nog doorstroming via het perceel mogelijk blijft. Hiervoor wordt er langs de fietsenstalling een poort met een open structuur voorzien die enkele centimeter zweeft boven de grond. Indien in een latere fase er een tweede woning op deze locatie wordt gezet, zal bij het bouwen van deze woning ook moeten rekening gehouden worden met deze doorstroombaarheid, waardoor deze waarschijnlijk op palen zal moeten gebouwd worden.

De woning is op funderingsstroken voorzien zodat de ruimte onder de woning volledig ingenomen kan worden door water. Een eventuele ophoging is enkel toegelaten om een hoger gelijkvloerse nulpas in de woning te realiseren. Ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden.

De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen.

Benutte kelders moeten geweerd worden alsook ondergrondse mazouttanks. Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van bovenvermelde opmerkingen, de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) 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 14 maart 2024 tot en met 12 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- De bezwaarschrijver stelt dat er sprake is van het voorzien van een tweede eengezinswoning naar de toekomst toe met een gevelbreedte van 6m50. Volgens de bezwaarschrijver is dit geen kwalitatieve eengezinswoning. Verder wordt de straat gekenmerkt door een gesloten gevelrij en niet door een halfopen bebouwing.
- De bezwaarschrijver stelt zich de vraag waar het hemelwater dat op de bouwgrond aanwezig is naartoe zal gaan. Het perceel is gelegen in een overstromingsgebied met een middelgrote overstromingskans.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- De woning is gelegen binnen een 'zone voor gesloten bebouwing'. Het voorzien van een halfopen bebouwing is strijdig met de geldende voorschriften van dit BPA en hypothekeert de bebouwingmogelijkheden van het overige deel van het perceel. Dit wordt verder bijgetreden in 'OMGEVINGSTOETS'.
- Er blijft in de aanvraag doorstroming via het perceel mogelijk. Hiervoor wordt er langs de fietsenstalling een poort met een open structuur voorzien die enkele centimeter zweeft boven de grond. De woning is op funderingsstroken voorzien zodat de ruimte onder de woning volledig ingenomen kan worden door water.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in het bouwen van een halfopen bebouwing op een braakliggend perceel. Deze woning voldoet aan alle vormelijke eisen en voorziet een kwalitatieve, gezinsvriendelijke eengezinswoning. De beoogde afwijkingen op de geldende voorschriften op het aantal bouwlagen, bouwdiepte en dakvorm zijn aanvaardbaar.

Echter is het voorzien van een halfopen bebouwing binnen de zone voor gesloten bebouwing strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. Het perceel is met zijn breedte en diepte optimaal geschikt voor de oprichting van 2 eengezinswoningen in gesloten bouworde.

Het voorzien van een halfopen bebouwing met een volwaardig afgewerkte zijgevel hypothekeert het bouwpotentieel van het overige gedeelte van perceel en getuigt geenszins van een efficiënt ruimtegebruik. Door het voorzien van een volwaardige zijgevel is het weinig geloofwaardig dat er in de toekomst een tweede eengezinswoning zal worden opgericht op het perceel.

Het 'tijdelijk' bebouwen van het perceel met een één-laags volume, zijnde een beperkte fietsenberging (26,60 m²), getuigt niet van een efficiënt ruimtegebruik. Bovendien blijft hierbij de wachtgevel ter hoogte van de rechter aanpalende woning onafgewerkt. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening of een kwalitatief afgewerkt straatbeeld.

Gezien de schaarsheid van bebouwbare percelen en het niet bieden van enige vorm van rechtszekerheid dat het overige gedeelte van het perceel nog ooit bebouwd zal worden met een bijkomende eengezinswoning waarbij het straatbeeld op een aanvaardbare wijze wordt afgewerkt, komt de aanvraag zoals nu voorligt niet voor vergunning in aanmerking. De aanvraag wordt **ongunstig** beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (BPA) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 oprichten van een eengezinswoning aan Stijn Adam - Inge De Meyer gelegen te Adolf Baeyensstraat 141, 9040 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:
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_05623 - OMV_2024020482 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Adolf Baeyensstraat, 9040 Gent - Weigering