



2023_CBS_11773 OMV_2023112620 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herverdelen van lot 1 en 2 in 3 loten bestemd voor 2 halfopen eengezinswoningen en 1 gesloten eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Deinsteenweg, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 december 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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?

LKDE BV met als contactadres Voskenslaan 82, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023112620) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 augustus 2023.

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

- Onderwerp: het herverdelen van lot 1 en 2 in 3 loten bestemd voor 2 halfopen eengezinswoningen en 1 gesloten eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Deinsteenweg 16, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 880/2 H, 882R en 888C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 september 2023. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 november 2023:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het bijstellen van verkaveling 2022 DR 533/00 met tot doel 'het verkavelen van een grond voor een perceel bestemd voor twee halfopen eengezinswoningen en één gesloten eengezinswoning' langs de Deinsesteenweg in Drogen. Ten noorden van het terrein bevindt zich de golfschool, in het zuiden wordt het begrensd door de Deinsesteenweg (N466), in het westen door het open gebied van het kasteel Kapellegoed en in het oosten bevindt zich het NMBS station van Drogen. Op het perceel staat één vrijstaande woning. Ruimtelijk maakt de omgeving deel uit van het buitengebied.

Met de aanvraag wordt een perceel van 2112 m² verkaveld tot vier loten waarvan twee voor het bouwen van halfopen woningen, één voor het bouwen van een rijwoning en één lot als toegangsweg. Lot 1 (halfopen bebouwing) is 652 m², lot 2 (gesloten bebouwing) is 396 m², lot 3 (halfopen bebouwing) is 644 m² en lot 4 (toegangsweg) is 418 m² groot. De afstanden tot de kavelgrenzen bedragen steeds 4 m. De woningen worden op minimum 31,29 m van de rooilijn ingepland. De bouwzones zijn 18 m diep op het gelijkvloers en 12 m diep op de verdieping. De woningen hebben een gevelbreedte van minimaal 6,40 m. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak toegelaten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 06/01/2023 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een private club met zwembad en het exploiteren van een zaal + bijstelling (OMV_2023001230).
- Op 12/10/2023 werd een aktename afgeleverd voor het opslaan van propaangas in een bovengrondse tank (OMV_2023127721).
- Op 19/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing. (2022 DR 533/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een uitneembare garage. (1962 DR 021)
- Op 17/07/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1974 DR 10141)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van Watering Oude Kale en Meirebeek afgeleverd op 19 oktober 2023:

Geen verdere opmerkingen geformuleerd.

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS afgeleverd op 4 oktober 2023 onder ref. VK-22-148 – 2de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 3 loten bestemd voor 2 halfopen eengezinswoningen en 1 gesloten eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing. M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De 3 loten van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van Stad Gent ligt de verkaveling in het collectief te optimaliseren buitengebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een grachtenstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Conform de Vlarem regelgeving dienen woningen te worden uitgerust met een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 3.000 liter tot 5 IE plus 600 liter per bijkomend IE (IE = Inwoner Equivalent), waarbij zowel grijs als zwart afvalwater moet aangesloten worden op de septische put. Na uitvoering van rioleringswerken op openbaar domein (aanleg gescheiden stelsel aangesloten op een zuiveringsinstallatie) wordt aangeraden, bij aansluiting op de riolering, om het grijs water van de septische put af te koppelen en aan te sluiten op de overloopleiding van de septische put voor een optimale werking van de septische put. De buizen voor deze latere afkoppeling worden dan ook best nu reeds voorzien zodat deze ingreep op gemakkelijke wijze kan uitgevoerd worden zonder bijkomende opbraak. Deze buizen kunnen in tussentijd afgesloten worden door middel van het plaatsen van stoppen.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*

** overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*

** kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*

** inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*

** de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

Bespreking van het verkavelingsplan "VA P N 023069 – nieuwe toestand":

Volgens het verkavelingsplan zullen de twee bestaande loten worden opgesplitst in 4 kavels waarbij loten 1,2 en 3 bestemd zijn voor de bouw van eengezinswoningen en waarbij lot 4 bestemming krijgt als gemeenschappelijke toegangszone met als functie te voorzien in de ontsluiting van de nieuwe loten via één (bestaande) doorgang naar de openbare weg.

Volgens de verkregen info gaan we ervan uit dat deze gemeenschappelijke toegangszone privaat domein blijft, zei het gemeenschappelijk.

De verkavelingsaanvraag betreft een herverdeling van 2 loten in 3 nieuwe loten waarbij een bestaande woning wordt gesloopt. Een vierde kavel wordt voorzien als toegangsweg tot de loten. In de straat ligt een grachtenstelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Deinsteenweg dient voor één van de nieuwe loten hergebruikt te worden. Voor elk van de andere twee loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door Stad Gent:

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

De verkaveling wordt gepland in een gebied van Polders en Wateringen. De Watering oude Kale en Meirebeek dient bijgevolg tevens om advies gevraagd te worden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

** de bestaande aansluiting van de te slopen woning dient hergebruikt te worden voor één van de drie nieuwe loten.*

** Voor elk van de andere twee nieuwe loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.*

** een aansluiting kan aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link: <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>*

** bijkomend advies dient aangevraagd te worden bij de Watering Oude Kale en Meirebeek via betty@francois-steenbeke.be*

** De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.*

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 13 september 2023 onder ref. 5000045934:

Als bijlage kan u ons advies, ter kennisgeving stad Gent en de offerte voor B.V. LKDE terugvinden.

@ B.V. LKDE graag ontvangen wij de offerte ondertekend terug voor u akkoord.

Deze 2 loten zijn voor een standaard aansluitvermogen elektriciteit (22,2kVA) aansluitbaar aan het openbaar domein.

Opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van de verkoopbaarheidsattesten is een akkoord op de offerte die mee werd opgeladen in het omgevingsloket. De tussenkomst betreft een forfaitaire bijdrage per bijkomend lot, voor de kosten stroomopwaarts.

Meer informatie hierover vindt u op: <https://www.vreg.be/nl/nieuwe-nettarieven>

Gunstig advies van Wyre afgeleverd op 8 september 2023 onder ref. 25087097:

Aansluitbaar Wyre

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Wyre via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS afgeleverd op 14 september 2023 onder ref. JMS 532433:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecomminfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer afgeleverd op 9 oktober 2023 onder ref. AV/411/2023/01702:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

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.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2022_DR_533_00 van 19/05/2022). De aanvraag heeft betrekking op Lot 1 en Lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is bouwzone voor halfopen bebouwing, voortuinstrook, zijtuinstrook en achtertuinstrook.

De aanvraag is een bijstelling van deze verkaveling met tot doel de twee loten in vier loten te splitsen.

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

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

De aanvraag wijkt af op artikel 3. Dit artikel stelt dat bomen met een stamomtrek van 50 cm gemeten op 1 m hoogte vergunningsplichtig zijn. In de aanvraag worden geen bomen gevraagd te rooien waarbij er ook geen correcte gegevens van de bomen ter beschikking zijn. Op het inplantingsplan nieuwe toestand zijn echter alle bomen verdwenen. Bijgevolg is er veel onduidelijkheid over of er al dan niet bomen zullen moeten verdwijnen om de verkaveling te kunnen realiseren. Deze onduidelijkheid maakt een correcte beoordeling onmogelijk en kan bijgevolg niet worden toegestaan. Bij een nieuw voorstel dient de impact op de bestaande groenelementen duidelijk gemaakt worden.

De aanvraag wijkt af op artikel 12. Dit artikel stelt dat het verhardten van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de aanvraag wordt er een lot voorzien als met als functie 'toegangsweg'. Dit lot lijkt via de verkavelingsvoorschriften volledig verhard te kunnen worden. Er heerst, net als bij de impact op het groen, ook hier veel onduidelijkheid over de invulling van dit lot als toegangsweg tot de achterliggende eengezinswoningen. Bijkomend is het volgens de voorschriften mogelijk om 50% van de voortuinen, die aan 'toegangsweg' palen, te verharden. Dit percentage kan niet beschouwd worden als een minimum aan verharding. De verhardingsmogelijkheden in de voortuin samen met de mogelijkheden van lot 4 zorgen voor een mogelijke oppervlakte aan verharding van 646,50 m². Dit kan bezwaarlijk als minimaal worden aanzien. Bijkomend wordt bij een gesloten bebouwing geen oprit of parkeermogelijkheden vergund wanneer deze woning niet over een inpandige garage beschikt. Gezien de breedte van de woning geen 7 m bedraagt en een inpandige garage dus niet kan volgens het algemeen bouwreglement, kan ook geen oprit/parkeerplaats in de voortuin worden toegestaan.

Indien de bouwzone niet volledig wordt benut, kan een terras aansluitend aan de woning van 40m² in niet waterdoorlatende materialen worden aangelegd volgens de voorschriften. Gezien de ligging in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, is het aangewezen om enkel waterdoorlatende verharding aan te leggen.

Er moet steeds zo veel mogelijk worden ingezet op groen voortuinen met zo min mogelijk verharding. Groene voortuinen dragen bij tot een opwaardering van het straatbeeld en de klimaatrobuustheid van de stad. Zij kennen een grote meerwaarde voor de waterinfiltratie op het eigen terrein.

- Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater* (zie waterparagraaf).

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van derde categorie (beheer: Watering Oude Kalle en Meirebeek. 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).
- 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 bebouwd.

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.

Het perceel is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er moet steeds worden ingezet op zo min mogelijk bebouwing/verharding. De toegelaten verharding moet steeds in waterdoorlatende materialen voorzien worden.

In de aanvraag heerst veel onduidelijkheid over de verhardingsmogelijkheden van lot 4. Zoals deze nu geïnterpreteerd kunnen worden, kan mogelijks deze volledige zone verhard worden ten behoeve van een toegang. De infiltratie op het eigen terrein kan niet gegarandeerd worden.

Bijkomend kan volgens de voorschriften de helft van de voortuinen worden verhard waarbij ook een verharde helling kan voorzien worden naar een ondergrondse bouwlaag. In de voorschriften wordt bijkomend toegestaan dat de infiltratie beperkt kan worden afgewend naar het openbaar domein. Dit kan niet worden toegestaan. Alle infiltratie dient op het eigen terrein te gebeuren en kan niet afgewend worden naar de omliggende percelen of het openbaar domein.

Indien de bouwzone niet ten volle wordt benut, laten de voorschriften toe dat een terras in deze zone kan worden aangelegd in niet waterdoorlatende materialen.

In totaal kan enkel in de voortuin en voor lot 4 volgens de voorschriften 646,50 m² verhard worden wat onaanvaardbaar is. Dit is nog zonder de mogelijke verharding in de zij- en achtertuin alsook de bouwzone meegerekend.

Het geheel aan verhardingsmogelijkheden is te groot dewelke een negatief effect hebben op de waterhuishouding.

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 verplichtig 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

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)).

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

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

De aanvraag valt 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 betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 september 2023 tot 14 oktober 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een verkavelingswijziging om in plaats van één woning drie aaneengesloten woningen te realiseren.

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen in twee loten voor halfopen woningen en één lot voor een gesloten woning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De dichtheid bedraagt bij dergelijke opsplitsing ca. 18 woningen per hectare. Het perceel ligt in het buitengebied waar de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' aangeeft dat buiten de aangeduide knooppunten verdichting geen doelstelling of streefdoel is. Het open landschap moet gevrijwaard worden en we vernieuwen enkel binnen het bestaande weefsel. Met dit voorliggend project wordt één vrijstaande woning gesloopt en worden 3 loten waarvan twee voor halfopen woningen en één voor een gesloten woning gecreëerd met ongeveer dezelfde footprint als de bestaande vrijstaande woning. Daarnaast is de keuze voor 3 woningen ook te verantwoorden vanuit de configuratie van het perceel. Het perceel is 27 m breed.

Omwille van de ligging in het buitengebied zijn doorzichten naar het achterliggende landschap gewenst. Om voldoende zicht te creëren op het achterliggende landschap moeten de zijtuinstroken minimaal 4 m breed zijn en mogen er geen constructies in de zijtuin opgericht worden. Hier betekent dit dat er een potentiële bouwbreedte van circa 19 m overblijft. Deze bouwbreedte is voldoende om drie kwalitatieve en voldoende grote woningen te realiseren.

De bouwlijn die een voortuinstrook van 31 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. De verkavelingsvoorschriften laten toe dat 50% van de voortuin kan verhard worden waarbij ook hellende opritten naar een ondergrondse laag kunnen worden toegestaan. Dit voorschrift is onaanvaardbaar gezien dit leidt tot een te grote oppervlakte verharding. Er worden bijkomend ook geen hellingen naar ondergrondse lagen toegestaan gezien dit leidt tot een grotere oprit om de helling te kunnen maken en er bijkomend de mogelijkheid bestaat om een carport in de zijtuin op te richten.

In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en moet de verharding worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld en de waterhuishouding op het perceel.

In de project-mer wordt er gesteld dat er geen grote ondergrondse constructie wordt voorzien waardoor dit geen nadelige effecten kent. Echter kan er via de voorschriften een kelder onder de beschikbare bouwzones en een inrit naar deze kelder worden voorzien. Wanneer dit maximaal wordt genomen kan er een ondergrondse constructie worden voorzien van 347 m² zonder rekening te houden met de inritten naar deze constructies.

Het voorzien van een apart lot als toegangsweg geeft een grote onzekerheid over de invulling hiervan. De verkavelingsvoorschriften stellen voor dit lot geen beperkingen aan verharding en bevatten geen inrichtingsmodaliteiten. Dit zorgt ervoor dat er zou kunnen gesteld worden dat deze gehele zone zou kunnen verhard worden om alle woningen te bereiken. Er moet gewerkt worden met één gekoppelde oprit op het openbaar domein. Verder dient de verharding zich tot het minimale te beperken. Idealiter kan er gewerkt worden met een gezamenlijke parkeerhaven voor drie wagens waarvan een pad vertrekt naar elk van de woningen. De onduidelijkheid over dit lot is te groot en kan niet worden opgelost met bijzondere voorwaarden. Bovendien ligt er voor dit perceel nog een open gracht waarbij maar één overwelling zal worden toegestaan en geen drie aparte. Er staan ook heel wat bomen op de steenweg die behouden moeten worden.

De toegangsweg dient in detail uitgewerkt worden om de ruimtelijke impact te kunnen beoordelen.

Op het bestaande inplantingsplan staan meerdere bomen opgetekend. In de nieuwe toestand verdwijnen alle bestaande bomen. Er worden echter geen bomen aangevraagd te rooien. De bestaande bomen zijn te behouden en kunnen niet worden gerooid behalve de twee bomen in de zijtuin van lot 1. Deze zouden moeten gerooid worden voor de bouw van de woning. De bomen zijn weinig waardevol en staan te dicht bij de perceelsgrens ingeplant. Hierdoor is het rooien aanvaardbaar. Als compensatie moeten er minstens 2 hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12) aangeplant worden. Er wordt bijkomend opgemerkt dat geen enkele van de bomen correct werd opgemeten (geen stamomtrek, geen soort). De positie lijkt wel te kloppen. Gezien de bomen niet zijn aangevraagd te rooien, wordt het rooien ervan via deze omgevingsvergunningsaanvraag niet toegestaan.

Concluderend kan er gesteld worden dat er ongunstig wordt beoordeeld wegens strijdigheden met het algemeen bouwreglement, een negatieve watertoets en de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig wegens strijdigheden met het algemeen bouwreglement artikels 3 & 12, een negatieve watertoets en de goede ruimtelijke ordening.

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 herverdelen van lot 1 en 2 in 3 loten bestemd voor 2 halfopen eengezinswoningen en 1 gesloten eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing aan LKDE bv gelegen te Deinsessesteenweg 16, 9031 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 delingslijst.

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

2023_CBS_11773 - OMV_2023112620 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herverdelen van lot 1 en 2 in 3 loten bestemd voor 2 halfopen eengezinswoningen en 1 gesloten eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Deinsteeweg, 9031 Gent - Weigering