



2024_CBS_05966 OMV_2024033391 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Spijkstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Brecht Bekaert met als contactadres Warandestraat 83, 9810 Nazareth, De heer Kristof Bekaert met als contactadres Bosstraat 4, 9890 Gavere en Mevrouw Marianne Verhaegen met als contactadres Melkerij 2, 9820 Merelbeke hebben een aanvraag (OMV_2024033391) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Spijkstraat 91, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 885H5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

De bouwplaats in kwestie is gelegen langsheen de Spijkstraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving betreft overwegend residentiële bebouwing van 2 à 2,5 bouwlagen onder hellende daken. Het bestaande pand (497,80m² NVO) betreft een eengezinswoning met achterliggend magazijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 660m², heeft een totale diepte van 31m⁵⁴ bij een breedte van 20m⁰⁰. Het gebouw heeft een NVO van ca. 497,8m² en bestaat uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10m⁰³ ter hoogte van de linker perceelsgrens met een kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel van +8m⁷⁵ met een nokhoogte van +13m⁷⁶ (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 7m⁵² ter hoogte van de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn) met een kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel van +7m⁸¹ met een nokhoogte van +11m⁵⁷ (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De bebouwing op het perceel wordt integraal gesloopt.

Het programma wordt vergroot van 1 eengezinswoning naar 4 eengezinswoningen. Het perceel wordt opgedeeld in 4 percelen van 154,8m² (uiterst links), 153,8m² (links centraal), 155,6m² (rechts centraal) en 196m² (uiterst rechts). De nieuwe woningen hebben een gezamenlijke breedte van 20m⁰⁰. Per woning bedraagt de perceelbreedte 5m⁰⁰. De bouwdiepte bedraagt 12m⁰⁰ voor de gelijkvloerse, eerste en twee verdieping. Er wordt een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag voorzien. Ten opzichte van de rooilijn bedraagt de terugtrekking ca. 2m⁶⁰. De kroonlijsthoogte komt te liggen op +8m⁸⁰ (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De teruggetrokken bouwlaag heeft een dakrandhoogte op +11m⁵⁰ (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De volumes worden afgewerkt met een plat dak. De zones voor en achter de teruggetrokken bouwlaag worden aangelegd met een groendak.

INDELING

De 4 eengezinswoningen zijn identiek aan elkaar en worden per 2 aan elkaar gespiegeld. Deze op de **gelijkvloerse verdieping** voorzien van een inkom, berging en sanitair aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde de eetplaats en keuken. Achterliggende is er een perceelbreed terras aanwezig met achterliggend de tuinzone. De **eerste verdieping** is voorzien als een splitlevel aan de voorzijde en is voorzien van een zithoek. De tweede en derde verdieping zijn ook voorzien van een splitlevel. De **tweede verdieping** is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een slaapkamer en douchekamer. Centraal is er een douchekamer voorzien. De **derde verdieping** is voorzien van 2 slaapkamers en een traphal naar de bovenliggende verdieping. De **vierde verdieping** is voorzien van een slaapkamer bij woning 1 en

3 en een hobbyruimte bij woning 2 en 4 met op het platte dak aan de voor- en achterzijde een ontoegankelijk groendak.

MATERIALISATIE

De gelijkvloerse gevel is over de helft teruggetrokken t.o.v. de rooilijn in functie van een overdekte inkom. De voor- en achtergevel is voorzien uit een parament metselwerk. Deze worden voorzien in 3 verschillende kleuren (lichte tinten).

BUITENRUIMTE

Iedere woning wordt voorzien van een voldoende grote buitenruimte. Er worden perceelsbrede terrassen voorzien ter hoogte van de achtergevel van telkens 2m40 diepte. De overige buitenruimte wordt aangelegd als onverharde tuinzone. De tuinen hebben een oppervlakte van 82,7m² (uiterst links), 81,75m² (links centraal), 83,6m² (rechts centraal) en 124m² (uiterst rechts).

Op het perceel staan 4 bomen met een stamomtrek van meer dan 50cm. De aanvraag betreft de kapping van 3 bomen die tegen de bestaande woningen en binnen de nieuwe bouwzone staan.

Elke woning beschikt over een septische put van 2.000 liter, een regenwaterput van 5.000 liter, een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 11,7m² en buffervolume van 2.308 liter (2,9m² en 557 liter per woning).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen, weigeringen en/of bouw misdrijven zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/04/2022 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een gebouw/woning (OMV_2022014730).
- Op 18/01/2024 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een eengezinswoning, het slopen van een stapelplaats in de tuin en het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen (OMV_2023129302).

Bouw misdrijven

- Op 13 januari 1998 werd een proces-verbaal met het nummer 66.97.10008/98 opgemaakt voor het plaatsen van een venster (1,20 x 1,60m) in een wachtgevel tussen de eigendommen Spijkstraat 89 en 91.
- Op 14 november 2002 vorderde de gemeentelijk stedenbouwkundige inspecteur als herstelmaatregel het volgende:
 - de plaats moet in de vorige staat worden hersteld door het zonder vergunning uitgevoerde raam terug dicht te maken
 - Plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik stakenGeen herstellvordering door gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur. Geen advies Hoge Raad.
- Op 12 februari 2003 werd het dossier geseponneerd wegens prioriteitsredenen. Het bouw misdrijf wordt vermoedelijk nog in stand gehouden.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 april 2024 onder ref. 5000065715:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen, op heden zijn namelijk geen toereikende laagspanningsnetten aanwezig.

Om dit project te kunnen aansluiten op een laagspanningsnet 400V, dient u rekening te houden met een wachttijd van 120 werkdagen na akkoord.

Ifv aansluitbaarheid en het verkrijgen van de verkoopbaarheidsattesten dient de opgeladen offerte ondertekend teruggestuurd te worden.

Een offerte voor de effectieve aansluiting dient opgevraagd te worden via onze website – aansluitingen. <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?app-refresh=1660804524075>

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000065715. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 16 mei 2024 onder ref: AD-23-1402 – 2de advies.

Drinkwater

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.

Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen type gesloten bebouwing. Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen: Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel 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.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put. Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20cm 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:

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Aangezien de tweede adviesaanvraag op het omgevingsloket ingediend werd na 2/10/2023 dient er rekening gehouden te worden met de nieuwe GSV. Volumes van de geplande regenwaterputten, infiltratievoorzieningen worden volgens de nieuwe GSV bepaald.

Bemerking op het rioleringsplan "BA Nieuwbouw P N 12 Funderings-Rioleringsschema – Nieuwe Toestand":

Op het rioleringsontwerp zijn de individuele RWA- en DWA- aansluitingen al beter gesitueerd dan bij het eerste advies, doch dient er rekening mee gehouden te worden dat de RWA- en DWA-aansluiting per woning op maximaal 0,6m van elkaar worden voorzien om een goede technische uitvoering te kunnen garanderen van de aansluitingen op de hoofdriolering. Bij de uitvoering van de rioolaansluitingen zullen per woning het DWA-huisaansluitputje en het RWA-huisaansluitputje na de rooilijn samengevoegd worden en met één buis op de bestaande gemengde leiding worden aangesloten.

Nieuwbouw na het slopen van de bestaande bebouwing: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Spijkstraat dient bij voorkeur hergebruikt te worden voor één van de vier geplande eengezinswoningen. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). Voor elk van de andere drie geplande eengezinswoningen is een nieuwe aansluiting noodzakelijk. 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.

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

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (zie <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20GSV%202014%20versie%202.pdf/view> .

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 oppervlakte die in mindering gebracht kan voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/> - rekentool hemelwaterhergebruik.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

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 1 van de 4 geplande eengezinswoningen.
- Voor elk van de andere 3 geplande eengezinswoningen is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.

- Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.
- Per woning dient de DWA- en de RWA-aansluiting op maximaal 0,60m van elkaar verwijderd zijn.
- 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.

WYRE

Gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 18 april 2024 onder ref. 25135387:

Aansluitbaar Wyre:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag 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 Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

PROXIMUS

Er werd geen tijdig advies verkregen van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 15 april 2024. Op 27 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.17 Scheidingsmuren; De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken.

Toetsing: niet conform: De opstand van de platte daken van de nieuwe bouwvolumes voldoen onderling niet. De scheidingsmuren tussen de platte daken van de nieuw te bouwen eengezinswoningen dienen onderling minstens 20cm boven het hoogste dakvlak uitsteken. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren. Echter is de vrije hoogte onvoldoende ruim om de dakconstructie aan te passen zodat voldaan wordt aan artikel 2.17. Dit wordt verder bijgetreden bij de toetsing aan artikel 4.18. (zie hieronder)

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitaalwoning; De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Toetsing: niet conform: De vrije hoogte van de 4^{de} verdieping bedraagt slechts 2m40, waardoor deze niet voldoet. Bij woning 1 en 3 worden hier een slaapkamer voorzien waardoor deze strijdig zijn met hoger vermeld artikel. Gezien de opstand tussen de verschillende platte daken niet conform artikel 2.17 zijn en er reeds een onvoldoende vrije hoogte aanwezig is kunnen er geen bijzondere voorwaarden opgelegd worden om de strijdigheid op te lossen. Er is een aanpassingen van de vrije hoogtes en bijgevolg de gevels en scheidingsmuren noodzakelijk door middel van een nieuwe aanvraag.

De huidige aanvraag dient bijgevolg **ongunstig** geadviseerd te worden.

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 Stad 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).
- 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein 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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

De verhardingen (terrassen) kunnen afwateren naar de omgeving.

De verhardingen moeten zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone. Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

Er wordt voor elke woning (<80 m²) een hemelwaterput van 5 m³ voorzien.

Er worden aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin. De hemelwaterputten moeten worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds voorzien (wadi). De bovengrondse infiltratievoorziening dient een infiltratieoppervlakte van minimum 5m² en een buffervolume van 2.090,5 liter te bedragen. De aanvraag voorziet een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van

11,7 m² en buffervolume van 2.308 liter (2,9 m² en 557 liter per woning), waardoor deze voldoet.

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 merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het perceel is gedeeltelijk 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) of klein onder klimaatverandering.

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.

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 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- De bezwaarschrijver stelt dat de nieuwe woningen dieper gebouwd zullen worden dan de bestaande bebouwing. Hierdoor zal er een rechtstreekse inkijk mogelijk zijn en volgende oorzaken hebben:
 - o Lichtinval & schaduw: De geplande aanbouw zal de lichtinval in de woning van de linker aanpalende woningen beperken, met name in de kamer onder het dak waar een dakraam is geplaatst. Daarnaast zal er schaduw ontstaan, wat de leefomgeving van de aanpalende nadelig zal beïnvloeden.
 - o Privacy: De hoogte van de nieuwe achtergevel zal resulteren in inkijk vanuit de nieuwe woningen naar onze slaapkamer (tot aan onze voorgevel daar de ruimte zo klein is dat hier geen muren staan). Dit vormt een aanzienlijke inbreuk op onze privacy en op de veilige omgeving die we willen behouden voor onze kinderen.
 - o Stabiliteit en schade aan omringende woningen: We verzoeken dringend om aandacht voor de stabiliteit van de omliggende woningen, aangezien onze beluikwoning uit de 19de eeuw geen funderingen heeft zoals modernere gebouwen. Preventieve maatregelen zijn noodzakelijk om scheurvorming te voorkomen tijdens graaf-, afbraak-, en bouwwerkzaamheden

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

- De nieuwbouwwoningen zijn naar bouwdiepte afgestemd op wat er gangbaar aanvaardbaar is. De bouwdiepte blijft hierbij beperkt tot 12m00. De woningen uit de aanvraag voldoen aan de basisschaal van 3 bouwlagen met een hellend of teruggetrokken 4^{de} bouwlaag en zijn inpasbaar op deze locatie.
 - o Lichtinval & schaduw: De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, voldoet de voorgestelde uitbreiding aan de gangbare normen, en zoekt deze een evenwicht tussen het realiseren van kwalitatieve eengezinswoningen enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het nieuwbouwwolume is gelegen ten noorden van de aanpalende percelen waardoor zonlichtafname eerder beperkt is. Dit wordt bijkomend

gemotiveerd aangezien de betreffende panden in de achtergevel geen raamopeningen hebben. Wel beschikken de woningen over dakramen aan de achterzijde van het dakvlak. We merken op dat de daken ook vooraan over een dakraam beschikken. We vermoeden hiermee dat de bovenliggende kamer alsook over daglicht kan beschikken via het ander dakraam gelegen aan de voorzijde van de woning.

- Privacy: De raamopeningen van de nieuwbouvvolumes voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Er wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.
- Stabiliteit en schade aan omringende woningen: Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het ophogen van de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (zie eerder). Gezien het zakelijk karakter, wordt een Omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

SLOOP

De aanvraag bevat het slopen van een niet te beschermen eengezinswoning. De woning is niet gelegen in een gebied met cultureel, historische of esthetische waarden, het pand is niet opgenomen op een inventaris bouwkundig erfgoed of is niet opgenomen in een bescherming van waardevolle straatwanden.

Het slopen van het pand kan daarom **positief beoordeeld** worden.

FUNCTIE

De functie van eengezinswoningen blijven behouden. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen.

De woningtypetoets wijst ook uit dat eengezinswoningen in deze context het meeste op zijn plaats zijn. De totale score komt namelijk uit op score 10. De Spijkstraat is geen invalsweg waardoor score 2 van toepassing is voor de eerste vraag. De vragen 2 en 3 krijgen ook een score 2 aangezien de omgeving overwegend uit eengezinswoningen bestaat en de direct aanpalende burelen beiden ook een eengezinswoning zijn. Vraag 4 wordt gesteld dat parkeren op eigen terrein eventueel onderzocht kan worden en dus ook score 1 krijgt. Het kenmerkende volume in deze omgeving is de 'Gentse maat' van 3 bouwlagen en een dak of teruggetrokken bouwlaag waardoor score 1 van toepassing is voor vraag 5. Het perceel is in bestaande toestand voldoende breed en diep om kwalitatieve grondgebonden eengezinswoningen te voorzien waardoor ook score 2 van toepassing is bij vraag 6.

Het programma om eengezinswoningen te voorzien is bijgevolg **positief te beoordelen**.

VOLUME

De bouwdieptes zijn voor de gelijkvloerse, eerste en tweede bouwlaag beperkt tot 12m00. De teruggetrokken 4^{de} bouwlaag is teruggetrokken binnen de 45° van een theoretisch hellend dak. De volumetrische impact is beperkt op de omgeving. Het is een positief voorbeeld van verdichting en ruimtelijk rendement. De impact op het maaiveld wordt beperkt waarbij er alsnog een voldoende ruime en kwalitatieve woning voorzien wordt. Volumetrisch kan er een **positieve beoordeling** gemaakt worden.

Echter voldoet de aanvraag niet aan artikel 2.17 van het Algemeen Bouwreglement. De opstand van de platte daken van de nieuwe bouwvolumes voldoen onderling niet. De scheidingsmuren tussen de platte daken van de nieuw te bouwen eengezinswoningen dienen onderling minstens 20cm boven het hoogste dakvlak uitsteken. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren. Echter is de vrije hoogte onvoldoende ruim om de dakconstructie aan te passen zodat voldaan wordt aan artikel 2.17. Verder voldoet de aanvraag niet aan artikel 4.18 van het Algemeen Bouwreglement. De vrije hoogte van de 4^{de} verdieping bedraagt slechts 2m40, waardoor deze niet voldoet. Bij woning 1 en 3 worden hier een slaapkamer voorzien waardoor deze strijdig zijn met hoger vermeld artikel. Gezien de opstand tussen de verschillende platte daken niet conform artikel 2.17 zijn en er reeds een onvoldoende vrije hoogte aanwezig is kunnen er geen bijzondere voorwaarden opgelegd worden om de strijdigheid op te lossen. Er is een aanpassingen van de vrije hoogtes en bijgevolg de gevels en scheidingsmuren noodzakelijk door middel van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

De huidige aanvraag dient bijgevolg **ongunstig** geadviseerd te worden.

GEVELWERKING

Een ruimtelijke afweging omvat verscheidene deelaspecten zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal en ruimtegebruik maar evengoed visueel-vormelijke elementen. De uitstraling van een pand moet verantwoordbaar zijn binnen de context van het straatbeeld en kan bijgevolg geen negatieve impact met zich meebrengen op de kenmerkendheid van het straatbeeld.

De context bestaat voornamelijk uit een typische typologie dat een duidelijke robuuste verticalere opbouw heeft, met gevelvlakken volledig op de rooilijn en detailleringen als beperkte accentuering.

De omgeving heeft nog een sterke harmonie. In voorgaande aanvraag werd er een atypische opbouw aan de voorgevel toegekend waardoor deze leesbaar was als een meergezinswoning. De huidige nieuwe aanvraag komt hieraan tegemoet en voorziet een sobere en eenvoudige gevelgeleding met verticale opbouw en materialisatie en is **positief te beoordelen**.

BUITENRUIMTE

De buitenruimtes zijn voldoende ruim en kwalitatief te beoordelen. De grondgebonden woningen zijn gezinsvriendelijk en hebben een bruikbare tuinzone. Dit is **positief te beoordelen**.

Op het perceel staan 4 bomen met een stamomtrek van meer dan 50cm. De aanvraag betreft de kapping van 3 bomen die tegen de bestaande woningen en binnen de nieuwe bouwzone staan. Het rooien hiervan kan **positief beoordeeld** worden.

CONCLUSIE

Ongunstig advies, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (Algemeen Bouwreglement artikel 2.17 en artikel 4.18).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing aan de heer Brecht Bekaert, de heer Kristof Bekaert en mevrouw Marianne Verhaegen gelegen te Spijkstraat 91, 9000 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_05966 - OMV_2024033391 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Spijkstraat, 9000 Gent - Weigering