



2024_CBS_06885 OMV_2024064821 R - aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen van een eengezinswoning + rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Volkshaardstraat, 9030 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
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

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?

CITYNEST NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1004, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024064821) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: bouwen van een eengezinswoning + rooien van bomen
- Adres: Volkshaardstraat 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 en 31, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 1017X2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is gelegen in de Volkshaardstraat te Mariakerke. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door residentiële bebouwing in open, halfopen en gesloten typologie. De woningen hebben twee bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel is gelegen binnen een voormalige sociale tuinwijk. De tuinwijk werd opgericht rond 1956-1957 door de sociale huisvestingsmaatschappij 'Volkshaard'. De tuinwijk omvat een 50-tal panden, gelegen langs de Volkshaardstraat en de Zandloperstraat en zijn tot op heden in grote mate oorspronkelijk bewaard gebleven. Hun karakteristieken en ensemblewaarde worden in hoofdzaak gevormd door: de volumetrie, de gevelconfiguratie, de baksteenarchitectuur, het materiaalgebruik, het buitenschrijnwerk, de positie van de panden ten opzichte van de straat, de groene voortuinen, etc.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de nieuwbouw van 1 eengezinswoning in halfopen bebouwing. De woning wordt met de gesloten gevel tegen een recent verbouwde halfopen schakelwoning geplaatst (OMV_2023067356). De halfopen zijde richt zich naar de Aloïs Van de Vyverestraat en staat op minstens 6,35m van de rooilijn. De voorgevel ligt op 3,36m van de Volkshaardstraat.

De voorgevel van de woning is 4,62m breed, de achtergevel is 3,52m breed. De woning telt 2 bouwlagen, afgewerkt met hellend dak (kroonlijst hoofdvolume: 5,65m; nok: 9,20m). Het gabarit sluit aan op de naastgelegen woningen. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 10,20m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 8,20m.

De gevels is grijs gecementeerd. In de achtertuint wordt een fietsenberging van 1,50m op 2m groot en 2,06m hoog tegen de linker perceelsgrens gezet. De berging is bereikbaar via een kruiwagenpad. De woning heeft geen parkeergelegenheid voor de wagen.

Op het terrein staan verschillende hoogstammige bomen.

Recent werd een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op dezelfde plaats geweigerd (OMV_2023096981). De bouw van een woning leidde tot het rooien van nagenoeg alle bomen op het terrein. Dit is geen goede ruimtelijke ordening.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 13/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verbouwing van 16 schakelwoningen in gesloten en halfopen bebouwing (OMV_2023067356).

* Op 26/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van 2 eengezinswoningen (OMV_2023096981).

* Op 04/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning (OMV_2023150058).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- niet 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 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.

Het doel van de aanvraag is het bouwen van een woning. Het plaatsen van een hemelwaterput is verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 40,17m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 l. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Het plat dak van 8,46m² wordt aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Er wordt een dakoppervlak van 14,40m² meegeteld voor de berekening van de infiltratievoorziening. Dit maakt dat een voorziening met een buffervolume van minstens 475l en een infiltratieoppervlakte van minstens 1,15m² geplaatst moet worden. De aanvraag voldoet hieraan.

De verharding infiltreert in de naastgelegen onverharde groenzones.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project ligt niet in een gebied gevoelig voor overstromingen.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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 werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het doel van de aanvraag is de bouw van een nieuwe woning. Het terrein maakt deel uit van een recent vergund project met meerdere woningen (OMV_2023067356). Het gaat om 16 (verbouwde) schakelwoningen en 1 (nieuwbouw) grondgebonden woning op een terrein van 1647m². Op perceelsniveau zorgt dit voor een hoge dichtheid (103 wooneenheden per hectare). Met het berekenen van de dichtheid op perceelsniveau moet voorzichtig omgesprongen worden. Toch geeft het een ruwe indicatie van de bebouwingsgraad en het aantal inwoners op een terrein. In dit geval kan geconcludeerd worden dat de bijkomende woning niet nodig is om een aanvaardbare dichtheid in het stedelijk gebied te bekomen. Bij dergelijke dichtheid is het verluchten en vergroenen een doel. De bijkomende woning biedt dus geen meerwaarde aan de verdichtingsopgave.

Ook op schaal van het specifiek terrein is de bijkomende woning onvoldoende kwalitatief. Op het terrein zal, na de bouw van de woning, nauwelijks tuinzone beschikbaar zijn waarop geen bomen staan. De kroonprojecties van de bomen grenzen direct aan de gevels. Het terras bevindt zich volledig onder de kroonprojectie. Dit zal een zeer sterke impact hebben op de lichtinval en de beleving van de woning en de tuin. Ook al worden er binnen deze aanvraag geen bomen gerooid, het rooien van bomen in de toekomst is een reëel risico. De bomen zijn beeldbepalend en karakteristiek voor de wijk. Het risico op het aansnijden van dit bestaand groen is niet toelaatbaar.

De nieuwe woning wordt geforceerd geplaatst tussen de halfopen gevel van de bestaande woning en de bomengordel. Dit resulteert in een zeer smalle woning met een binnenbreedte van 4m aan de straat en 3m aan de tuinzijde. Dit resulteert in smalle ruimtes voor zowel de leefruimte als de slaapkamers. De kwaliteit van een woning wordt mede gevormd door het ruimtegevoel en de lichtinval. Een smalle breedte zet dit onder druk. De woon- en leefkwaliteit van de woongelegenheden zijn ontoereikend om aan de hedendaagse verblijfskwaliteiten te voldoen. Een rijwoning in stedelijk gebied heeft minstens een gevelbreedte van 6m.

Bovendien is deze breedte niet gangbaar in deze wijk. De meerderheid van de woningen hebben een gevelbreedte van minstens 6m of breder.

De woning is niet noodzakelijk om de gevelrij af te werken. Vandaag staat er aan de zijde van de woning een halfopen woning. De woning heeft ramen in de zijgevel en is afgewerkt als volwaardige gevel.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en dit zowel op schaal van het project als op schaal van het terrein.

CONCLUSIE

Ongunstig. De woning is niet in overeenstemming met 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 bouwen van een eengezinswoning + rooien van bomen aan CITYNEST nv (O.N.:0887584543) gelegen te Volkshaardstraat 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 en 31, 9030 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 stilzijdend 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:

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 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 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.

2024_CBS_06885 - OMV_2024064821 R - aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen van een eengezinswoning + rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Volkshaardstraat, 9030 Gent - Weigering