



2024_CBS_07123 OMV_2024047766 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tuinberging - zonder openbaar onderzoek - Driepikkelstraat - Octaaf Van Dammestraat, 9030 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 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; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
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?

Ascot Construct NV met als contactadres Oude Weg 39, 9991 Maldegem heeft een aanvraag (OMV_2024047766) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van een tuinberging
- Adres: Driepikkelstraat - Octaaf Van Dammestraat , 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 644M3, 644W3 en 644S3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De bouwplaats situeert zich in Mariakerke op het einde van de Driepikkelstraat en de Octaaf Van Dammestraat, beide zijstraten van de Brugsesteenweg. Ten zuiden bevindt zich de Park&Ride Bourgoyen, het natuurgebied Bourgoyen-Ossemeersen met het bezoekerscentrum, lokalen van Natuurpunt en de sporthal Bourgoyen. De omgeving kenmerkt zich verder door het voorkomen van overwegend eengezinswoningen in gesloten bebouwing nabij de Brugsesteenweg en open bebouwing verder weg van de Brugsesteenweg.

Op het terrein bevindt zich een stadsontwikkelingsproject dat bestaat uit een eengezinswoning en drie meergezinswoningen met een centrale gemeenschappelijke tuinzone. Het inkomplein in het oosten sluit aan op de Driepikkelstraat, terwijl het westelijk inkomplein bereikbaar is via de Octaaf Van Dammestraat. Via beide zijden is er toegang tot de ondergrondse parkeergarage, respectievelijk de inrit aan de kant van de Driepikkelstraat en de uitrit aan de kant van de Octaaf Van Dammestraat. De pleinen worden met elkaar verbonden via een fiets- en voetgangersverbinding onder de gebouwen door, langsheen de gemeenschappelijk parkzone. De site is bovengronds niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, enkel voor de brandweer, nooddiensten en in functie van uitzonderlijk laden en lossen (bv. verhuis). Verder bevindt er zich een fietsstalling (70 m²) op het terrein. Ter hoogte van de woning Octaaf Van Dammestraat nrs. 71 en 69 is een groenzone aanwezig die een buffer vormt tussen het project en de woningen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het plaatsen van een tuinberging. De nieuwe tuinberging verkrijgt een footprint van 32 m². Het betreft een rechthoekig volume dat wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 2,85 m). De tuinberging wordt ingeplant in een noordelijke hoek van het perceel. De constructie behoudt 11,23 m afstand tot BLOK A en behoudt min. 3,82 m afstand tot de perceelsgrens met de aanpalende buur Octaaf Van Dammestraat nr. 71. De tuinberging wordt gedeeltelijk voorzien binnen de groenbuffer

De gevels van de tuinberging worden afgewerkt met verticale houten planken. Ook het buitenschrijnwerk wordt voorzien in hout. Het platte dak van de berging wordt aangelegd als groendak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant voor huidige aanvraag:

Omgevingsvergunningen

- Op 19/12/2019 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een residentieel project bestaande uit meerdere woonblokken met een ondergrondse parking, na het slopen van de bestaande bebouwing en met bijhorende terreinaanlegwerken (OMV_2019024306).
- Op 05/08/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning (OMV_2021081791).

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

GEWESTPLAN

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.

GEWESTELIJK RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), binnen de Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 twee voldoende uitgeruste gemeentewegen (Octaaf Van Dammestraat en Driepikkelstraat).

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).
- 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.

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit bijgebouw moet vertraagd gebeuren. Hieraan wordt voldaan door het aanleggen van het platte dak van de tuinberging als groendak. Het opvangen hemelwater mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans onder klimaatverandering ter hoogte van het project. Om de 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 worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)).

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

Op de site bevindt zich een stadsontwikkelingsproject met een eengezinswoning en drie meergezinswoningen die beschikken over een gemeenschappelijke tuinzone. Het doel van de aanvraag betreft het oprichten van een tuinberging op de site.

Het project werd opgevat als een totaalconcept waarbij er gezocht werd naar een kwalitatieve architectuur, maar ook naar een kwalitatieve en zorgvuldige omgevingsaanleg. Het toevoegen van de tuinberging verstoort de omgevingsaanleg van de site. De tuinberging bedt zich onvoldoende in binnen de groene omgeving van het project. Bovendien wordt de tuinberging gedeeltelijk voorzien binnen de groenbuffer ter hoogte van de woningen Octaaf Van Dammestraat nrs. 71 en 69. De buffer tussen de woningen nrs. 71 en 69 dient aangelegd te worden als groenzone. Door het plaatsen van een bijgebouw wordt deze groenzone onderbroken en kan de buffer niet als volwaardige buffer gerealiseerd worden. Het doel van de buffer is net om de impact van het project op de aanpalenden te beperken. Door het plaatsen van een tuinberging wordt de dynamiek verhoogd langs de tuinzones van de woningen nrs. 71 en 69. Er kan ruimtelijk niet akkoord worden gegaan met de inplanting van het bijgebouw.

Daarnaast kan niet akkoord worden gegaan met het toevoegen van een bijgebouw van 32 m² groot. Op de site bevindt zich immers al een bijgebouw nl. een fietsenstalling van 70 m². Na de werken zouden er zich 102 m² aan bijgebouwen op het perceel bevinden, dit is teveel. Gangbaar worden er maximaal 40 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze oppervlakte werd reeds bereikt met het plaatsen van de fietsenstalling. Er zullen geen bijkomende overdekte constructies worden toegestaan op de site.

We merken bijkomend op dat er een afsluitingsstructuur zal worden geplaatst langs de bufferzone. Visueel zal dit een negatieve impact hebben op het project. Het is net de bedoeling om het groen te versterken langs de perceelsgrenzen. Binnen de buffer moeten groenaanplantingen aangelegd worden. In de vergunning OMV_2019024306 werd reeds geschreven dat het aangewezen is langs de perceelsgrenzen groenaanplantingen te voorzien onder de vorm van een dichte haag en/of klimplant. Dit om de verwachte hinder (vooral visueel) van het project tot een minimum te beperken.

Omwille van bovenvermelde redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (negatieve impact inplanting op groen(buffer) en te groot aandeel bijgebouwen op het perceel).

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 plaatsen van een tuinberging aan Ascot Construct nv (O.N.:0506778082) gelegen te Driepikkelstraat - Octaaf Van Dammestraat , 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 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_07123 - OMV_2024047766 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tuinberging - zonder openbaar onderzoek - Driepikkelstraat - Octaaf Van Dammestraat, 9030 Gent - Weigering