



2024_CBS_05348 OMV_2024001373 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, 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 Marc Marchant met als contactadres Schellebellepontweg 23, 9820 Merelbeke heeft een aanvraag (OMV_2024001373) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 januari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Grotesteenweg-Noord 59, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 92A2, 92B2 en 92P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een aantal percelen in tweede bouworde, gelegen langs de Grotesteenweg-Noord in Zwijnaarde. De site bevindt zich ten zuiden van de kernstad en maakt deel uit van een lint van bebouwing langs een grootschalige rotonde. Het lint staat via een bredere woonband in verbinding met de oude kern van Zwijnaarde en bestaat voornamelijk uit smalle rijwoningen, op bepaalde plekken onderbroken door grootschalige bedrijfs-, kantoor- en schoolgebouwen. Achteraan geeft het lint uit op open ruimte (kastelensite – projectzone Parkbos). Aan de overzijde van de weg bevindt zich een grootschalig bedrijventerrein (Technologiepark). De weg zelf is vormgegeven als een langgerekte rotonde ('ovonde') en telt twee rijvakken in elke richting. De weg vervult een belangrijke doorgaande functie op regionaal niveau.

De percelen in kwestie zijn vandaag bebouwd met een woning in tweede bouworde en enkele bijgebouwen. Er bevinden zich verschillende bomen op de percelen. De projectsite is bereikbaar via een erfdienstbaarheid nl. een onderdoort van de meergezinswoning met huisnr. 55.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van 3 nieuwbouwwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing. Het betreffen 2 halfopen eengezinswoningen met tussenin een gesloten woning. De nieuwe woningen worden 11 m achter de woningen langs de Grotesteenweg-Noord ingeplant. De linker woning wordt ingeplant op de linker perceelsgrens, de rechter woning wordt op minimaal 4 m van de rechter perceelsgrens ingeplant. De woningen hebben telkens een bouwdiepte van 10 m over twee bouwlagen heen afgewerkt met plat dak (dakrandhoogte: 6,15 m). De nieuwbouwwolumes hebben een minimale breedte van 5,77 m. Elke woning verkrijgt een achtertuin van 4,13 m diep.

Gelijkvloers bevinden zich de leefruimtes, inkom en berging. Op de verdieping beschikt iedere woning over 3 slaapkamers en een badkamer. In de voortuinstrook wordt voor de linker en middelste woning een pad tot de inkomdeur voorzien, voor de rechterwoning wordt een oprit met een breedte van 3 m aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 14/09/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van 3 nieuwbouwwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2022157578).

De aanvraag werd geweigerd omwille van de strijdigheid met het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'. Verder werd geoordeeld dat het project de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en het gewenste bouwprogramma te hoog ligt voor de specifieke locatie in tweede bouworde grenzend aan bufferbosgebied. De inplanting van de woningen werd onaanvaardbaar geacht, de

woningen zoals ontworpen hadden een te grote impact op de omgeving. Het verzwaren van de erfdienstbaarheid (de onderdoorgang) werd eveneens onaanvaardbaar geacht.

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 30/04/2015 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning. (2015/04003)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 23 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het advies van de groendienst. In het kader van de lopende omgevingsvergunningaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld. Hierin zijn de bestaande bomen opgenomen. De handeling "bomen vellen" werd toegevoegd aan de aanvraag, een bijkomend inplantingsplan en extra foto's werden opgeladen.

Op 26 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Farys

Ongunstig advies van Farys afgeleverd op 2 mei 2024 onder ref. AD-24-394:

Drinkwater

Deze omgevingsaanvraag betreft:

- *De sloop van de bestaande woning en vrijstaand bijgebouw.*
- *Nieuwbouw van 3 eengezinswoningen.*

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.

Om de 3 woningen op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het bestaand drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Grotesteeweg-Noord via de bestaande weg met erfdienstbaarheid van doorgang tot de aan te sluiten woningen.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren de nieuwbouw van 3 eengezinswoningen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.

De gebouwen liggen in tweede bouwlijn. De indeling binnen welk gebied de gebouwen liggen is niet zo duidelijk.

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting per lot in op bestaande stelsel langs bestaande wegenis*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

INHOUD VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft de sloop van bestaande woning en bijgebouw en de nieuwbouw van 3 ééngezinswoningen

Specifieke bemerkingen op het dossier

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Op het bijgevoegd inplantingsplan is niet echt een duidelijke lotindeling vermeld. Zowel woning 1 en woning 2 hebben een eigen achtertuin en een eigen voortuin. De voortuin van beide woningen sluiten aan op de voortuin van woning 3?

Volgens bijgevoegd nota is voor woning 3 is een parkeerplaats voorzien op de oprit en voor woning 1 en woning 2 wordt plaats voor fietsen voorzien in de voortuin. Dit is echter niet duidelijk op het inplantingsplan aangeduid.

Elke woning wordt voorzien van een aparte septische put met een inhoud van 2 000l. Het aantal aangesloten IE's ontbreekt op de plannen.

Elke woning wordt voorzien van een aparte regenwaterput van 5 000l. Deze wordt groter voorzien dan de noodzakelijke aangesloten dakoppervlakte.

Het nuttig hergebruik wordt niet berekend volgens het hemelwaterformulier. Een uitzondering op deze berekening kan enkel toegestaan worden door de milieudienst.

Bij een eenvoudige bouwaanvraag van een eengezinswoning, is deze berekening niet van toepassing.

Gezien het goed groter is dan 120 m² dient een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien te worden. Deze ontbreekt in het dossier en dient aangevuld te worden op het rioleringsplan

Verder wordt vermeld op het rioleringsplan dat de riolering aansluit op een rioleringsstelsel met erfdiensbaarheid. Voor Farys is dit stelsel onbekend en dient dit dus ook vermeld te worden op de rioleringsplannen, zodat duidelijk is dat er een gescheiden stelsel wordt voorzien tot aan het openbaar domein.

Gezien de ligging van de bouwaanvraag, dient de aanvrager aan te tonen dat er kan worden aangesloten op de bestaande riolering. Thv inrit van lot 55 zijn immers de nodige huisaansluitputjes voorzien.

BESLUIT

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "ongunstig"

Er is niet voldaan aan de huidige hemelwaterverordening van 2023. Er ontbreekt een bovengrondse infiltratievoorziening. Bij de aanvraag van een ééngezinswoning kan geen groter hergebruik in rekening gebracht worden.

Het is onduidelijk hoe een gescheiden stelsel tot aan het openbaar domein wordt voorzien.

4.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 15 april 2024 onder ref. 5000064769:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Marc Marchant werd ondertekend voor akkoord en

vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn.

Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

4.3. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 12 april 2024:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 15 april 2024 onder ref. 25147948:

Wij zijn 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 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>

4.4. AWW – District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWW - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. AV/411/2024/00479:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende 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, vermeld in het integraal advies op het omgevingsloket.

4.5. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. 069948-002/NVDV/2024:

Besluit: GUNSTIG mits naleven van de opgelegde voorwaarden (vermeld in het integraal advies op het Omgevingsloket).

4.6. Agentschap voor Natuur en Bos

Eerste advies:

Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 6 mei 2024:

Geen advies. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid.

Tweede advies:

Geen tijdig advies van Agentschap voor Natuur en Bos. De adviesvraag is verstuurd op 3 april 2024. Op 7 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTELIJK RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010), in *artikel 7: woongebied* en *artikel 10: bufferbosgebied*

GEMEENTELIJK RUP

Het project ligt gedeeltelijk in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 28 september 2021), in de **zone voor bos**.

Het deel dat zich binnen deze zone voor bos bevindt, wordt niet ingericht met voorliggend project. Er wordt geen uitspraak gedaan over deze zone behalve dat de bestaande bebouwing, die zich gedeeltelijk binnen deze zone bevindt, zal worden gesloopt.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

De nieuwe woningen hebben elk een horizontale dakoppervlakte van max. 64,8 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 liter. Hieraan wordt voldaan. Er wordt voor woning 1 en 2 telkens een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien en voor woning 3 wordt een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter voorzien.

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

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 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.

INFILTRATIEVOORZIENING

Vanuit de aanvraag is het niet volledig duidelijk hoe de perceelsgrenzen lopen ter hoogte van de voortuinen van woningen 2 en 3 . Het is dan ook niet mogelijk dit punt volledig correct te beoordelen.

Wanneer de percelen groter zijn dan 120 m², moet er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd worden. In dat geval moet de overloop van de hemelwaterput aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De aanvraag voldoet hier **niet** aan. De woningen 1 en 3 zullen sowieso moeten voorzien worden van een bovengrondse infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. 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.

8. 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 **2 bezwaarschriften** 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 en besproken:

- **Verenigbaarheid project met omgeving en geldende bestemmingsvoorschriften**

De architect stelt in zijn nota dat de woningen worden opgericht binnen de zone van de eerste 50 m vanaf de rooilijn. Er is twijfel waar deze afbakeningslijn zich exact bevindt. Het aanvraagperceel lijkt zich voor 20% binnen woongebied te bevinden en 80% binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de bestemming.

De nieuwe woningen zullen leiden zorgen voor grote hinder. Visueel verstoren de nieuwbouwwolume het zicht op de achterliggende groenzone. De inplanting van de woningen in tweede bouworde, ca. 40 m achter de rooilijn zal zorgen voor inkijk in de woningen en tuinen in eerste bouworde. Alsook zullen de bouwwolumes voor schaduwvorming zorgen en licht afnemen van de bestaande bebouwing. Drie woningen zullen ook voor geluidsoverlast zorgen.

Verder zal de aanvraag mobiliteitshinder met zich meebrengen. Het verzwaren van de erfdienstbaarheid (1 woning wordt vervangen door 3 woningen) zal leiden tot extra belasting van de inrit door zowel fietsers, voetgangers als wagens wat voor onveilige situaties zal zorgen in de smalle doorrit. Daarnaast is de onderdoorrit niet geschikt voor zwaar vervoer tijdens de bouwfase. Tot slot wordt de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten in twijfel getrokken.

- **Verkavelingsvergunningsplicht?**

De aanvraag voorziet in de verdeling van dit terrein voor de oprichting van drie woningen. De aanvraag verschaft onvoldoende informatie of er al dan niet een verkavelingsvergunning noodzakelijk is.

- **Ontoereikende project-m.e.r.-screeningsnota**

Het zomaar stellen dat er door het project geen aanzienlijke effecten op de omgeving zullen zijn, is niet correct. Er zijn minstens enige effecten denkbaar op de mobiliteit, de bodem, geluid en trillingen en de biodiversiteit.

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

Verenigbaarheid project met omgeving en geldende bestemmingsvoorschriften

Er kan niet akkoord worden gegaan met de inplanting van de nieuwbouwwolumes alsook niet met het programma. De bezwaren worden bijgetreden.

De woningen worden ingeplant binnen woongebied. De aanvraag doet geen uitspraak over het deel van het perceel dat zich binnen de zone voor bos/ het bosbuffergebied bevindt. Zone voor bos kan niet aangewend worden tot tuinzone.

Daarnaast behouden de woningen onvoldoende afstand tot de perceelsgrenzen waardoor de impact van de nieuwbouwwolumes op de omgeving te groot is. Tot slot overstijgt het programma de ruimtelijke draagkracht. De bestaande woning kan slechts verbouwd of herbouwd worden, een verzwaring van de erfdienstbaarheid wordt niet toegestaan. Zie 8. Omgevingstoets voor een meer uitgebreide beoordeling.

Verkavelingsvergunningsplicht?

In voorliggend geval wordt een aanvraag tot groepswooningbouw gedaan. Dit betekent dat de woningen worden opgericht vooraleer deze worden verkocht. In het geval van verkavelen worden de loten opgedeeld om afzonderlijke bouwgronden met bouwrechten te kunnen verkopen. De bouwheer is niet verplicht zijn perceel te verkavelen als hij ook de woningen zal bouwen. Dit bezwaar is dus ongegrond.

Ontoereikende project-m.e.r.-screening

De aanvraag wordt aangeduid als een stadsontwikkelingsproject waarbij de aanvrager oordeelt dat er geen aanzienlijke effecten zullen zijn van het project op de omgeving. Er wordt aangegeven dat er enige bijkomende mobiliteit zal zijn, maar dat dit beperkt zal zijn. Echter kan hier niet volledig mee akkoord worden gegaan. Het is niet wenselijk een bestaande erfdiensbaarheid te verzwaren. Een project moet een duidelijk en kwalitatieve toegang krijgen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag betreft het oprichten van 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing. Er werd een ongunstig advies afgeleverd door Farys, bijgevolg kan de aanvraag niet worden vergund. In wat volgt behandelen we, ondanks het feit dat de aanvraag niet vergund kan worden, alsnog de toets met de goede ruimtelijke ordening.

Het vervangen van één eengezinswoning door drie woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet te verantwoorden. De aanvraag voorziet in een onvoldoende kwalitatief woonproject met een te hoge dichtheid. Het project past zich niet in binnen de bestaande ruimtelijke context.

De bestaande ruimtelijke context van een woning in tweede bouworde is een historisch gegroeide situatie die in stand kan gehouden worden. Echter na sloop van de woning moet de ruimtelijke context opnieuw geanalyseerd en heroverwogen worden. De nieuwbouw van drie woningen ter vervanging van de ene bestaande woning is ruimtelijk niet doordacht. Er wordt teveel abstractie gemaakt van de ruimtelijke context van het bouwen in tweede bouworde ter hoogte van een achterliggend bosgebied, zonder een duidelijke en kwalitatieve toegang tot het project. Het bestaande bouwprogramma waarbij er zich één woning in tweede bouworde bevindt, is voor enkel dit perceel het maximaal mogelijke bouwprogramma.

Aangezien het perceel zich in tweede bouworde bevindt, moet er voldoende afstand (minstens 10 m) bewaard worden tot de aanpalenden. Deze afstand garandeert dat de impact naar aanpalende tuinzones voldoende beperkt is. Het bouwen in tweede bouworde vraagt een andere aanpak dan het bouwen aan een weg waar woningen naast elkaar liggen in een duidelijke lijn. De rechter woning wordt op slechts 4 m van de rechter perceelsgrens ingeplant. De linker woning behoudt geen afstand en wordt op de linker perceelsgrens ingeplant. Hierdoor wordt een blinde gevel gecreëerd die nooit afgebouwd kan worden. Deze woning gedraagt zich als een gesloten bebouwing en niet als een halfopen woning wat niet aanvaardbaar is. Tot slot legt deze woning op de perceelsgrens beperking op het aanpalend perceel. Hierdoor ontstaat een vreemde ruimtelijke situatie die mogelijk nooit opgelost geraakt. De woningen zullen door hun inplanting een veel te grote impact hebben op de omgeving. De ontworpen inplanting zal immers voor inkijk, schaduwvorming en lichtafname zorgen bij de omliggende tuinen en woningen. Dit zal afbreuk doen aan de woonkwaliteit van de aanpalenden. Daarnaast wordt te weinig rekening gehouden met de bestaande hoogstammige bomen die aansluiten bij het achterliggende bufferbosgebied. De voorliggende aanvraag getuigt niet van boomsparend ontwerp. Verhardingen en bebouwing moeten zich buiten de kroonprojecties van

de bomen bevinden.

Zoals hierboven reeds aangehaald moet bij sloop en nieuwbouw de bestaande ruimtelijke context opnieuw in vraag gesteld worden. In dit specifiek geval hebben de aanpalende panden aan de steenweg erg weinig buitenruimte of tuinzone. Het opnieuw gaan bebouwen van deze gronden bestendigt deze ongewenste situatie en is dus niet aanvaardbaar.

Verder kan niet akkoord worden gegaan met de voorziene tuinzones bij de woningen. Een tuin met een diepte van 10 m wordt als een minimum beschouwd om de garantie tot een volwaardige tuin in functie van de woonentiteit te kunnen bieden. Een dergelijke tuinzone is noodzakelijk om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen en draagt bij tot de woonkwaliteit op het perceel. Elke woning beschikt over een tuinzone met een diepte van 4,13 m diep. Dit is te weinig voor woningen in de Groeistad. Op deze plek willen we woningen bieden die over een voldoende ruime en functionele tuinzone kunnen beschikken.

De aanvraag overstijgt de ruimtelijke draagkracht, er wordt te weinig rekening met de context nl. de ligging van het terrein in tweede bouworde grenzend aan zone bestemd voor bufferbosgebied.

Het is niet mogelijk op deze locatie 3 woningen op te richten. De bestaande situatie laat niet toe om op dit terrein het bouwprogramma te verhogen. Enkel de bestaande eengezinswoning kan verbouwd of herbouwd worden. Hierbij moet de tuinzone zich binnen woongebied bevinden.

De percelen aan de steenweg zijn onvoldoende diep om te gaan bouwen in tweede bouworde. Bovendien moet dergelijke ingreep op een ruimer projectgebied bekeken worden zodat een kwalitatieve ontsluiting kan voorzien worden. Het kan niet de bedoeling zijn om via onderdoorgangen in het bestaande weefsel langsheen de steenweg woningen te gaan bereiken in tweede bouworde die geen volwaardige tuinzone krijgen.

10. PLANTECHNISCHE OPMERKINGEN

Vanuit de plannen is het niet volledig duidelijk hoe de voortuinen van de woningen 2 en 3 lopen. Hierdoor kan de exacte oppervlakte van de percelen niet worden nagegaan. De aanvraag kan bijgevolg niet correct beoordeeld worden (bv. bepalen infiltratievoorziening). Verder is ook het rioleringsplan onvoldoende opgemaakt. Het is onduidelijk hoe de riolering aansluit op de riolering van het openbaar domein.

Tot slot is het vanuit de aanvraag niet duidelijk wat er gebeurt met het deel van het perceel dat gelegen is binnen zone voor bos. Zone voor bos kan niet aangewend worden tot tuinzone. Deze zone dient als bufferzone te worden aangeplant met volwaardig en hoogstammig groen tussen het woongebied en het achterliggend bosgebied. Het behoud en versterken van deze boszone staat voorop, het vertuinen ervan niet.

CONCLUSIE

Ongunstig, het project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht, het gewenste bouwprogramma ligt te hoog voor de specifieke locatie in tweede bouworde grenzend aan bufferbosgebied. De inplanting van de woningen is onaanvaardbaar, de woningen hebben een te grote impact op de omgeving. Het verzwaren van de erfdiensbaarheid (de onderdoorgang) is eveneens onaanvaardbaar. Daarnaast bevat de aanvraag enkele onduidelijkheden waardoor deze niet correct kan worden beoordeeld.

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 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing aan de heer Marc Marchant gelegen te Grotsteenweg-Noord 59, 9052 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_05348 - OMV_2024001373 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van
3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek
- Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Weigering