



---

**2024\_CBS\_09403 OMV\_2024093734 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 eengezinswoningen na het slopen van garages en uitbreken asfalt - zonder openbaar onderzoek - Volkshaardstraat, 9030 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 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 Braeckevelt, 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?**

DULON BV met als contactadres Kortrijksepoortstraat 118, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024093734) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 3 eengezinswoningen na het slopen van garages en uitbreken asfalt
- Adres: Volkshaardstraat , 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 1017E2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
25 september 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 halfopen en gesloten typologie. Het perceel in kwestie betreft een perceel met bestaande garageboxen.

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.

Met deze aanvraag wordt de middelste garageblok van 12 garages afgebroken en alle asfalt verharding verwijderd. In de plaats komen 3 woningen. De drie gekoppelde woningen worden trapsgewijs ingeplant. Aan weerszijden van de woningen is er een zijtuinstrook voorzien van minimum 3 m t.o.v. de perceelsgrens. Elke woning heeft een voortuinstrook, refererende naar de bestaande wijk en een ruime achtertuin. Door het schuinlopend perceel varieert de diepte van de tuin. De gemiddelde diepte van de tuinen is 10,2 m.

De woningen zelf zijn doorzonwoningen, met 2 bouwlagen en een licht hellend dak (kroonlijsthoogte ca. 5,50m en nokhoogte 6,95 m). De gekozen baksteen refereert qua kleur naar de bestaande woningen van de naburige wijk maar in een meer hedendaagse versie. Ook de ramen en de uitspringende volumes refereren naar de bestaande woningen. Qua bouwdiepte werd de footprint van de bestaande woningen als referentie gebruikt (ca. 9,50 m).

De garageblok palend aan woning nr. 55 blijft behouden. De bestaande blok bestaat uit 6 units, deze

zullen omgevormd worden tot 3 autobergplaatsen en 3 fietsstallingen met extra (tuin)berging (telkens 1 autobergplaats + fietsstalling per woning). De eerste 3 units worden omgevormd tot individuele fietsstallingen, de garages zijn gegroepeerd in de laatste 3 units. Het dak van de garageblok wordt vernieuwd. In de eerste 3 units wordt de garagepoort vervangen door een brede deur en ingevuld met zichtmetselwerk in dezelfde baksteen als de woningen. Bij de overige 3 woningen wordt de garagepoort vernieuwd. In de individuele fietsstalling is er plaats voor 4 fietsparkeerplaatsen en extra berging. Per fietsstalling is er ongeveer 2,2 m<sup>2</sup> nodig om een fiets comfortabel te stallen. Eén unit is ongeveer 14,6 m<sup>2</sup>, waarvan 8,8 m<sup>2</sup> voor het stallen van fietsen, de overige ruimte zal gebruikt worden als (tuin)berging.

De toegang tot het perceel blijft ongewijzigd ter hoogte van de rooilijn. De bestaande asfalt verharding wordt vanaf de rooilijn op het perceel volledig uitgebroken. Vanaf de rooilijn tot aan de eigenlijke garages is er een karrespoor voorzien uit poreuze betonklinkers. Voor de garages is

een zone van ongeveer 3 m breed voorzien uit poreuze betonklinkers, de zone die nodig is om te draaien en keren zal worden uitgevoerd in grasbetontegels.

Daarnaast wordt ook de kapping van 7 loofbomen (waarvan 1 met stamomtrek van 72 cm en 6 met stamomtrek < 50 cm) aangevraagd met als motivatie dat deze bomen binnen de bouwzone gesitueerd zijn. De 2 overige bomen blijven behouden.

## 2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 11 september 2024 onder ref. AD-24-919:

#### Drinkwater

*Deze vergunningsaanvraag betreft het bouwen van 3 eengezinswoningen na het slopen van garages en uitbreken van asfalt.*

*Mits het in deze verkaveling om een private woonerf met private wegenis gaat is onderstaande van toepassing:*

*De wegenis van de verkaveling/woonproject wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens van het openbaar met het private domein en op het private domein zal een toegankelijke meterput worden voorzien voor de plaatsing van een hoofdwatmeter. De eigendomstitel van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op het private domein blijft in private handen.*

*De aanliggende woonegelegenheden worden individueel bemeterd. De watermeters zijn eigendom van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd.*

*De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de private drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen.*

*De eigenaars verlenen een erfdiensbaarheid aan Farys voor het plaatsen en onderhoud van de drinkwaterdistributieleidingen en een recht van doorgang ten aller tijde. De erfdiensbaarheid dient in de aktes te worden opgenomen.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van 3 eengezinswoningen.*

*Ons advies is gunstig.*

Riolering

*Op basis van de inhoud van het dossier geeft Farys geen advies betreffende de riolering. We verwijzen naar het advies van dienst DWBW van de stad Gent.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 augustus 2024 onder ref. 5000076179:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. DULON 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](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 22 augustus 2024 onder ref. JMS 621206:

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

- \* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- \* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- \* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:*

*<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*

- \* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

- \* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

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

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 26 augustus 2024 onder ref. 25160788:

Netuitbreiding Wyre

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

- \* Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*

- \* Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de*

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

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

**Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. 24-212448:

*Bespreking aanvraag*

*De aanvraag betreft de afbraak van een garageblok en een opbouw van 3 woningen op hetzelfde perceel.*

*Tegelijkertijd wordt de huidige asfaltverharding opgebroken. In de voorliggende plannen zal de uiteindelijke verharde oppervlakte op het perceel merkkelijk kleiner zijn dan de huidige verharde oppervlakte.*

*Het project-perceel grenst onmiddellijk aan het natuurgebied Bourgoyen-Ossemeersen.*

*Dit natuurgebied is opgenomen in de VEN-afbakening. (Vlaams Ecologisch Netwerk).*

*Binnen VEN is natuur en natuurontwikkeling prioritair.*

*Daarom vraagt het Agentschap voor Natuur en Bos om een bestendig bouwvrije zone van 5m te voorzien langsheen de grenzen met het natuurgebied. Deze bestendig bouwvrije zone wordt best ingericht als groenbuffer met inheemse bomen en struiken.*

*De inbreng, bewust of onbewust, van (invasieve) exoten is verboden in het VEN. (cfr. art.6 van het Besluit van de Vlaamse regering van 21/11/2003 houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid)*

*Een bepaling in de voorschriften wat betreft de tuinrichtingen is om deze redenen zeer wenselijk. Het Agentschap raad aan om de aangrenzende tuinen enkel in te richten met inheemse soorten.*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos verwijst hiervoor naar de Europese verordening nr.1143/2014 en de hiermee samenhangende Europese lijst van (zorgwekkende) invasieve exoten in de Europese Unie, beter bekend als de Unielijst.*

*Conclusie*

*Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhandingen zoveel mogelijk te vermijden.*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een gunstig advies als aan voornoemde voorzorgsmaatregelen om het aangrenzende VEN-gebied te beschermen wordt voldaan.*

Reactie omgevingsambtenaar: De bouwzone in voorliggende aanvraag is voorzien tot ca. 3 m vanaf de perceelsgrens met het VEN-gebied. Hierdoor is de gestelde voorwaarde, waarbij de bouwzone een afstand van 5 m tot aan de perceelsgrens met het VEN-gebied moet bewaren, niet uitvoerbaar. Hieruit volgt een ongunstig advies.

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten 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.*

*De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.*

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: 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 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd met garageboxen.

## **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.

### Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag worden 3 nieuwe woningen gebouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De totale horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 220 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 22000 l. Er worden 3 hemelwaterputten voorzien van telkens 10 000 l. De hemelwaterputten worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Hiermee is voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

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

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde 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.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

## **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.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Het project komt omwille van juridische redenen niet voor een stedenbouwkundige vergunning in aanmerking (onuitvoerbare voorwaarde van Agentschap voor Natuur en Bos). Echter kan worden meegegeven dat de aanvraag wel aanvaardbaar is vanuit de goede ruimtelijke ordening, mits in een nieuw ontwerp rekening wordt gehouden met volgende aspecten:

Ter bescherming van het aanpalend VEN-gebied, moet de bouwzone van de woningen een afstand bewaren van 5 m ten opzichte van de achterste en rechter zijdelingse perceelsgrens, zodat voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarde van het agentschap voor Natuur en Bos.

Anderzijds moet ook de impact afstand ten opzichte van het aanpalend perceel (nr. 57) herbekeken worden. In voorliggend ontwerp is de inplanting van de bouwzone voor een groot deel voorzien voorbij de achterbouwlijn van het aanpalend perceel (nr. 57). Bijkomstig is de zijdelingse perceelsafstand ca. 2,92 m en zijn er raamopeningen voorzien in de zijgevel met directe inkijk in de tuinzone van het aanpalend perceel. De combinatie van deze inplanting en raamopeningen in de zijgevel, maakt dat de impact naar het aanliggend perceel te groot is. Dit kan opgelost worden door de voortuin van de eerste woning te beperken waardoor de inplanting meer richting de oprit schuift en de achterbouwlijn van de eerste woning minder ver wordt ten opzichte van het aanpalend perceel in vergelijking met huidig ontwerp. Bovendien kan het raam in de zijgevel ter hoogte van de achterste slaapkamer geschrapt worden, waarbij een groter raam in de achtergevel kan voorzien worden (conform het algemeen bouwreglement van Stad Gent).

Verder is het positief dat op dit perceel een verdichting wordt voorzien, met drie compacte en kwalitatieve woningen tot gevolg. Verder wordt de ontharding van het perceel, en de omgevingsaanleg positief onthaald. Mits het aanpassen van de plannen, komt het project in aanmerking voor vergunning.

Hieruit volgt dat huidige aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De impact naar de aanpalende percelen is te groot.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig.** De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (onuitvoerbare voorwaarde van Agentschap voor Natuur en Bos) en niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (impact naar aanpalende percelen is te groot).

## **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 garages en uitbreken asfalt aan DULON bv (O.N.:0467017782) gelegen te Volkshaardstraat , 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\_09403 - OMV\_2024093734 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 eengezinswoningen na het slopen van garages en uitbreken asfalt - zonder openbaar onderzoek - Volkshaardstraat, 9030 Gent - Weigering