



2024_CBS_10562 OMV_2023135360 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis - Schoonzichtstraat en Soenenspark, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 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, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ewaco NV met als contactadres Edestraat 5, 8020 Oostkamp heeft een aanvraag (OMV_2023135360) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2024.

De aanvraag werd op 18 juli 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derden, persoon. Op 11 september 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis
- Adres: Schoonzichtstraat 33A, Soenenspark 9 en 10, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 84G, 84H, 84F, 269D3 en 269C3

Op 18 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 26 juni 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 11 september 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 18 juli 2024 in eerste aanleg.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- Onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
 - Oriëntatie leefruimtes is gericht op de aanpalende percelen.
 - Er is een gebrek aan milderende maatregelen om inkijk te beperken.
 - Erfgoedwaarde: de aanvraag zorgt voor een verminderde belevingswaarde van het erfgoed in de omgeving.
 - Woningtypetoets: eindscore van 8 geeft de duidelijke voorkeur aan voor het oprichten van eengezinswoningen.
 - De verhardingsgraad is te groot.

- Mobiliteit: er zal parkeerdruk afgewenteld worden op het openbaar domein.
- Project-mer-screening is onvoldoende uitgewerkt (erfgoed en impact op natuur).

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- Goede ruimtelijke ordening
 - De afstand tot de dichtste perceelsgrens waar een woning opstaat bedraagt meer dan 10 m. Dit is veel meer dan de gebruikelijke bouwvrije afstand van 3 m die tegenwoordig gehanteerd wordt als afstand die aanvaardbaar is. Bovendien richt deze entiteit zich vooral naar de achterkant waar het terras zich bevindt. De impact qua inkijk is op die manier voldoende beperkt.
 - Door de ruime afstand zijn geen milderende maatregelen mogelijk. Het aanplanten van bomen kan in overeenstemming met de aanpalende buur.
 - Erfgoed: op het terrein bevinden zich geen erfgoedwaarden. De afwerking van de gebouwen is kwalitatief. Er is dus geen sprake van een verminderde belevingswaarde.
 - De woningtypetoets is niet van toepassing op percelen groter dan 1.500 m². Dit is heel bewust gekozen om verdichting met andere typologieën op projectgebieden die groter zijn toe te staan. We bevinden ons hier in de groeistad van Gent waar een deel van de bevolkingsgroei moet opgevangen worden. De aanvraag is een voorbeeld van een kwalitatieve verdichting met respect voor de omgeving.
 - Verhardingsgraad: het beroep maakt geen melding van het feit dat de bestaande toestand meer verhard is dan de nieuwe toestand. Dit kan dus niet als argument aangehaald worden. Een groot deel van het terrein (voortuin en de delen die niet onder de parking zitten) blijven vrij van verharding. Er wordt ook voldaan aan de groennorm van 20 m² per entiteit in volle grond.
 - Mobiliteit: er worden voldoende parkeerplaatsen voor zowel fietsers als personenwagens voorzien. Door een duidelijke looplijn te voorzien tussen de ondergrondse parking en de tennisvelden, is de directe link tussen het tennisgebeuren en de ondergrondse parkeergarage ook gemaakt. Dit was een belangrijke voorwaarde om hiermee akkoord te gaan.
- Project-mer-screening: er wordt aangehaald dat er erfgoed in de buurt is en biologisch waardevolle gebieden in de buurt zijn. Deze stelling is overall van toepassing op het Gentse grondgebied. Stellen dat de erfgoedwaarde achteruitgaat omdat er in de buurt erfgoed is, lijkt geen correcte interpretatie. Ook de impact op de natuurwaarden is voldoende beperkt omwille van het feit dat er op vandaag geen biologische waardevolle elementen op de site aanwezig zijn, de afstand tot de natuurgebieden is voldoende groot en de schaal van dit project is beperkt.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis van Ewaco nv, gelegen te Schoonzichtstraat 33A, Soenenspark 9 en 10, 9051 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 18 juli 2024 worden herhaald.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_10562 - OMV_2023135360 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis - Schoonzichtstraat en Soenenspark, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies