



---

**2024\_CBS\_11254 OMV\_2024122737 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit een kantoor en 7 appartementen in de eerste bouwzone, het bouwen van 2x2 halfopen eengezinswoningen in de tweede bouwzone, het plaatsen van een fietsenberging en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 november 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  
Liesbet Vertriest, 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 Bert Van Pottelberghe met als contactadres Oud-Hoflaan 42, 9080 Lochristi en KREOS SERVICES BV met als contactadres Oud-Hoflaan 42, 9080 Lochristi hebben een aanvraag (OMV\_2024122737) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit een kantoor en 7 appartementen in de eerste bouwzone, het bouwen van 2x2 halfopen eengezinswoningen in de tweede bouwzone, het plaatsen van een fietsenberging en het rooien van bomen
- Adres: Herman Teirlinckstraat , 9041 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nrs. 560D en 560E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 november 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag situeert zich langsheen de Herman Teirlinckstraat te Oostakker. Langs de Herman Teirlinckstraat komen zowel woningen als bedrijven voor. Op het perceel staan op vandaag verschillende bomen.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit een kantoor en 7 appartementen in de eerste bouwzone, het bouwen van 2x2 halfopen eengezinswoningen in de tweede bouwzone, het plaatsen van een fietsenberging en het rooien van bomen (ontbossing).

Er wordt vooraan op het perceel een meergezinswoning gebouwd met een kantoorruimte op het gelijkvloers en 7 appartementen. Dit gebouw bestaat uit drie bouwlagen en een ondergrondse bouwlaag voor wagens. Deze parking is bereikbaar via een inrit aan de rechter zijgevel.

De bouwdiepte van het gebouw bedraagt op het gelijkvloers ca. 24 m. De bouwdiepte van de bovenliggende lagen bedraagt 20 m.

Op het gelijkvloers komt een kantoorruimte en een appartement. De twee bovenliggende lagen bevatten telkens drie appartementen.

In het midden van het perceel worden er twee gekoppelde eengezinswoningen gebouwd. Deze komen tot op minimum 3,2 m van de linker perceelsgrens en minimum 5,50 m van de rechter perceelsgrens. De bouwdiepte bedraagt 13,70 m en de bouwhoogte 6,14 m<sup>2</sup> (met plat dak).

Achteraan het perceel worden er nog eens twee gekoppelde eengezinswoningen gebouwd. Deze komen tot op minimum 3,08 m van de linker perceelsgrens, 4,01 van de rechter perceelsgrens en op minimaal 3,64 m van de achterste perceelsgrens. De bouwdiepte bedraagt 12,70 m en de bouwhoogte bedraagt 6,15 m (plat dak).

Tussen de meergezinswoning en ééngezinswoningen wordt er een bijgebouw gebouwd als fietsenstalling van 48 m<sup>2</sup>. Deze komt op 1 m van de linker perceelsgrens en is ca. 2 m hoog.

#### Omgevingsaanleg

Om de bebouwing mogelijk te maken, dienen er bomen geroid te worden.

Om de site bereikbaar te maken voor de hulpdiensten wordt een brandweerweg aangelegd van 550 m<sup>2</sup>. Daarnaast komt er een inrit naar de ondergrondse garage vooraan het perceel en twee keer een padstructuur vanop de brandweerweg naar de 4 woningen. Aan de woningen worden

terrassen voorzien, idem voor het gelijkvloerse appartement aan het gebouw vooraan op het perceel.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/09/1982 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van een afsluiting en 3 reclameborden. (1982/1032 (1982/090 SA))

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 oktober 2024 onder ref. 070142-002/PV/2024:

*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

*- De keldertrap dient op het gelijkvloers gescheiden van het bovengrondse trappenhuis door een zs deur EI130.*

**Ongunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 7 november 2024 onder ref. AD-24-1092:

### **Drinkwater**

*Deze aanvraag betreft het bouwen van een kantoor met 7 appartementen in de eerste bouwzone, het bouwen van 2x2 eengezinswoningen halfopen bebouwing in de tweede bouwzone, het plaatsen van een bijgebouw als fietsenberging, en het rooien/vellen van bomen.*

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

*De wegennis/toegang en buitenruimte 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 woongelegenheden 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 een meergezinswoning met ondergrondse parking in de eerste bouwzone, het bouwen van 2x2 halfopen eengezinswoningen in de tweede bouwzone en plaatsen van een fietsenberging.*

*Ons advies is gunstig.*

### **Riolering**

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER  
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m<sup>2</sup>)**

#### **ZONERINGSPLAN**

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

#### **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](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

- aansluiting op bestaand stelsel*
- andere: de gebouwen in 2de en 3de bouwlijn dienen aan te sluiten op een privaat stelsel*

#### **SEPTISCHE PUT**

*Verplicht te voorzien per lot.*

#### **OP [WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING](http://WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING) VIND JE MEER INFO OVER**

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

#### **ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN**

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

- 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](http://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.*

**PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:**

*De aanvraag betreft het bouwen van een kantoor met 7 appartementen in de eerste bouwzone, het bouwen van 2 x 2 ééngezinswoningen halfopen bebouwing in 2de bouwzone, het plaatsen van een bijgebouw als fietsenberging  
Mits het in deze aanvraag om een privaat woonerf gaat is onderstaande van toepassing*

**ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

*Plan met wegenisontwerp:*

*Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake wegenisontwerp vermeld op de plannen. het is onduidelijk hoe de verharding van de private wegenis zal infiltreren,*

*Rioleringsplan:*

*Volgende gegevens ontbreken voor het DWA-stelsel op rioleringsplan:*

- maaiveldpeil
- BOK-peil
- afmeting leiding
- helling in mm/m
- stromingszin

*Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:*

- maaiveldpeilen
- bodempeil
- overstortpeil noodoverloop

*Op het rioleringsplan werden geen DWA-huisaansluitputjes ingetekend.*

*Op het rioleringsplan werden geen RWA-huisaansluitputjes ingetekend.*

*Dwarsprofielen/Lengteprofielen:*

*Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:*

- bovenbreedte op niveau overstortpeil

*Detailplannen:*

*Op de detailplannen werd het detail van de noodoverloop van de wadi niet ingetekend.*

**Conclusie ontwerpplannen:**

*We kunnen concluderen dat de plannen niet voldoende duidelijk zijn of niet voldoende info bevatten om het ontwerp te kunnen beoordelen. Voor opmaak van deze plannen verwijzen wij u naar onze ontwerprichtlijnen verkavelingen en de daarbij horende hydraulische nota die beide te raadplegen zijn op de website van Farys <https://www.farys.be/nl/afvalwater> . Hierboven een overzicht van de ontbrekende of onduidelijke gegevens.*

**OPMERKINGEN DWA-ONTWERP**

**Hoofdriool DWA:**

*Wat is de diameter van de private DWA-aansluiting ter hoogte van het overnamepunt op openbaar domein?*

*Wat is de locatie van de private DWA-aansluiting ter hoogte van het overnamepunt op openbaar domein?*

*Wat is de diepte van de private DWA-aansluiting ter hoogte van het overnamepunt op openbaar domein?*

*Overige opmerkingen:*

*Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de DWA-leidingen en/of -ontwerp:*

- er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering*
- er kan maar 1 aansluiting voorzien worden op de openbare riolering voor het volledige perceel*
- de aansluiting van de kantoorgebouw met de appartementen kan niet afzonderlijk worden aangesloten zoals nu voorzien op de plannen. Deze aansluiting dient binnen de ontwikkeling binnen private stelsel te worden voorzien*

*Conclusie DWA-ontwerp:*

*Op basis van bovenstaande opmerkingen kan geconcludeerd worden dat het DWA-ontwerp niet voldoet.*

#### **OPMERKINGEN RWA-ONTWERP**

*Bronmaatregelen:*

*Grondwatermetingen:*

*Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.*

*De metingen van de grondwaterstand worden best omgerekend naar mTAW. Dit is eenvoudiger te vergelijken met de bodem van de wadi/gracht/bufferbekken.*

*Infiltratie:*

*Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier.*

*Overige Opmerkingen:*

*Indien er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, moet er tijdens de werffase op toegezien worden dat er ter hoogte van deze locatie geen belasting is van zwaar verkeer. Opmaak van een werfplan dient te worden toegevoegd aan het technisch dossier.*

*Conclusie RWA-ontwerp:*

*Op basis van bovenstaande opmerkingen kan geconcludeerd worden dat het RWA-ontwerp niet voldoet.*

#### **HYDRAULISCHE EVALUATIE**

*Dimensionering bronmaatregelen:*

*Bij aanleg waterdoorlatende verharding gelieve rekening te houden met de opbouw bij aanleg ervan, zodat deze volledig waterdoorlatend is. Een waterdoorlatende verharding bestaat uit een waterdoorlatende oppervlakteafwerking en een*

waterdoorlatende onderbouw. Een waterdoorlatende bestrating kan enkel geplaatst worden op een waterdoorlatende (onder)fundering. Voor de uitvoering ervan verwijzen we naar het technisch achtergronddocument.

*Sirioberekening:*

*Er wordt geen overloop naar de openbare riolering voorzien, maar alles wordt privaat voorzien. Hoeveel keer zullen de afzonderlijke wadi overlopen in de private tuin en hoe zit men dit?*

*Conclusie hydraulische evaluatie:*

*Hydraulische nota voldoet niet, de overloop van de 3 afzonderlijke wadi wordt voorzien binnen de tuin, maar hoe wordt dit voorzien?*

**BESLUIT ADVIES RIOLERING**

*Het dossier wordt al volgt geadviseerd:*

**ONGUNSTIG ADVIES:** *Een nieuw dossier aangevuld met ontbrekende gegevens of verduidelijkingen zijn nodig zodat een gefundeerd advies kan opgemaakt worden, dit is inclusief de verwerking van alle bovenstaande geformuleerde opmerkingen.*

*Reactie op dit advies:*

De aanvraag bevat onvoldoende gegevens om een advies te kunnen geven. Op basis hiervan moet het dossier dus ongunstig geadviseerd worden.

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 24 oktober 2024 onder ref. 5000081492:

*Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.*

*Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.*

*Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 25 oktober 2024 onder ref. JMS 627726:

*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 (in .dwg-formaat).*

*\* 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 door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).*

*\* 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 of bij onze verkooppunten.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 8 oktober 2024:

*Netuitbreiding nodig:*

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:*

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - [cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be).*

*Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*

*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. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

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

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

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 31 oktober 2024 onder ref. 24-215246:**

#### *Rechtsgrond*

*Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:*

*Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.*

*Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).*

#### *Bespreking aanvraag*

*De aanvraag betreft de bouw van een kantoor met 7 appartementen in eerste bouwzone, de bouw van 2 maal 2 ééngesinswoningen halfopen bebouwing in tweede bouwzone en het plaatsen van een bijgebouw als fietsenberging.*

*Om de voorliggende plannen te kunnen realiseren zal een ontbossing van het terrein noodzakelijk zijn.*

#### *Bespreking boscompensatievoorstel*

*Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 1522m<sup>2</sup> wenst te ontbossen. De aanvrager wenst maar een gedeeltelijke ontbossing van de percelen uit te voeren. Echter, in de huidige voorliggende plannen zullen de ingetekende behouden bosoppervlaktes te klein zijn om de functie van bos te kunnen vervullen. Om deze reden heeft het Agentschap voor Natuur en Bos de te ontbossen oppervlakte aangepast naar de volledige perceel- en bosoppervlakte namelijk 5237m<sup>2</sup>. De aanvrager heeft in het ingediende compensatievoorstel een factor van 1,5 (gemengd bos) gehanteerd.*

*Echter, een terreinbezoek heeft uitgewezen dat de compensatiefactor 2 (inheems loofbos) bedraagt.*

*Er is hier en daar weliswaar naaldhout in het bos aanwezig maar de stamoppervlakte van dit naaldhout bedraagt minder dan 20% van de totale stamoppervlakte.*

*Om deze reden heeft het Agentschap voor Natuur en Bos het compensatievoorstel bijkomend aangepast*

*Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Op 30/10/2024 meldde de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.*

*Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel, in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.*

*Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2619m<sup>2</sup> .*

*0 m<sup>2</sup> dient als bos behouden te worden.*

*Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 24-215246 .*

*Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.*

*Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*

#### **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*

*Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:*

*Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990*

*Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997*

*Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:*

*Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997*

*Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:*

*\* De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-215246.*

*\* De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2619m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*

*\* De bosbehoudsbijdrage van € 29332,80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*

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

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor wonen: stedelijke functie.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP.

#### **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.

##### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **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 Stad Gent. 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 zee-overstroming.
- 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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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 niet bebouwd en dus braakliggend.

### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### ***Droogte***

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

Voor de eengezinswoningen wordt telkens een voldoende grote hemelwaterput gestoken (5.000 l) en een overloop naar een wadi. Idem voor de meergezinswoning (35.000 l hemelwaterput).

Farys gaf in hun advies aan dat de dimensionering van de wadi's niet correct kan gebeuren. Er ontbreken teveel gegevens om dit correct te gaan beoordelen.

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.

### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***Overstromingen***

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans 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/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

## **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat door het ongunstig advies van Farys de voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

### Ontbossing

Het volledige terrein is quasi een bebost terrein met vele grote bomen. Bij meerdere voorbesprekingen is er gesteld dat enkel een volume langs de straatzijde als potentiële bouwzone kan ingetekend worden. Het moet de bedoeling zijn om de ons nog resterende bossen maximaal te behoeden van kaalkap. Zelfs met het bouwen langs de straatzijde, verdwijnen zeer waardevolle grote bomen, waarvan een zeer grote eik. Op het Inplantingsplan Bestaande Toestand (pg.2-2\_A1) staan overigens twee grote eiken (waarvan die één zeer grote) vooraan niet ingetekend (waar de ingetekende kantooruimte is gesitueerd). Van het waardevolle bosgedeelte blijft quasi niets over. Het plan is niet realistisch ingetekend wat het bomenbehoud betreft (veel meer bomen sneuvelen dan als rood - te verwijderen - aangeduid). Wegen en gebouwen kunnen niet gerealiseerd worden met behoud van bomen zo nabij. Het boscompensatieformulier is wat dit betreft dan ook niet correct ingevuld. Door het realiseren van het huidige plan, is het totale bos weg en dit is vanuit de aanwezige groenelementen niet aanvaardbaar, zoals eerder al was aangegeven.

### Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

### Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden. De riolering zal op termijn aangesloten worden op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets 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.

Het dossier bevat geen project-mer-screening. Er worden volgens de aanvraag geen aanzienlijke effecten verwacht maar dit wordt niet onderbouwd of gemotiveerd.

## **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***

De aanvraag gaat over het realiseren van drie bouwvolumes (meergezinswoning en twee clusters van halfopen woning) op een bebost perceel.

Zoals hierboven aangegeven zit de aanvraag op vlak van water en natuur niet goed. In wat volgt wordt het stedenbouwkundig luik beoordeeld.

### Inplanting volumes

Bij een ontwikkeling in tweede bouworde, waarbij naast aanpalende achtertuintzones wordt gebouwd, wordt een afstand van 10 m als stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Deze afstand is noodzakelijk om de impact qua inkijk en privacy voldoende te gaan beperken. Net omwille van het feit dat men in een tweede bouworde naast tuinzones bouwt.

In de aanvraag die voorligt worden drie bouwordes voorzien. De eerste betreft het kantoorgebouw met 7 appartementen. In een tweede bouworde worden twee geschakelde woningen voorzien. In een derde bouworde worden nog eens twee geschakelde woningen opgericht.

De afstand bij de tweede bouworde bedraagt minimaal 3,20 m aan de linkerzijde en 5,5 m minimaal aan de rechterzijde. De afstand voor de derde bouwzone bedraagt minimaal 3,08 m aan de linkerzijde en 4,01 m aan de rechterzijde. Deze afstanden voldoen dus niet aan de stedenbouwkundig gangbare normen en vormen hier dan ook een probleem. De gehanteerde afstanden gaan uit van een inplanting van volumes in een bouworde met woningen op aanpalende percelen op eenzelfde lijn en niet naast een aanpalende tuinzone. De impact die hier ontstaat qua inkijk, schaduwvorming is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. De woningen zijn net iets meer dan 6 m hoog waardoor er schaduw ontstaat op de aanpalende percelen door de korte afstand.

Door het voorzien van dakterrassen op het 1<sup>ste</sup> verdiep voor de twee geschakelde units in tweede bouworde wordt de impact op vlak van inkijk nog versterkt. Zo komt het terras van de linkse woning in de tweede bouworde op minder dan 5 m van de aanpalende tuinzone. Dit is qua afstand veel te klein om stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.

De te beperkte afstand van de woningen tot de aanpalende percelen legt bovendien een beperking op de ontwikkelbaarheid van de aanpalende gronden.

Ook de afstand van slechts 3,64 m tot de achterste perceelsgrens is veel te beperkt. Het gaat hier om de inplanting van woonvolumes waarbij er meer afstand moet bewaard worden om de impact naar de aanpalende percelen op vlak van inkijk en bezonning te gaan beperken maar tegelijk ook de ontwikkelbaarheid van de aanpalende percelen niet te gaan beknotten. Het is onmogelijk om voor alle omliggende percelen dezelfde volumes op dezelfde afstanden te gaan plaatsen zoals hier voorgesteld.

Typierend voor de ondoordachte inplanting van de volumes is de oriëntatie van de inkomzones van de achterste twee woningen. De inkomzone komt helemaal achteraan het perceel waardoor nog eens een extra pad als een verharde zone moet voorzien worden om de woningen te gaan bereiken. Dit is niet aanvaardbaar in een stedenbouwkundige context waarbij we zuinig moeten omgaan met de steeds schaarser wordende ruimte ook wat betreft verhardingen.

#### Bouwdiepte appartemensgebouw

De bouwdiepte op de verdiepingen van het appartemensgebouw bedraagt 20 m. Dit is een aanzienlijke bouwdiepte die langs de Herman Teirlinckstraat weinig tot niet voorkomt. Een stedenbouwkundig aanvaardbare en vaak gehanteerde diepte op de verdiepingen in deze context is eerder 15 m. De bouwdiepte van 20 m over drie bouwlagen op een afstand van 3 m tot de linker perceelsgrens is qua impact te groot.

#### Woonkwaliteit

Het appartement rechts vooraan op de 2<sup>de</sup> verdieping van het appartementsgebouw heeft een terras van slechts 4,40 m<sup>2</sup>. Dit is bijzonder klein en door de vorm (naar achteren wordt het terras smaller) niet erg bruikbaar. Bij een nieuwbouwwolume moeten de private buitenruimtes meer aandacht krijgen. Hier had bijvoorbeeld een grotere en meer bruikbare buitenruimte kunnen voorzien worden. Private buitenruimtes zijn essentieel om voldoende woonkwaliteit te bieden.

#### Toekomstige ontwikkelingen ruimere zone

We hebben als stad geen zicht op een ontwikkeling van een groter geheel van achterliggende gronden. Het samen ontwikkelen van de achterliggende diepe tuinen kan niet afgedwongen worden maar biedt wel enorm veel winsten naar woonkwaliteit, het voorzien van collectief groen, het reduceren van verhardingen door opritten te gaan bundelen,...Het apart gaan ontwikkelen van de achterliggende gronden op de voorgestelde manier is geen goed voorbeeld van duurzame en doordachte ruimtelijke ordening. Dit werd ook in de voorbesprekingen meermaals meegegeven.

Op het inplantingsplan staat dat er een brandweerweg kan doorgetrokken worden. Dit zou echter een bijkomende grondinname van dit perceel betekenen en de brandweerweg komt tot bijna tegen de rechtse woning. Dit is niet het gevraagde toekomstbeeld op langere termijn. Bovendien zou een grotere ontwikkeling van de achterliggende gronden ook leiden tot een nieuwe adressering en dus nieuw openbaar domein met alle nodige randvoorwaarden die daarbij komen kijken. Het is onmogelijk om een openbare weg met alle aanhorigheden op deze manier op dit terrein te gaan aanleggen. De aanvraag is in dat opzicht onvoldoende toekomstgericht.

Het gemeentelijk RUP tekent het volledige bouwblok in als een stedelijk zone. Dit betekent dat het volledige bouwblok dezelfde voorschriften kent en dat er dus ook in het binnengebied een ontwikkeling kan. Indien we elk diep perceel op de manier gaan ontwikkelen zoals hier voorgesteld zal er geen mogelijkheid zijn om openbaar groen te gaan voorzien, zal er geen winst kunnen geboekt worden door opritten te koppelen en ontstaat op die manier geen kwaliteitsvol stadsdeel.

#### Omgevingsaanleg

De voorziene brandweerweg bedraagt qua oppervlakte ruim meer dan 500 m<sup>2</sup>. Dit is een enorme oppervlakte, zij het waterdoorlatende, verharding voor slechts 4 woningen. Dit is absoluut niet efficiënt. Het inplantingsplan geeft duidelijk aan wat de impact is van deze brandweerweg op het terrein dat op vandaag grotendeels bebost is. De resterende groenzones door deze brandweerweg zijn versnipperd en weinig bruikbaar.

Er moeten twee enorme keerzones voorzien worden om de hulpdiensten vlot op en af deze site te kunnen rijden. Op die manier zal een terrein dat op vandaag heel wat groen- en natuurwaarden bevat transformeren naar een terrein met vooral veel bebouwing en veel verharding.

#### Impact op het openbaar domein

In het ontwerp van de omgevingsaanleg kiest men ervoor om de oprit te scheiden van de brandweerweg. Dit betekent een grote impact op het openbaar domein (afstand van meer dan 7 m). Ondanks het feit dat de oprit naar een ondergrondse garage leidt is er wel een mogelijkheid om die te laten samenvallen met de brandweerweg.

De impact op het openbaar domein in de aanvraag is te groot.

#### Mobiliteitstoets

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met het bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

- Type functie: kantoor en wonen
- Ligging: witte zone (charette Oude Bareel)
- Grootte: 176,93 m<sup>2</sup> bvo kantoor en 11 wooneenheden (6 x 2 en 5 x 3 slpk)

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen zijn er minimum 38 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 3 voor personeel en minimum 9 tot maximum 22 autoparkeerplaatsen voor bewoners, 2 tot 6 voor bezoekers en 5 voor personeel nodig voor dit project.

Er is, rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel (1 parkeerplaats per wooneenheid vermeerderd met 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid voor bezoekers) nood van 11 autoparkeerplaatsen voor bewoners, vermeerderd met 3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

De voorgestelde plannen voldoen niet.

#### Fietsparkeerplaatsen

- Er wordt een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien met plaats voor 48 fietsen, dit is ruim voldoende voor zowel bewoners als personeel.
- De fietsenstalling is net geen 4m breed, terwijl dit het minimum is voor “gewone” fietsen (2m fiets + 2m achter de fiets). Gezien het echter gaat om een minimale afwijking, kunnen we hier mee akkoord gaan.

- De fietsen staan op 50cm afstand van elkaar, dit is comfortabel indien er gebruik gemaakt wordt van een hoog-laagsysteem.
- Er worden geen plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Er moeten er minstens 4 kunnen geplaatst worden. Daarnaast is er de ruimte niet breed genoeg om dergelijke fietsen comfortabel te stallen. We kunnen hier niet mee akkoord gaan.
- Er wordt geen stalling voorzien voor bezoekers, maar deze hebben voldoende ruimte op het maaiveld. Echter is de impact hiervan op het maaiveld niet duidelijk en dus ook niet correct te adviseren.

#### Autoparkeerplaatsen

- Er wordt een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage voorzien met plaats voor 10 autoparkeerplaatsen. Aangezien het maaiveld vlot bereikbaar is voor gemotoriseerd verkeer kunnen er ook daar nog meerdere wagens geparkeerd worden.
- In de nota wordt gemotiveerd dat de 5 plaatsen voor personeel zullen dubbel gebruikt worden met bewoners. Aangezien dit overeenkomt met 50% van de plaatsen, kunnen we hier mee akkoord gaan.
- Er worden geen parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.
- Het aantal voldoet aan het minimum bepaald door de parkeerrichtlijnen voor bewoners, maar niet als we rekening houden met het bereikbaarheidsprofiel. Daarnaast hebben we ook nog wat opmerkingen over de inrichting van de parkeerplaatsen (toetsing NEN 2443-normen):
  - De helling is steil, maar valt net onder het maximum percentage van 25%.
  - De rijbaan is slechts 2,60m breed, terwijl dit minimum 2,75m moet zijn. Het is zeker niet mogelijk voor wagens om te kruisen en er is weinig wachtruimte zowel beneden als boven.
  - Er is weinig manoeuvreerruimte vanaf de helling en achter sommige parkeerplaatsen door het blokje in het midden en parkeerplaats 4. Parkeerplaatsen 7 en 8 kunnen niet recht achteruit rijden.
  - De combinatie van een krappe rijbaan, met steile helling en te weinig manoeuvreer- en wachtruimte is onaanvaardbaar. In realiteit zal de parking niet bruikbaar zijn, wat het wildparkeren op het maaiveld zal aanmoedigen.

Bovenstaande toont aan dat de aanvraag ongunstig is op vlak van mobiliteit.

#### **CONCLUSIE**

**Ongunstig**, de aanvraag werd ongunstig geadviseerd door Farys, de inplanting van de volumes in de achterliggende zone komt te dichtbij de aanpalende percelen met een te grote impact op inzicht en privacy, de impact op de aanwezige groenelementen is te groot (de natuurtoets is negatief), de aanvraag is op vlak van mobiliteit ongunstig, de impact op het openbaar domein is te groot en er is onvoldoende nagedacht over een ontwikkeling van de ruimere aanpalende zone.

## 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 een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit een kantoor en 7 appartementen in de eerste bouwzone, het bouwen van 2x2 halfopen eengezinswoningen in de tweede bouwzone, het plaatsen van een fietsenberging en het rooien van bomen aan de heer Bert Van Pottelberghe en KREOS SERVICES bv (O.N.:0479657278) gelegen te Herman Teirlinckstraat, 9041 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 dossiertax;
- 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\_11254 - OMV\_2024122737 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit een kantoor en 7 appartementen in de eerste bouwzone, het bouwen van 2x2 halfopen eengezinswoningen in de tweede bouwzone, het plaatsen van een fietsenberging en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent - Weigering