



2025_CBS_00381 OMV_2024117129 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning (Notelaarstraat) en een meergezinswoning (Olijfstraat) bestaande uit 3 appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Notelaarstraat en Olijfstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 Henk Goesaert met als contactadres Waalshoekstraat 45, 8792 Waregem heeft een aanvraag (OMV_2024117129) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning (Notelaarstraat) en een meergezinswoning (Olijfstraat) bestaande uit 3 appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Notelaarstraat 44 en Olijfstraat 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 488B9 en 488P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

De panden uit de aanvraag zijn gelegen op de hoek van de Notelaarstraat en Olijfstraat in de Brugse Poort - Rooigem. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, bestaande uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van 2 eengezinswoningen en het bouwen van een eengezinswoning (Notelaarstraat) en een meergezinswoning (Olijfstraat) bestaande uit 3 entiteiten.

SLOOP

In de aanvraag zijn er 2 percelen gevat. Het perceel op de hoek met adres Notelaarstraat 44 is integraal bebouwd met een eengezinswoning van ca. 127 m² NVO (nameting op de plannen). Het perceel met adres Olijfstraat 1 grenst zowel aan de Olijfstraat en de Notelaarstraat en heeft een T-vorm die zowel links en rechts van het hoekperceel met het adres Notelaarstraat 44 uitkomt. Op dit perceel is er een eengezinswoning van 218 m² NVO aanwezig (nameting op de plannen). Beide eengezinswoningen betreffen een te beschermen eengezinswoning (<220m²). Deze worden in huidige aanvraag integraal gesloopt.

MORFOLOGIE EN INDELING

Eengezinswoning

Langs de Notelaarstraat wordt er een nieuwe eengezinswoning opgetrokken. Deze is ca. 6m75 breed en heeft een bouwdiepte van 7m25 op de gelijkvloerse en eerste verdieping en een bouwdiepte van ca. 5m70 op de tweede verdieping. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +8m10 en ca. +6m10 aan de achtergevel met een nokhoogte van +12m78 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Hiervoor is er een ophoging nodig van de achterste perceelsgrens, grenzend aan Olijfstraat 3 met ca. 2m98 over een lengte van 2m75. Echter vermeld het plan dat hier geen wijzigingen aan de scheidingsmuren worden voorzien.

De eengezinswoning bestaat uit op de gelijkvloerse verdieping een inkom, sanitair, berging, leefruimte en keuken. Achter de woning is er een buitenruimte van 7m² aanwezig. Op de eerste verdieping zijn er 2 slaapkamers en een doucheruimte voorzien. Op de tweede verdieping is er een slaapkamer en een badkamer voorzien. In de slaapkamer is er een trap aanwezig die toegang biedt tot een mezzanine maar deze wordt niet verder op de plannen verduidelijkt.

Meergezinswoning

Langs de Olijfstraat en deels op de hoek wordt er een nieuwe meergezinswoning opgetrokken. Deze is ca. 8m75 breed langs de Notelaarstraat en ca. 9m50 langs de Olijfstraat. Het gebouw neemt het volledige perceel in beslag op de gelijkvloerse verdieping en bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak. Grenzend aan de rechter aanpalende wordt de voorgevel deels teruggetrokken voorzien met een hellend dak dat aansluit op het gabarit van de rechter aanpalende. Het platte dak heeft een totale hoogte van ca. +9m85 (gemeten vanaf het

trottoirpeil). Het nieuwbouwwolume zorgt voor een ophoging van de perceelsgrens met Notelaarstraat 3 (rechter aanpalende) met 2m82 over een lengte van ca. 5m00.

De meergezinswoning wordt volledig onderkelderd. Deze kelder is voorzien van 3 afzonderlijke bergingen, een fietsstalling met 6 fietsstalplaatsen, centraal een lift en aan de straatkant een traphal. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een gemeenschappelijke inkom langsheen de Olijfstraat. Deze biedt toegang tot de gemeenschappelijke traphal en lift. Op de gelijkvloerse verdieping is er een 1-slaapkamerappartement voorzien van 53,35m² NVO en een buitenruimte van 5,6m² op de hoek. Op de tweede en derde verdieping zijn er 2-duplex appartementen voorzien. Eén van de appartementen is voorzien op de hoek en betreft een 1-slaapkamerappartement van 55,85m² NVO met een buitenruimte van 5m². Het andere appartement is voorzien grenzend aan de Olijfstraat en bestaat uit een 2-slaapkamerappartement van 68,3m² NVO en een buitenruimte van 6m².

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een gedeelde septische put waarvan de inhoud niet gekend is en een hemelwaterput van 15.000 l.

MATERIALISATIE

De voorgevels worden voorzien uit een licht grijze gevelsteen met een schrijnwerk uit een donkere kleur. De balustrades van de terrassen worden voorzien uit aluminium in een donkere kleur.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/01/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het steken van een inrijpoort en de benedenvoorgevel en het inrichten van een garage op het gelijkvoers van een woonhuis. (KW N-26-76)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 november 2024 onder ref. 070006-001/PJ/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor de meergezinswoning, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Verluchtingsopening (rookluik) te voorzien bovenaan het gemeenschappelijk trappenhuis.*
- *De brandweer adviseert geen stopcontacten te voorzien in de ondergrondse fietsstalling / liftsas.*

GUNSTIG voor de eengezinswoning

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd 16 december 2024 onder ref. AD-24-1230:

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 appartementen.

Ons advies is gunstig.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 december 2024 onder ref. 5000085430. Zie integraal advies op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 27 november 2024 onder ref.

JMS 630812

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.*

** 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.*

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.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 november 2024:

Aansluitbaar Wyre:

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

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 kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

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. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving..

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 4.6 Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning;

Bij de sloop van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen en het op deze plek realiseren van een woonproject met één of meerdere appartementen, moet er per gesloopte te beschermen eengezinswoning een evenwaardige woning in de plaats komen waarvan de netto vloeroppervlakte van de woning minstens 120m² bedraagt. Indien de netto vloeroppervlakte van de te beschermen eengezinswoning kleiner was dan 120m², dan moet de nieuwe woning minimum dezelfde oppervlakte hebben als de gesloopte woning.

Toetsing: niet conform: Op de percelen uit huidige aanvraag zijn er 2 eengezinswoningen aanwezig met een bewoonbare oppervlakte van respectievelijk ca. 127m² NVO en 218m² NVO. Deze afmetingen zijn afkomstig van een grondige nameting vanop de aangeleverde plannen en worden ook als basis gebruikt voor een verdere beoordeling. In huidige aanvraag worden beide te beschermen eengezinswoningen gesloopt. Eén van de woningen wordt opnieuw voorzien onder de vorm van een eengezinswoning. Echter wordt de tweede eengezinswoning nergens in het project gecompenseerd. De meergezinswoning bestaat uit 3 entiteiten die allemaal kleiner zijn dan 120m² NVO waardoor huidige aanvraag strijdig is met bovenstaande voorwaarde.

Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen; *Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers). Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Een gemiddelde minimum netto vloeroppervlakte van 75m² zorgt ervoor dat de woningen niet te klein zijn uitgevoerd en er een gezond evenwicht ontstaat tussen kleinere en grotere woningen. Uiteraard mag de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen ook hoger zijn dan 75m². Wat wel en niet meegerekend wordt in de netto vloeroppervlakte, vindt u terug in de definities. In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes. Richtlijnen:*

- *min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte).*
- *max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte),*
- *de rest (circa 50%) in 2-slaapkamerappartementen.*

Toetsing: niet conform: In huidige aanvraag worden de bestaande eengezinswoningen gesloopt en wordt er één eengezinswoning voorzien en een meergezinswoning met 3 entiteiten. Deze meergezinswoning bestaat uit een mix van 2x 1-slaapkamerappartementen (66%) en 1x 2-slaapkamerappartementen (33%) met een gemiddelde NVO van 59,17m². Huidige aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de verplichte mix van entiteiten alsook niet aan het strikte minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) van 75m². De eengezinswoning functioneert als afzonderlijke entiteit en betreft een andere woontypologie. Deze kan bijgevolg niet in rekening gebracht worden voor de berekening van de mix en gemiddelde van de meergezinswoning.

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitaawoning; *Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan.*

Toetsing: niet conform: Het gelijkvloerse appartement beschikt niet over een afzonderlijke bergruimte die gesitueerd is binnen de entiteit. Wel worden er in de kelder 3 afzonderlijke bergingen voorzien. Een berging in de kelder kan echter niet in rekening gebracht, alsook is deze niet rechtsreeks toegankelijk vanuit de entiteit zonder gemeenschappelijke delen te moeten doorkruisen.

Artikel 4.19 Private buitenruimte; *Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20.*

Toetsing: niet conform: Er wordt in huidige aanvraag een nieuwbouw eengezinswoning voorzien die slechts beschikt over een buitenruimte van 7m². Deze buitenruimte kan niet als kwalitatief beschouwd worden en is te klein om als buitenruimte bij een nieuwbouwwoning te functioneren. Verder worden de entiteiten binnen de meergezinswoning voorzien van een buitenruimte die net de richtinggevende 10% voorziet of hier net niet aan voldoet. De buitenruimtes zijn dermate klein in oppervlakte dat deze niet als kwalitatief beschouwd kunnen worden.

Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen; *Het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgedrukt per slaapkamer/kamer/unit/woning. Er wordt afgerond naar beneden als het cijfer na de komma lager is dan 5. Er wordt afgerond naar boven als het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 5. In een meergezinswoning dient er per appartement 2 fietsstalplaats voorzien worden en per bijkomende slaapkamer nog 1 fietsstalplaats.*

Toetsing: niet conform: De meergezinswoning bestaat uit 3 entiteiten, waarvan 2 entiteiten met 1 slaapkamer en 1 entiteit met 2 slaapkamer. De meergezinswoning dient over een minimum van 7 fietsstalplaatsen te beschikken. Echter worden er in de aanvraag slechts 6 fietsstalplaatsen voorzien zonder verdere motivatie.

Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten; *Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen. §1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte.*

Toetsing: niet conform: er wordt een fietsenstalling in de kelder voorzien met een oppervlakte van ca. 23,5m². Hier zouden in principe 11 fietsstalplaatsen mogelijk zijn op dergelijke oppervlakte. Echter voldoen de afmetingen van de fietsparkeerplaatsen en het gangpad in de kelderverdieping niet aan de parkeerrichtlijnen. Dit dient minimum 4m00 te bedragen (2m00 voor de fiets en 2m00 gangpad achter de fiets), waar er in de aanvraag slechts 2m89 wordt voorzien.

Huidige aanvraag bevat te veel strijdigheden met het Algemeen Bouwreglement die niet geremedieerd kunnen worden met bijzondere voorwaarden en een volledig nieuw voorstel met een aangepast programma vereisen. Bijgevolg wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

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 voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

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 situeert zich in het afstroomgebied van <<waterloop>> (beheer: << >>). 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 perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande bebouwing integraal gesloopt en wordt er een eengezinswoning en een meergezinswoning voorzien.

Eengezinswoning

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van ca. 50,65 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l geplaatst worden.

Meergezinswoning

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van ca. 92,50 m². Per m² dakoppervlakte dient de hemelwaterput een capaciteit van 100 liter te bedragen. Dit bedraagt voor de meergezinswoning een hemelwaterput met een capaciteit van 9.250 l.

Voor het gewenste programma is er bijgevolg een hemelwaterput met een capaciteit van 14.250 l nodig. In de aanvraag wordt er een gemeenschappelijke hemelwaterput voorzien van 15.000 liter. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 50,65m² voor de eengezinswoning en 92,5m² voor de meergezinswoning, wat het totaal op ca. 143m² brengt. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. In de aanvraag worden er geen groendaken voorzien.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Hierbij wordt er volgens de aanvraag 3 entiteiten aangesloten, waardoor er 90m² in vermindering gebracht kan worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 53m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **4,24m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1.749 l**. Er wordt in de aanvraag geen infiltratievoorziening voorzien en hiervoor wordt ook geen afwijking voor gemotiveerd.

GROENDAK

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

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

Hierbij wordt besloten dat **voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat** en dit door het niet voorzien van een infiltratievoorziening. Dit kan ook niet met bijzondere voorwaarden worden geredieerd, gezien de beperkte onbebouwde oppervlakte. Verder zijn er meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets) waardoor deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond wordt.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is 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 doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

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 **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

SLOOP

Principieel is er geen bezwaar tegen de sloop van de twee eengezinswoningen op deze locatie voor het voorzien van nieuwe bebouwing. Dit kan bijgevolg positief geadviseerd worden.

MORFOLOGIE EN INDELING

Eengezinswoning

Er wordt op de plaats waar er reeds een eengezinswoning aanwezig is in bestaande toestand een nieuwbouw eengezinswoning voorzien. Principieel is er geen bezwaar tegen de sloop en nieuwbouw van een eengezinswoning op deze locatie, zolang deze voor een kwaliteitsverhoging gaat. Echter is hier geen sprake van. Er wordt een zeer kleine buitenruimte van 7m² bij de eengezinswoning voorzien en er wordt gestreefd daar de uiterst minimale oppervlaktes voor de functies binnen de eengezinswoning. Verder worden er in de achtergevel en dit zowel op de eerste als tweede verdieping ramen op een afstand van minder dan 1m90 van de perceelsgrens voorzien en zelfs een raam op de perceelsgrens met het naburige perceel. Deze ramen zorgen voor een nieuwe erfdienstbaarheid en zijn ook strijdig met het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten'. Huidig voorstel voor het nieuwbouwen van de eengezinswoning wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

Meergezinswoning

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen. Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden. De Stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220m²) voor moet verbouwd of gesloopt worden en bijgevolg ook moet verdwijnen.

Op de percelen uit huidige aanvraag zijn er 2 eengezinswoningen aanwezig met een bewoonbare oppervlakte van respectievelijk ca. 127m² NVO en 218m² NVO. Deze afmetingen zijn afkomstig van een grondige nameting vanop de aangeleverde plannen en worden ook als basis gebruikt voor een verdere beoordeling. In huidige aanvraag worden beide te beschermen eengezinswoningen gesloopt. Eén van de woningen wordt opnieuw voorzien onder de vorm van een eengezinswoning, wat principieel aanvaardbaar is zolang deze voldoende kwalitatief is (zie beoordeling hierboven). De tweede te slopen eengezinswoning wordt nergens in het project gecompenseerd. De meergezinswoning bestaat uit 3 entiteiten die allemaal kleiner zijn dan 120m² NVO en er wordt geen compensatie voorzien voor de TBE die aanwezig is op het perceel.

Principieel is er geen bezwaar tegen de sloop van de eengezinswoning. Echter zijn meergezinswoningen een atypische woonvorm in deze omgeving. Door de reeds dence bebouwing in de buurt is er nood aan verluchting en niet aan verdichting. Er kan hierbij duidelijk opgemerkt worden dat het gewenste programma niet geschikt is voor de ruimtelijke draagkracht van dit perceel. Verder voldoet de vooropgestelde meergezinswoning op zeer veel vlakken niet aan de geldende verordeningen en biedt deze een zeer ondermaatse woonkwaliteit.

De buurt en wijk van de Brugse Poort wordt gekenmerkt door een dominante aanwezigheid van eengezinswoningen en het afwezig zijn van meergezinswoningen. De omgeving staat al meerdere jaren onder zeer hoge druk, waardoor er wordt vastgehouden aan het behouden van de typologie van eengezinswoningen in deze omgeving. De ligging op een hoek brengt een moeilijkere ontwerpdracht met zich mee om een kwalitatieve eengezinswoning te voorzien maar is verre van onmogelijk. Dit is dus ook geen vrijgeleide om zomaar een meergezinswoning te voorzien in een wijk die prominent gekenmerkt wordt door kleinschalige eengezinswoningen.

Huidige aanvraag wordt bijgevolg dus ook **ongunstig** beoordeeld en komt niet voor vergunning in aanmerking. Op deze locatie is er een invulling mogelijk met maximaal 2 nieuwe, kwalitatieve eengezinswoning. Deze kunnen op een architecturale en creatieve manier verweven zitten met elkaar als een soort van schakelvorm.

MOBILITEIT

Er wordt nog steeds een toetsing voorzien aan het mobiliteitsaspect van het project gezien hier ook gebreken aanwezig zijn. Deze beoordeling is louter informatief gezien een meergezinswoning op deze locatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is en dus de parkeeroplossingen ook bij een nieuw voorstel niet meer van toepassing zijn.

Bereikbaarheid

Voetgangers

Er zijn voetpaden aanwezig aan beide zijden van de weg. Basisvoorzieningen zoals een supermarkt, kleinhandel, apotheek, horeca ed) zijn aanwezig op minder dan 1 km. Het project is goed bereikbaar te voet.

Fiets

De Notelaarstraat sluit aan op de Groendreef, dit is een primaire stedelijke fietsroute en een bovenlokale functionele fietsroute. Basisvoorzieningen zoals een supermarkt, kleinhandel, apotheek, horeca ed) zijn aanwezig op minder dan 1 km. De locatie is gelegen in de binnenstad (afgebakend door de R40). Het project is goed bereikbaar met de fiets.

Collectief vervoer

De Notelaarstraat sluit aan op de Bevrijdingslaan. Er liggen, ter hoogte van dit kruispunt, bushaltes die bereikbaar zijn op wandelafstand. Het betreft buslijn 10 (Mariakerke - Korenmarkt - Dampoort – Snellaertplein). Het project is goed bereikbaar met het OV.

Auto

De Notelaarstraat en Olijfstraat bevinden zich binnen de R40 en aan- en afrijden kan via Bevrijdingslaan/Groendreef. Het project is goed bereikbaar met de auto.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, wordt er gekeken naar de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

- Type functie: wonen
- Ligging: groene zone
- Grootte: 1x eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 entiteiten

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen voor de meergezinswoning 7 fietsstalplaatsen en geen autoparkeerplaatsen voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen op veel vlakken hier niet aan.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Fietsenstalling

- Er zijn maar 6 fietsparkeerplaatsen ingetekend, terwijl dit er minimum 7 moeten zijn.
- De afmetingen van de fietsparkeerplaatsen en het gangpad in de kelderverdieping zijn niet conform de parkeerrichtlijnen. Dit is slechts 2m89, terwijl dit minimum 4m moet zijn conform de stedelijke parkeerrichtlijnen.
- De fietsenstalling is enkel bereikbaar met een lift. Een fietsenstalling dient zowel via een fietslift als luie trap toegankelijk gemaakt te worden. Bij fietsparkings van beperkte omvang kan er wel akkoord worden gegaan met een afwijking om deze enkel toegankelijk te maken met een lift. De afmetingen van de fietslift dienen hierbij steeds conform de afmetingen van de stedelijke parkeerrichtlijnen uitgevoerd worden. Deze zijn nu niet conform.
- De deuropening aan de straat (toegang van en naar de fietsenberging) kant (zijde Olijfstraat) is slechts 1.00m en dient minimaal 1,10m breed te zijn.
- De vrije hoogte van de fietsenparking is 2.30m hoog, ipv de gevraagde minimale standaard van 2.50m. Gezien het gaat om een nieuwbouwvolume kan hiermee niet akkoord worden gegaan.

De aanvraag voldoet niet aan de minimale eisen op vlak van mobiliteit en wordt bijgevolg vanuit mobiliteitsoogpunt **ongunstig** beoordeeld.

CONCLUSIE

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld om volgende redenen:

- Strijdig met het Algemeen Bouwreglement
 - * Geen compensatie na de sloop van een TBE (Artikel 4.6)
 - * Meergezinswoning voldoet niet aan de mix en aan gemiddelde NVO (Artikel 4.11)
 - * Gelijkvloerse entiteit beschikt niet over berging binnen woning (Artikel 4.18)

- * Private buitenruimte bij EGW is te kleine en niet kwalitatieve (Artikel 4.19)
- * Fietsparkeerplaatsen voldoen niet aan minimale oppervlakte en aantal (Artikel 5.4 & 5.6)
- Ongunstige waterparagraaf (geen infiltratievoorziening)
- Overschrijding van de ruimtelijke draagkracht en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening
- Negatieve mobiliteitstoets

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 eengezinswoning (Notelaarstraat) en een meergezinswoning (Olijfstraat) bestaande uit 3 appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing aan de heer Henk Goesaert gelegen te Notelaarstraat 44 en Olijfstraat 1, 9000 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:
 - a) 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 beroepsindiener 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.

2025_CBS_00381 - OMV_2024117129 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning (Notelaarstraat) en een meergezinswoning (Olijfstraat) bestaande uit 3 appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Notelaarstraat en Olijfstraat, 9000 Gent - Weigering