



2024_CBS_03621 OMV_2023124812 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 3 - met openbaar onderzoek - Oudebareelstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 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; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Bregt Uyttenhove met als contactadres Oudebareelstraat 110, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023124812) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 november 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 3
- Adres: Oudebareelstraat 110, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1441N3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 januari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 maart 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de Oudebareelstraat in Oostakker. De omgeving wordt gekenmerkt door zowel open als halfopen bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld door de functie wonen.

Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De woning maakt deel uit van een huizenblok van 4 wooneenheden.

De aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 3 binnen de bestaande verkaveling.

Men wenst de voorschriften betreffende de tuinzone te wijzigen om een tuinhuisje in de zijtuinstrook te kunnen plaatsen. Volgend voorschrift wordt toegevoegd aan het voorschrift betreffende de tuinzone:

“Tuinhuisje of bergplaats in de zijdelingse tuinzone van maximum 12m² op minstens 1 m van de kavelgrenzen met een maximale bouwhoogte van 2.5 m. Op te trekken in passende of dezelfde materialen als het hoofdgebouw op minstens 1m achter de voorbouwlijn van de woning.”

De overige voorschriften blijven ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen

- Op 05/08/1963 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1963 OO 016/00)
- Op 22/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de voorschriften van lot 3 en 4 en het uitbreiden van de verkaveling (2015 OO 016/1)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 4 eengezinswoningen (2016/01018).
- Op 21/11/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning met afzonderlijke garage (1963 OO 070).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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 gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1963 OO 016/00 en ref. nr. 2015 OO 016/1). De aanvraag heeft betrekking op lot Lot 3. De zonering volgens deze verkaveling is tuinzone.

De aanvraag betreft een bijstelling van de verkavelingsvoorschriften.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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 zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- ter hoogte van de achtertuin gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers vrijstaand of aangebouwd volume. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent verplichtingen kunnen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak. Deze dienen gevolgd te worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om 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 kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen (<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)).

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 voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet 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 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 januari 2024 tot 28 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is erop gericht een verkavelingsbijstelling te bekomen voor wat betreft de voorschriften van de tuinzone. Het voorstel om een beperkt bijgebouw toe te laten in de tuinzone is aanvaardbaar. De beperkte afmetingen (max. 12 m² en max 2,5 m hoog) en de inplanting op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen maken dat er geen onaanvaardbare negatieve impact op de aanpalenden ontstaat. Volgens de voorschriften uit vergunning 2015 OO 016/1 is het voorzien van een tuinhuis van maximaal 15 m² in de achtertuin eveneens toegestaan. Dit maakt dat de totale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen 27 m² bedraagt, hetgeen in verhouding staat met de oppervlakte van het perceel. Er wordt een voldoende ruime en aaneengesloten tuinzone gevrijwaard van bebouwing zodat het groene karakter bewaard blijft.

Mits het in acht nemen van de bijzondere voorwaarden komt de aanvraag voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023124812_bijstellen verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023124812 Plannenset bijlage.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 3 aan de heer Bregt Uyttenhove gelegen te Oudebareelstraat 110, 9041 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Vergunning 2015 OO 016/1:

De voorwaarden en opmerkingen zoals opgelegd binnen de laatst afgeleverde vergunning (2015 OO 016/1) blijven van toepassing.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

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 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_03621 - OMV_2023124812 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 3 - met openbaar onderzoek - Oudebareelstraat, 9041 Gent - Vergunning

Aanvraag bijstellen verkavelingsvoorschriften

Adres: Oudebareelstraat 110, 112a, 112, 114

Kadastrale omschrijving: 17e afdeling, sectie B, nr. L44LL2, A3 en T2

Datum: 20/09/2023

Huidige voorschriften	Aangevraagde voorschriften
<u>3. Tuinzone</u> 3.1 Afsluitingen Levende hagen op de kavellijn (al dan niet versterkt met metaaldraad) of een afsluiting met gevlochten organisch materiaal is toegelaten met een maximumhoogte van 2m. Een gemetste muur op de grens is toegelaten tot 3m achter de de achterbouwlijn. Indien er geen akkoord is met de aanpalende eigenaar wordt een haag of afsluiting op eigen terrein geplaatst en een levende haag op minstens 0.5m van de perceelgrens (conform het veldwetboek). Hoogstammige omen worden op minstens 4m van de perceelgrens geplant. 3.2 Tuinhuisjes, bergplaatsen en garages Zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: - Tuinhuisje of bergplaats van maximum 15m² op minstens 1m van de kavelgrenzen en minstens 3m achter de achtergevel van het gebouw met een maximale kroonlijsthoogte van 3m. Op te trekken in passende of dezelfde materialen als het hoofdgebouw. De afwerking dient te gebeuren met een plat dak of dezelfde dakvorm als de woning - garage/autobergplaats en carports worden niet toegelaten in de zijdelingse bouwvrije strook of in de achtertuin. Ondergrondse garages zijn eveneens verboden.	<u>3. Tuinzone</u> 3.1 Afsluitingen Blijf ongewijzigd 3.2 Tuinhuisjes, bergplaatsen en garages Blijf ongewijzigd Zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: - Tuinhuisje of bergplaats van maximum 15m² op minstens 1m van de kavelgrenzen en minstens 3m achter de achtergevel van het gebouw met een maximale kroonlijsthoogte van 3m. Op te trekken in passende of dezelfde materialen als het hoofdgebouw. De afwerking dient te gebeuren met een plat dak of dezelfde dakvorm als de woning - garage/autobergplaats en carports worden niet toegelaten in de zijdelingse bouwvrije strook of in de achtertuin. Ondergrondse garages zijn eveneens verboden.

3.3 Verhardingen Verhardingen dienen beperkt te blijven tot de aanleg van een terras en voor toegang tot de woning en tuinhuis/bergplaats	Toevoeging - Tuinhuisje of bergplaats in de zijdelingse tuinzone van maximum 12^{m²} op minstens 1m van de kavelgrenzen met een maximale bouwhoogte van 2.5m. Op te trekken in passende of dezelfde materialen als het hoofdgebouw op minstens 1m achter de voorbouwlijn van de woning. 3.3 Verhardingen Blijft ongewijzigd
---	---