



2024_CBS_03618 OMV_2023111959 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met nevenfunctie en zwembad en de exploitatie van een bronbemaling in functie hiervan + de exploitatie van 2 warmtepompen na sloop van een bestaande woning en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Wallekensstraat, 9051 Gent - Weigering

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 Braeckevelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 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 Halil Ozcam met als contactadres Herfststraat 11, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023111959) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 september 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met nevenfunctie en zwembad en de exploitatie van een bronbemaling in functie hiervan + de exploitatie van 2 warmtepompen na sloop van een bestaande woning en het rooien van bomen

- Adres: Wallekensstraat 10, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie C nr. 69W5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 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 Wallekensstraat in Sint-Denijs-Westrem. De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing. Er bevindt zich een diversiteit aan functies in de omgeving, zoals handel, horeca en wonen.

Het pand in kwestie betreft een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning met nevenfunctie.

Het nieuwe volume bestaat uit twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag onder het gabarit van een hellend dak van 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,20 m (gemeten ten opzichte van het maaiveld).

Het pand bevindt zich op 8 m vanaf de rooilijn en op 4 m van beide zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte van de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 18 m (inclusief verdiepte patio). De bouwdiepte van de tweede bouwlaag bedraagt 15 m. De bouwdiepte van de teruggetrokken derde bouwlaag bedraagt 9 m. De totale bouwhoogte bedraagt 9,12 m (gemeten ten opzichte van het maaiveld). Het pand is volledig onderkelderd.

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich de nevenfunctie winkel. De toegang wordt langs de voorzijde voorzien. In de kelder wordt fitness/wellness ruimte voorzien. Aan de voorzijde wordt een archief en berging ingericht. De achterzijde geeft uit op de verzonken patio, waardoor licht binnengetrokken kan worden via een groot schuifraam aan de achterzijde.

Op de eerste en tweede verdieping wordt de woonentiteit voorzien. De slaapkamer met badkamer bevindt zich aan de voorzijde. Centraal wordt een leefruimte en keuken voorzien. Aan de voorzijde wordt een terras (18 m²) voorzien. Op de tweede verdieping worden drie slaapkamers, een badkamer en een berging voorzien.

Het pand beschikt eveneens over een lift.

Aansluitend aan de patio wordt een zwembad voorzien (33,8 m²).

Er worden drie bomen gerooid (in de voortuin een stuik met diameter 10 cm en een kleine boom met diameter 15 cm; in de achtertuin een boom met diameter 35 cm).

In de voortuin worden drie autostaanplaatsen voorzien in functie van de nevenfunctie. In de linker zijtuin wordt één autostaanplaats voorzien in functie van de woning.

Er wordt een hemelwaterput van 10000 liter en een ondergrondse infiltratieput van 5000 liter voorzien.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder (inrichtingsnummer: 20230919-0046) en de exploitatie van 2 warmtepompen (inrichtingsnummer: 20230919-0047).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20230919-0046: Bronbemaling

53.2.2°a) | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar) | Bronbemaling voor het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand om de kelder van de te herbouwen eengezinswoning met nevenfunctie mogelijk te maken. | klasse 3 | Nieuw | 12000 m³/jaar

Inrichtingsnummer 20230919-0047: warmtepompen

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | 2 buitenunits met gemiddeld 10KW/ per unit. | klasse 3 | Nieuw | 20 kW

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 buitenunits met gemiddeld 10KW/ per unit. klasse 3 Nieuw	20 kW
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar) Bronbemaling voor het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand om de kelder van de te herbouwen eengezinswoning met nevenfunctie mogelijk te maken. klasse 3 Nieuw	12000 m³/jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 19/01/2023 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een woning en het rooien van een boom (OMV_2022149351).
- Op 17/05/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een pand met commerciële ruimte en woongelegenheden (OMV_2023007170).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 8 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 4 maart 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de wijzigingslus voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen ontbrekende informatie in het dossier.

Naar aanleiding van het negatieve advies van Brandweerstand Centrum heeft de aanvrager aangepaste plannen toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe. Aangezien deze wijziging enkel de binnenindeling wijzigt, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Er is bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket:

Ongunstig advies van Brandweerstand Centrum afgeleverd op 26 januari 2024 onder ref. 070231-004/PV/2024:

Besluit:

NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Naar aanleiding van het ongunstig advies werden gewijzigde plannen ingediend (zie 4. wijzigingsaanvraag). Er werd opnieuw advies ingewonnen van Brandweerstand Centrum:

- **Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerstand Centrum** afgeleverd op 6 maart 2024 onder ref. 070231-005/PV/2024:

Besluit:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- In de kelder dient nog een liftsas voorzien te worden. Dit mag een nulsas zijn door middel van een bij brand zelfsluitende deur.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in kroonlijsthoogte in meter, zone voor bouwvrije tuinstroken, zone voor tuinen en zone voor wonen: open en gekoppelde bebouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften voor wat betreft volgende punten:

1/ Kroonlijsthoogte

Het RUP stelt een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 m.

Toetsing:

De voorziene kroonlijsthoogte bedraagt 6,20 m.

2/ Oppervlakte van de nevenfunctie

Het RUP stelt dat de oppervlakte van de nevenfunctie maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte met een maximum van 300 m² kan bedragen. Kelders dienen niet meegerekend te worden wanneer die niet voor functioneel gebruik in overeenstemming met de bestemming kunnen worden aangewend. In het voorstel wordt de kelder echter wel voor functioneel gebruik in functie van de nevenbestemming aangewend. Bijgevolg dient de kelder ook meegerekend te worden.

Toetsing:

De oppervlakte van de winkel/wellness en fitnessruimte bedraagt 341 m², de oppervlakte van de woonfunctie bedraagt 242 m². Bijgevolg bedraagt de nevenfunctie ca. 60 % van de oppervlakte.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

*De afwijking op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is **niet** aanvaardbaar voor wat betreft de oppervlakte van de nevenfunctie, en wel aanvaardbaar voor wat betreft de kroonlijsthoogte (zie 8. Omgevingstoets).*

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. 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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, voor wat betreft:

Artikel 12 – Het beperken van verhardingen;

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de voortuin bevindt zich ca. 360 m² verharding in functie van autostaanplaatsen en toegang tot de woning en de nevenfunctie. In de zijtuin bevindt zich ca. 133 m² verharding. Dit is bovenmaats. De verharding wordt onvoldoende beperkt.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. 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

Er wordt een hemelwaterput voorzien worden met een van 10000 liter. Dit is correct gedimensioneerd.

Groendak

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is geschikt om als groendak aan te leggen.

De aanvraag is in overeenstemming met artikel 14 van dit het algemeen bouwreglement. Dit artikel verplicht elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aan te leggen als een groendak bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding). Er wordt echter voldoende hergebruik aangetoond waardoor de aanleg van een groendak niet verplicht is.

Infiltratievoorziening

Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening aangelegd van 5000 liter. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Ondergrondse constructies

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 verplicht 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

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden.

6.3. Conclusie

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

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 januari 2024 tot 29 februari 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift en 1 gebundeld bezwaarschrift (bestaande uit 14 bezwaarschriften) ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- 1/ Het ontwerp doet afbreuk aan de privacy van de aanpalende omwille van de leefruimte die zich op de eerste verdieping bevindt.
- 2/ De nokhoogte van 9 m is onvoldoende inpasbaar in de omgeving. De totale bouwhoogte bedraagt bovendien 10 m inclusief de zonnepanelen.
- 3/ De warmtepompen veroorzaken lawaaihinder voor de aanpalende omwille van de plaatsing in de zijtuin.
- 4/ De commerciële ruimtes bedragen meer dan de toegelaten 30%, hetgeen onaanvaardbaar is in een residentiële omgeving.
- 5/ De meerwaarde van het fitness- en wellnesscentrum wordt in vraag gesteld. Er zijn reeds gelijkaardige zaken in de omgeving. Bovendien zijn er voldoende alternatieve plaatsen voor een commercieel pand in de buurt.
- 6/ Het rooien van de bomen is niet aanvaardbaar. De heraanplant van bomen in de hoeken van het perceel heeft een negatieve impact op de bezonning van het aanpalende perceel.
- 7/ Het voorstel impliceert toename in lawaai en verkeer.
- 8/ Het gebruik van het zwembad is onduidelijk (privé of voor de zaak).

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- 1/ Bezwaar wordt niet gevolgd. Het nieuwe volume zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte van het te verbouwen pand enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het nieuwe volume houdt, conform het RUP, 4 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.
- 2/ Bezwaar wordt niet gevolgd. In de omgeving komen meerdere panden bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak voor. Het RUP laat een nokhoogte van maximaal 12 m toe. De voorziene nokhoogte wordt beperkt tot 9,12 m, hetgeen een normale nokhoogte is voor een

volume bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De voorziene derde bouwlaag valt binnen dit toegestane gabarit.

3/ Bezwaar wordt niet gevolgd. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. De warmtepompen worden in de zijtuin rechts geplaatst en zijn volgens de technische fiche geluidsarm (<40 dB). Er wordt geen geluidshinder verwacht.

4/ Bezwaar wordt gevolgd. Het RUP laat een nevenbestemming van maximaal 30% toe. De voorziene nevenbestemming beslaat ca. 60%. De woonfunctie primeert niet en de nevenbestemming is te grootschalig.

5/ Bezwaar wordt gedeeltelijk gevolgd. Een kleinschalige nevenfunctie is inpasbaar in de omgeving. Het verweven van verschillende functies is positief en draagt bij tot het principe van nabijheid van functies. Wonen dient echter de hoofdfunctie te blijven. Dit is hier niet het geval. De draagkracht van het perceel wordt overschreden door het voorzien van een nevenfunctie met dergelijke omvang.

6/ Bezwaar wordt gevolgd. In de achtertuin van woning is een zéér waardevolle hoogstammige boom (stamomtrek > 50 cm) aanwezig, waarvoor de kapping gevraagd werd. Deze waardevolle boom dient behouden te blijven. Er dient voldoende afstand tot de kroonprojectie gehouden te worden om de levensvatbaarheid van de boom niet in het gedrang te brengen. Een nieuw ontwerp dient hiermee rekening te houden.

7/ Bezwaar wordt gedeeltelijk gevolgd. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden. Kleinschalige projecten (zoals hier het geval is), vallen onder de drempelwaarde en moeten hier niet aan voldoen, gelet op de beperkte schaal. Wel wordt opgemerkt dat een fietsenstalling ontbreekt, waardoor toekomstige bewoners en bezoeker niet gestimuleerd worden om zich met de fiets te verplaatsen.

8/ Bezwaar wordt niet gevolgd. Redelijkerwijs kunnen we aannemen dat het zwembad bij de zaak hoort. De bezwaarschrijver motiveert echter niet op welke manier dit hinder veroorzaakt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de nieuwbouw van een pand met een handelsfunctie op de gelijkvloerse verdieping, fitness en wellness in de kelder, en één woonentiteit op de eerste en tweede verdieping.

Het voorstel wijkt af van het RUP voor wat betreft kroonlijsthoogte en oppervlakte van de nevenfunctie. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,20 m terwijl de toegestane maximale hoogte 6,00 m bedraagt. Deze afwijking is een beperkte afwijking die toegestaan kan worden. Het volume houdt 4 m afstand van de aanpalende buur, waardoor de impact van deze kroonlijsthoogte aanvaardbaar is. De bijkomende teruggetrokken bouwlaag bevindt zich binnen het toegestane gabarit van het hellend dak.

De afwijking betreffende de oppervlakte van de nevenfunctie wordt echter ongunstig beoordeeld. Het voorzien van een nevenfunctie met een oppervlakte van 314 m² en 60% bvo is niet aanvaardbaar. De hoofdfunctie van het pand dient wonen te zijn, zoals vooropgesteld door het RUP. Enkel beperkte lokale activiteiten op buurtniveau zijn mogelijk om een verwevenheid aan functies te creëren. Door het voorzien van een nevenfunctie met dergelijke omvang, wordt

de draagkracht van zowel het perceel als de omgeving overschreden. Dit reflecteert zich ook in de aangevraagde autostaanplaatsen. Het voorzien van ca. 490 m² verharding in de voor- en zijtuin in functie van autostaanplaatsen is niet aanvaardbaar. Groene voortuinen zijn waardevol is het straatbeeld en de bestaande groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

Het rooien van de waardevolle boom in de achtertuin kan niet toegestaan worden. In het huidig ontwerp is het behoud ervan niet mogelijk, gezien de ligging van het zwembad ten opzichte van de kroonprojectie. Een nieuw ontwerp dient rekening te houden met de te behouden boom. Het rooien van de twee bomen aan de straatzijde kan wel, mits compensatie door heraanplant.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

WARMTEPOMP

Aspect lucht

Er wordt 2 warmtepompen van elk 10 kW aangevraagd. Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is (1,5 kg R410A type HKF).

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

Aspect geluid

De warmtepompen worden in de zijtuin rechts geplaatst en zijn volgens de technische fiche geluidsarm (<40 dB). Er wordt geen geluidshinder verwacht.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

BEMALING

Bodem en grondwater

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlarem II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

Geplande toestand

Er zal bemaald worden op een diepte van 4 meter, het grondwater wordt 3,5 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 8 m³/uur. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de riolering.

Bemalingscascade

- Stap 1 beperken en retourneren

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke

debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

- Stap 2 hergebruik

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerken>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

- Stap 3 lozen op waterloop

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

- Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Fauna en flora

Om de impact van de bemaling in een (lange) droge periode tussen 15 maart - 15 oktober te beperken dient een bevoeiing van de waardevolle boom en aanpalende boom (in overleg met de eigenaar) voorzien te worden.

CONCLUSIE

Ongunstig;

1/ De gevraagde omgevingsvergunning is stedenbouwkundig en planologisch niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig. Het voorstel is strijdig met het RUP en art. 12 van het algemeen bouwreglement. Daarnaast is het rooien van de waardevolle boom in de achtertuin niet aanvaardbaar.

2/ Gezien de stedenbouwkundige vergunning ongunstig beoordeeld wordt, worden de gekoppelde ingedeelde inrichtingen ook ongunstig geadviseerd.

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 vrijstaande eengezinswoning met nevenfunctie en zwembad en de exploitatie van een bronbemaling in functie hiervan + de exploitatie van 2 warmtepompen na sloop van een bestaande woning en het rooien van bomen aan de heer Halil Ozcam gelegen te Wallekensstraat 10, 9051 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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.

2024_CBS_03618 - OMV_2023111959 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met nevenfunctie en zwembad en de exploitatie van een bronbemaling in functie hiervan + de exploitatie van 2 warmtepompen na sloop van een bestaande woning en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Wallekensstraat, 9051 Gent - Weigering