



2024_CBS_05603 OMV_2023169809 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9041 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Michiel Van Hecke / Stijn Van Hecke met als contactadres Wildebrake 26, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023169809) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Antwerpsesteenweg 891, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1166F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langsheen de Antwerpsesteenweg te Oostakker. Langs de Antwerpsesteenweg komen zowel handelszaken, meergezinswoningen en eengezinswoningen voor. Het perceel bevindt zich tegenover de grootschalige detailhandelszone. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich eengezinswoningen aan Wildebrake.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing. Er wordt een commerciële ruimte voorzien, een industriële keuken en twee appartementen.

Het nieuwe gebouw komt op 8 m van de steenweg en tot op minimum 4 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het gebouw is 30 m diep en bestaat uit drie bouwlagen met een pat dak (10,18 m hoog). Op het eerste verdiep komt het gebouw even diep als op het gelijkvloers (30 m), op het 2^{de} verdiep wordt er 26,80 m diep gebouwd.

Qua omgevingsaanleg wordt er aan de rechterzijde en oprit voorzien van 3 m breed. Deze oprit leidt naar een parkeerhaven achteraan van 3 parkeerplaatsen en 3 bestaande parkeergarages. Deze parkeergarages liggen op een andere eigendom maar takken dus rechtstreeks aan op het perceel van de aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 03/11/1976 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning (1976 OO 118).
- Op 05/09/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bungalow (Litt. A-26-77 (65/77 OO)).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 22 maart 2024 onder ref. AV/411/2024/00286:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende deze voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 februari 2024 onder ref. 072318-001/pV/2024:

Besluit:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De toegang tot het project vanaf de openbare weg (oprit) dient een minimale breedte van 4 m te hebben, en mag zich op maximum 10 m van het gebouw bevinden. Hierbij moet rekening gehouden worden met een minimale draaistraal van 11 meter aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant, beschouwd vanuit de as van de rijbaan, in beide rijrichtingen;*
- *Bij houtskeletbouw dient er te worden aangetoond dat het houtskelet als structuur de vereiste brandweerstand bezit;*
- *Alle binnendeuren die uitgeven op een trappenhuis moeten een brandweerstand van EI1 30 hebben en moeten zelfsluitend zijn. De laatste eis geldt niet voor de deuren van de woongelegenheden;*
- *De rookdetectoren in het trappenhuis mogen de verluchtingsopening niet automatisch openen.*

- **Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 21 februari 2024 onder ref. 25142205: *Aansluitbaar Wyre met clausule*

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

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.

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

- **Geen bezwaar** advies van **Proximus** afgeleverd op 27 maart 2024:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

-Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 februari 2024 onder ref. 5000060733:

We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat.

Wij geven u alvast deze informatie mee:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

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

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

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

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

U wenst geen aardgas voor dit project. U dient dan wel de toekomstige perceel- of gebouweigenaars in kennis te stellen van het ontbreken van aardgas binnen dit project. Individuele klanten die na de realisatie van het project nog wensen aan te sluiten op het aardgasnet zullen de kost voor de netuitbreiding moeten dragen.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

- *voor elektriciteit:*

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3 kVA). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

- *tellerlokaal:*

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

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

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000060733.

Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 28 maart 2024 onder ref. AD-24-223:

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking 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 herbouwen van een meergezinswoning bestaande uit 1 commerciële ruimte, 1 industriële keuken voor de bouwheren en 2 appartementen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (= aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- bouwdoSSIers en verkavelingsdoSSIers met toekomstig openbaar domein;
- bouwdoSSIers en verkavelingsdoSSIers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden.

In de toekomst wordt er een rioleringsproject gepland waarbij een nieuw gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd. Inlichtingen betreffende het rioleringsproject kunnen bekomen worden bij Projectleider David Danneels (david.danneels@farys.be).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor 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 terrein 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 een nieuw meergezinswoning voorgesteld. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 360 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 36000 liter. Echter wordt er een groot deel (227 m²) van het dak aangelegd als groendak en is het hergebruik vrij beperkt vanwege het feit dat er slechts twee entiteiten worden voorzien. Men stelt een hemelwaterput voor van 12000 liter. Gelet op het feit dat er een groot groendak aanwezig is en het hergebruik beperkt is, kan hiermee akkoord worden gegaan.

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

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 februari 2024 tot en met 28 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Er wordt aangegeven dat er onjuistheden staan in de verantwoordingsnota van de architect.

Het pand rechts van de projectsite staat op 10 m achter de rooilijn in plaats van op 8 volgens de nota. Ook de panden ernaast met huisnummers 895 en 897 staan op 10 m achter de rooilijn.

Er is ook, in tegenstelling tot wat de nota vermeld, geen goedkeuring van de rechter eigenaar.

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

Het klopt dat de panden rechts van het project op meer dan 8 m van de rooilijn staan. Verder wordt er geen concreet bezwaar geuit over het project.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning na de sloop van een eengezinswoning. Er werd tijdens een kort vooroverleg per mail meegegeven dat er verschillende aandachtspunten waren. Er werd meegegeven dat er geen tijd was voor een grondig vooroverleg.

Functionele inpasbaarheid

Het projectgebied is gelegen in het gemeentelijk RUP 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' in een zone voor wonen: stedelijke functies. Volgens dit RUP is een mix aan functies toegestaan. Dit is ook in overeenstemming met de bestaande toestand langs de Antwerpsesteenweg waar de combinatie van wonen en werken (handel/kantoor/diensten) vaak voorkomt.

De aanvraag voorziet op het gelijkvloers een handelsfunctie en industriële keuken met erboven twee appartementen. Op die manier wordt er verwevenheid op projectniveau gerealiseerd. Deze verwevenheid past in de omgeving en is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Bouwvolume en compactheid

Het nieuwe gebouw wordt drie bouwlagen hoog. Het gemeentelijk RUP laat in principe vijf bouwlagen toe. Tegelijkertijd is het gebouw 30 m diep en dit over 2 bouwlagen, de derde bouwlaag trekt zich een aantal meters terug van de achtergevel.

Het is uiteraard niet verplicht om vijf bouwlagen hoog te bouwen maar vanuit het idee om compact (minder footprint, meer in de hoogte) scoort de aanvraag slecht. Hetzelfde programma kan op een veel kleinere footprint met als gevolg dat er meer ruimte vrijblijft van bebouwing/verharding.

Een bouwdiepte van 30 m over meerdere lagen komt in deze omgeving niet voor. Door achteraan terrassen voorzie wordt er op die manier veel inkijk gecreëerd tot diep op het perceel. De aanpalende percelen links en rechts hebben dezelfde bestemming volgens het RUP waar dus ook nog ontwikkeld kan worden. Het gebouw is zodanig ontworpen dat de meeste inkijk links ontstaat. Aan deze zijde zitten meer raamopeningen en twee terrassen. De linkerbuur tekende voor akkoord. Echter volstaat niet om dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden. Het voorstel legt een te grote claim op de mogelijke toekomstige ontwikkeling op het linkerperceel door de grote inkijk op een grote bouwdiepte. Ook aan de rechterzijde ontstaat inkijk door de grote bouwdiepte. Zo komt er tot op 20 m diep nog een groot raam in de zijgevel op de derde bouwlaag. Dit raam komt op iets meer dan 4 m dan de rechter perceelsgrens en dus in de achtertuin van het aanpalend perceel. Dit is qua impact op

vlak van inzicht en privacy te groot. Dergelijke bouwdieptes komen in de bestaande toestand maar ook in de recent vergunde nieuwbouwprojecten niet voor.

Opnieuw zou een compacter, minder diep volume, dit probleem kunnen oplossen.

Omgevingsaanleg

Door de parkeerplaatsen achteraan het diepe gebouw te voorzien wordt er vrij veel verharding aangelegd. Er wordt een oprit van 40 m voorzien met drie parkeerplaatsen op grasdallen en drie toegangen tot bestaande garageboxen op een aanpalend perceel. Het inplantingsplan klopt niet aangezien de zone voor open infiltratie niet aangeduid staat. Er blijft weinig aaneengesloten en bruikbare groene ruimte over om als buitenruimte dienst te doen. Opnieuw zou een compacter volume ervoor kunnen zorgen dat er ook minder verhard moet worden.

Mobiliteitstoets

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

1. Type functie: wonen en detailhandel
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 2 appartementen met 3 slaapkamers en 180 m² detailhandel

Rekening houdend met de bereikbaarheidsprofiel van het terrein en met de parkeerrichtlijnen zijn 8 fietsparkeerplaatsen vereist voor de bewoners, 1 voor het personeel van de handelszaak en 3 voor de bezoekers van de bewoners en detailhandel (dubbel gebruik is mogelijk). Daarnaast zijn ook 2 autoparkeerplaatsen voor de bewoners vereist en 1 voor het personeel. Voor de bezoekers van de bewoners en de handelszaak zijn 5 autostaanplaatsen vereist (dubbel gebruik is mogelijk).

Voor wat betreft het fietsparkeren zijn voorliggende plannen niet optimaal, maar wel aanvaardbaar.

Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien, maar deze zijn niet overdekt en afsluitbaar. Nochtans is dat noodzakelijk om te kunnen spreken van een kwalitatieve fietsenberging. Zeker voor de bewoners en het personeel is het belangrijk dat fietsen voor langere tijd veilig en beschut geparkeerd kunnen worden.

Er is voldoende ruimte op het gelijkvloers om een fietsenstalling inpandig op te lossen voor de bewoners. Dit moet bij een aangepaste aanvraag wel planmatig uitgewerkt worden.

De uitvoering van fietsparkeerplaatsen in de voortuin in grasdallen is niet comfortabel. Een andere vlakke aanleg is noodzakelijk.

Voor wat betreft het autoparkeren is de aanvraag eveneens aanvaardbaar. Er worden evenveel parkeerplaatsen voorzien als de richtlijnen voorschrijven. Het is echter niet duidelijk in hoeverre de garageboxen op het aanpalend perceel effectief bedoeld zijn voor dit project of niet. De

aanpalende eigenaard verklaarde zich wel akkoord met het inplantingsplan maar niet expliciet met het gebruik van de garageboxen. Er wordt hier geen duidelijkheid over gegeven. Dit is noodzakelijk om hiermee akkoord te kunnen gaan. Om te voldoen moeten de garageboxen steeds open blijven en beschikbaar zijn voor de klanten van de handelszaak

De in- en uitrit takt op slechts 1 plaats aan op het openbaar domein, waardoor het aantal potentiële conflictpunten met het aankomende (vooral zachte) verkeer beperkt blijft tot het minimum.

CONCLUSIE

Ongunstig, de bouwdiepte van 30 m over meerdere bouwlagen zorgt voor teveel inkijk en impact op privacy, het bouwvolume is onvoldoende compact, de fietsenstallingen voor bewoners moeten overdekt en afgesloten voorzien worden en er is teveel onduidelijkheid over het gebruik van garageboxen op het aanpalende achterliggend perceel, er wordt teveel verharding voorzien met weinig bruikbare onverharde ruimte als gevolg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing aan Michiel Van Hecke / Stijn Van Hecke gelegen te Antwerpsesteenweg 891, 9041 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilziggend 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 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_05603 - OMV_2023169809 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9041 Gent - Weigering