



2024_CBS_09659 OMV_2024094347 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning met de aanleg van een zwembad + de exploitatie van een bronbemaling in functie daarvan - met openbaar onderzoek - Edmond Helderweirdtstraat, 9041 Oostakker - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

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 Kurt Geysens met als contactadres Edmond Helderweirdtstraat 38, 9041 Gent en Tim Degruyter met als contactadres Bredestraat 80, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024094347) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2024.

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

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een woning met de aanleg van een zwembad + de exploitatie van een bronbemaling in functie daarvan
- Adres: Edmond Helderweirdtstraat 38, 9041 Oostakker
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1137Y3 en 1137L4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Edmond Helderweirdtstraat in de deelgemeente Oostakker. De omgeving bestaat voornamelijk uit open en halfopen eengezinswoningen. Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning (twee bouwlagen en een hellend dak) met inpandige garage. In de achtertuin bevinden zich een pergola, tuinhuis, houtopslag en een serre.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een woning en de aanleg van een zwemvijver.

Het gelijkvloers van de bestaande woning zal worden verbouwd en uitgebreid. Achteraan de woning zal een nieuwe aanbouw met plat dak (kroonlijsthoogte: 3,50 m) worden voorzien. De totale bouwdiepte na verbouwing bedraagt 14,90 m. De aanbouw verkrijgt een breedte van 12,70 m (incl. overdekt terras) en wordt tegenaan de rechter perceelsgrens gebouwd, tov de rechter perceelsgrens wordt 3 m afstand gehouden. De woonuitbreiding biedt plaats aan een keuken en een overdekt terras. Voor het overige wordt het gelijkvloers van de woning intern heringericht.

De nieuwe aanbouw zal worden opgetrokken in houten gevelbekleding. De gehele woning wordt bijkomstig geïsoleerd en afgewerkt met crepi.

De omgevingsaanleg wordt ook aangepast. Het bestaande tuinhuis, de pergola en de houtopslag worden verwijderd. In de achtertuin zal een zwemvijver worden aangelegd. De zwemvijver is 4,10 m bij 7,60 m groot (incl. boordsteen). Deze niet-overdekte constructie wordt ingeplant op 1,10 m van de achtergevel van de aanbouw en op 20 cm van de achterste perceelsgrens. Links van de zwemvijver wordt nieuwe verharding (26,6 m²) aangelegd tot tegen de achterste perceelsgrens.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het verbouwen en uitbreiden van een woning met de aanleg van een zwemvijver + de exploitatie van een bronbemaling in functie daarvan.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

| Rubriek | Omschrijving | Hoeveelheid |
|-----------|---|---------------------------|
| 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 m ³ per jaar) Bronbemaling voor het plaatsen van een zwemvijver en een regenwaterput klasse 3 Nieuw | 8868 m ³ /jaar |

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 17/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 5 eengezinswoningen met ingebouwde garage. (1999/50081)

Verkavelingsvergunningen

* Op 30/07/1991 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1990 OO 334/00)

* Op 10/07/1997 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een bestaande verkaveling. (1997 OO 334/01)

* Op 20/08/1998 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een bestaande verkaveling. (1998 OO 334/02)

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

Gewestplan

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.

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SCHANSAKKER, goedgekeurd op 6 juni 1986, en is bestemd als *zone voor gegroepeerde autobergplaatsen, zone voor halfopen of gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken*.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften. Het project is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

Zone voor halfopen of gesloten bebouwing:

* Bouwbreedte: max. 12 m

-> *het aanbouwwolume heeft een breedte van 12,70 m*

* Bouwdiepte: gelijkvloers 13 m

-> *na de werken verkrijgt de woning een bouwdiepte van 14,90 m gelijkvloers*

* Materialen: de gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen

-> *de volledige woning wordt geïsoleerd en afgewerkt met gevelbepleistering*

* Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: voor kopgebouwen min. 4 m

-> *er wordt 3 m afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrens*

Zone voor koeren en tuinen:

* Hoofdbestemming: koeren en tuinen (geen nevenbestemming)

-> *het aanbouwwolume wordt gedeeltelijk binnen de zone voor koeren en tuinen opgericht*

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) 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.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° **de bestemming;**

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag gaat om een bestemmingsafwijking en geen afwijking die past binnen bovenstaand artikel uit de VCRO. De afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is bijgevolg niet vergunbaar om volgende redenen:

> *Er wordt binnen de zone voor koeren en tuinen gebouwd. Binnen de zone voor koeren en tuinen kunnen enkel constructies worden toegestaan die in functie staan van de tuinzone. Wonen wordt enkel toegestaan binnen de zone voor halfopen of gesloten bebouwing.*

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (1990 OO 334/00, 1997 OO 334/01, 1998 OO 334/02). De aanvraag is gelegen binnen de *zone voor halfopen en/of gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en voortuinstrook/ strook met bouwverbod*.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften. Het project is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

Zone voor halfopen en/of gesloten bebouwing:

- * Bouwbreedte: max. 12 m
-> *het aanbouwwolume heeft een breedte van 12,70 m*
- * Bouwdiepte: gelijkvloers 13 m
-> *na de werken verkrijgt de woning een bouwdiepte van 14,90 m gelijkvloers*
- * Materialen: de gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen
-> *de volledige woning wordt geïsoleerd en afgewerkt met gevelbepleistering*

Zone voor koeren en tuinen:

- * Hoofdbestemming: koeren en tuinen (geen nevenbestemming)
-> *het aanbouwwolume wordt gedeeltelijk binnen de zone voor koeren en tuinen opgericht*

Voortuinstrook/ strook met bouwverbod:

- * Min. strook met bouwverbod: 4 m
-> *er wordt 3 m afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrens*

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

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, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 2.9: Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied**
Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.

Er wordt opgemerkt dat er zich twee opritten in de voortuin bevinden. De linker oprit is niet vergund. Twee opritten worden niet toegestaan omwille van verkeersveiligheidsredenen. De oprit die niet leidt naar de inpandige garage komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

- **Artikel 3.2: Beperken van verhardingen**

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

Voorliggende aanvraag voorziet in het aanleggen van een zwembijver en terras. De zwembijver en het terras zijn samen 57,7 m² groot. Echter bevindt er zich op het terrein reeds veel (onvergunde) verharding. In de voortuin bevinden er zich namelijk twee opritten en daarnaast ligt er ook een strook verharding in de zijtuin samen goed voor 140,75 m² verharding. Na de

werken zal er zich 198,45 m² aan verharding bevinden op het terrein. Een dergelijk aandeel aan verharding is te groot en ruimtelijk niet te verantwoorden.

In de voortuin kan enkel een oprit tot de inpandige garage worden toegestaan en hiermee gekoppeld een pad tot de voordeur. Voor het overige moet de voortuin groen en onverhard worden aangelegd. Daarnaast is het inrichten van de voortuin als parkeerplaats(en) visueel niet wenselijk, dit heeft een negatieve impact op het straatbeeld. De voortuin moet een groen karakter hebben.

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 Polder Moervaart en Zuidlede. 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.

HEMELWATERPUT

Eengezinswoning

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 96 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500 l. Hieraan wordt voldaan, er wordt een put van 10.000 l geplaatst.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Verhardingen

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal niet-waterdoorlatende verhardingen aangelegd. Deze verhardingen kunnen echter niet afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is). Het nieuwe terras naast de zwembijver wordt immers tegenaan de perceelsgrens gelegd. Het terras kan niet volledig afwater op eigen terrein. Dit kan voor overlast bij de aanpalenden zorgen.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

Het nieuwe platte dak van de aanbouw zal worden aangelegd als groendak (64 m²).

BODEM

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.

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 **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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 7 augustus 2024 tot en met 5 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van de eengezinswoning. Verder zal een zwembad en terras worden aangelegd.

De woning ligt in het BPA Schansakker in een zone voor bouwvrije tuinstroken, een zone voor halfopen of gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstroken en het linker perceel is gelegen in zone voor gegroepeerde autobergplaatsen.

- Zone voor halfopen of gesloten bebouwing: het BPA voorziet een bouwzone met een diepte van 13 m en een breedte van 12 m. De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 14,90 m en een breedte van 12,70 m. Hierdoor wordt binnen de zone voor koeren en tuinen gebouwd.
- Zone voor koeren en tuinen: het BPA laat in de zone voor koeren en tuinen enkel constructies toe in functie van de tuin. Woonfuncties horen niet thuis in deze zone. Wonen wordt enkel toegelaten binnen de bouwzone. Dit betreft een afwijking op de bestemming.

Er kan niet akkoord worden gegaan met de ontworpen woonuitbreiding. De woonuitbreiding gebeurt niet met het oog op het verhogen van het ruimtelijk rendement waardoor er geen afwijking kan worden toegestaan. De woonuitbreiding getuigt niet van compact en zuinig ruimtegebruik aangezien dit een éénlaags volume betreft met een uitgesmeerde footprint.

Verder voorziet de aanvraag in het aanleggen van een zwembad en terras. De zwembad en het terras zijn samen 57,7 m² groot. Echter bevindt er zich op het terrein reeds veel (onvergunde) verharding. In de voortuin bevinden er zich namelijk twee opritten en daarnaast ligt er ook een strook verharding in de zijtuin samen goed voor 140,75 m² verharding. Na de werken zal er zich 198,45 m² aan verharding bevinden op het terrein. Een dergelijk aandeel aan verharding is te groot en ruimtelijk niet te verantwoorden. Hierdoor is de aanvraag niet in overeenstemming met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement.

In de voortuin kan enkel een oprit tot de inpandige garage worden toegestaan en hiermee gekoppeld een pad tot de voordeur. Voor het overige moet de voortuin groen en onverhard worden aangelegd. Er wordt slechts één oprit toegestaan per perceel cfr. artikel 2.9. Daarnaast is het inrichten van de voortuin als parkeerplaats(en) visueel niet wenselijk, dit heeft een negatieve impact op het straatbeeld. De voortuin moet een groen karakter hebben.

Gelet op bovenvermelde redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Gezien de stedenbouwkundige vergunning ongunstig beoordeeld wordt, worden de gekoppelde ingedeelde inrichtingen ook ongunstig geadviseerd. Hieronder de bespreking van de aangevraagde rubriek.

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 6 m, het grondwater wordt 3 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 6,75 m³/uur. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de riolering voor een periode van 90 dagen. Peilsturing en een aftapkraantje wordt voorzien.

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, zal een peilsturing van de bemaling opgenomen worden.

De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

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-bouwwerven>.

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

Er zijn geen gekende bodemonderzoeken in de buurt.

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

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **ongunstig**.

Volgende rubriek wordt ongunstig beoordeeld:

| Rubriek | Omschrijving | Hoeveelheid |
|-----------|--|---------------------------|
| 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 m ³ per jaar) Bronbemaling voor het plaatsen van een zwemvijver en een regenwaterput Nieuw | 8868 m ³ /jaar |

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 verbouwen en uitbreiden van een woning met de aanleg van een zwembad + de exploitatie van een bronbemaling in functie daarvan aan de heer Kurt Geysens en Tim Degruyter gelegen te Edmond Helderweirdtstraat 38, 9041 Oostakker.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling

of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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_09659 - OMV_2024094347 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning met de aanleg van een zwembad + de exploitatie van een bronbemaling in functie daarvan - met openbaar onderzoek - Edmond Helderweirdtstraat, 9041 Oostakker - Weigering