



2024_CBS_11109 OMV_2024091905 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning en meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Borluutstraat en Loofblommestraat, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

De heer Renaat Melis met als contactadres Rosdamstraat 10, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024091905) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning en meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Borluutstraat en Loofblommestraat 53, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nr. 87N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het bouwterrein is gelegen langs de Loofblommestraat in Sint-Denijs-Westrem. Deze straat vormt een belangrijke structuurdrager in de kern van Sint-Denijs-Westrem en kenmerkt zich door een verweving van handelszaken, gemeenschapsvoorzieningen en woningen. De straatwand bestaat uit een combinatie van gesloten en halfopen bouwvormen met een overwegend gabarit van 2 bouwlagen met hellend dak. Aan de achterzijde paalt het perceel aan de Borloutstraat.

Eerder werd een weigering afgeleverd voor een gelijkaardige aanvraag (ref. nr. OMV_2021185787). Er werd geoordeeld dat een grondiger onderzoek moest gebeuren naar de gewenste woontypologieën op het terrein. De nieuwe woongebouwen voldeden niet aan de minimumvereisten inzake brandveiligheid. Daarnaast was de aanvraag ook in strijd met verschillende artikels van het algemeen bouwreglement, alsook was het in strijd met het Burgerlijk Wetboek inzake licht en lucht. Tot slot waren de aangeleverde plannen onvoldoende duidelijk.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van een eengezinswoning en de aanhorende garage en het bouwen van een meergezinswoning en eengezinswoning.

Meergezinswoning

De nieuwe meergezinswoning wordt op de rooilijn (Loofblommestraat) ingericht, sluit aan op de rechterbuur en bevindt zich op de linker perceelsgrens. Het volume bestaat uit een ondergrondse bouwlaag (kelder) en 3 bovengrondse bouwlagen afgewerkt met plat dak (dakrandhoogte: 9,30 m).

De bouwdiepte zowel voor het gelijkvloers als de verdiepingen bedraagt 6,10 m aan de rechterzijde en 5,10 m aan de linkerzijde. Aan de achtergevel wordt per entiteit een terras (min. 4,9 m²) voorzien.

De meergezinswoning bestaat uit een gelijkvloerse kantoorruimte (nvo 61 m²) en 2 woonentiteiten met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van ca. 63m². De woonentiteit op de 1^e verdieping betreft een twee-slaapkamerappartement, de woonentiteit op de 2^e verdieping betreft een één-slaapkamerappartement.

De kelder is bereikbaar via de centrale trappenhal vanaf de Loofblommestraat. Langs de onderdoorgang t.h.v. de Borloutstraat wordt een fietsenstalling voorzien voor 4 fietsen, alsook kunnen 5 fietsen onder de doorgang gestald worden. Onder deze onderdoorgang wordt ook de afvalverzamelplaats ingericht.

Eengezinswoning

De nieuwe eengezinswoning wordt op de rooilijn (Borloutstraat) ingericht en past zich in tussen de linker- en rechterbuur. Het volume bestaat uit 3 bouwlagen, afgewerkt met plat dak

(dakrandhoogte: 9,30 m), waarvan de gelijkvloerse bouwlaag een onderdoorgang vormt naar de binnentuin.

De bouwdiepte bedraagt 9,50 m voor alle bouwlagen, de breedte bedraagt 4,90 m langs de voorgevel. De eengezinswoning wordt voorzien van een terras (7,4 m²) op de eerste verdieping. Dit terras wordt ingericht tegen de gemene muur met Loofblommestraat 55. Om deze reden zullen zichtschermen (hoogte: 2m) worden geplaatst.

De toegang van de woning bevindt zich in de onderdoorgang, via deze toegang bereikt men ook de berging. Langs een interne trap kom je op de eerste verdieping terecht in de open woonkamer met keuken en aanpalend terras. Op de tweede verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een badkamer.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 31/03/2022 werd een *weigering* afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning en meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing. (OMV_2021185787)

- *Er dient grondiger onderzoek te gebeuren naar de gewenste woontypologieën op het terrein (woningtypetoets score 7).*
- *De nieuwe meergezinswoning en eengezinswoning voldoen niet aan de minimumvereisten inzake brandveiligheid.*
- *De aanvraag is in strijd met artikel 7, 16, 20e, 23, 24 en 29 van het algemeen bouwreglement.*
- *Het ontwerp is in strijd met art. 3.132 Boek 3 Burgerlijk Wetboek inzake licht en lucht.*
- *De aangeleverde plannen zijn onvoldoende duidelijk wat een beoordeling bemoeilijkt.*

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 02/02/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1968 SD 1232)

* Op 22/03/1973 werd een vergunning afgeleverd voor lichte aanpassingswerken. (M-SD-25)

* Op 28/08/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartement met 2 wooneenheden en ingebouwde garages na het slopen van een. (1990/70011)

* Op 08/06/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een apotheek. (2006/70038)

* Op 07/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een apotheek. (2012/70052)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerstand Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerstand Centrum** afgeleverd op 2 oktober 2024 onder ref. 067214-004/NVDV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

1. De woning kant Borluutstraat kan enkel als een zuivere grondgebonden eengezinswoning worden beschouwd en niet als een triplex (met automatische totale detectie, bijkomende vluchttap enz.) mits volgende voorwaarden:

a) De afvalzone, welke onder de woning gesitueerd is, moet aan minstens 2 zijden volledig open zijn, dus zonder zijwand en toegangsdeuren (zie tekening in verslag).

b) De onderdoorgang onder de woning welke als fietsenstalling wordt gebruikt, moet aan beide zijden open blijven, zoals op plan voorgesteld. Zij zal niet afgesloten mogen worden met gesloten wanden en deuren. Hoogstens is een open traliewerk toegestaan.

2. De keldertrap moet op +0 afgesloten worden met wanden EI 60 en een zelfsluitende branddeur.

Noot van de Omgevingsambtenaar: om te voldoen aan het algemeen bouwreglement zal de fietsenstalling afgesloten moeten worden. In een nieuwe aanvraag moet de fietsenstalling voldoen aan het algemeen bouwreglement en moet voldaan worden aan de minimumvereisten van de brandweer.

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 27 september 2024 onder ref. AD-22-037 – 2de advies:

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft het afbreken van 2 gebouwen, bouwen van een eengezinswoning en het bouwen van 2 appartementen en kantoren.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig 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.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*

** overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*

** kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*

** inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*

** de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Meergezinswoning van 2 appartementen voor Loofblommestraat 53:

Nieuwbouw na het slopen van een bestaande woning: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Loofblommestraat dient bij voorkeur voor de geplande meergezinswoning hergebruikt te worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Indien een bestaande aansluiting niet kan hergebruikt worden moet deze afgedicht worden.

Eengezinswoning Borloutstraat 1:

Nieuwbouw na het slopen van een bestaand gebouw: de bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Borloutstraat dient bij voorkeur voor de geplande eengezinswoning hergebruikt te worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Indien een bestaande aansluiting niet kan hergebruikt worden moet deze afgedicht worden.

Nieuwbouw: Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.

Bemerkingen op het rioleringsplan "BA_Afbreken2gebouwen,bouwenfund.rioleringsplan":

DWA: Voor elk van de septische putten wordt een IE van 5 personen vermeld, het volume van de septische put van de eengezinswoning ontbreekt echter op het ontworpen rioleringsplan.

RWA: zowel voor de eengezinswoning als voor de meergezinswoning is een regenwaterput van 5.000 liter ontworpen, terwijl op hetzelfde plan ook vermeld wordt dat het volume van de regenwaterputten 10.000 liter bedraagt. Dit is onduidelijk. Voor de infiltratieput van de eengezinswoning werd geen volume weergegeven.

De oppervlakte die in mindering gebracht kan voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/> - rekentool hemelwaterhergebruik.

Het project wordt gepland in een gebied met infiltratiegevoelige bodem.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien.

Een jaarlijkse reiniging van het infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

** het rioleringsplan dient aangepast te worden a.d.h.v. de hogervermelde bemerkingen.*

** Aangepaste plans en nota's dienen op het omgevingsloket toegevoegd te worden alsmede ter nazicht overgemaakt te worden aan vergunningen@farys.be*

** De bestaande rioolaansluitingen van de te slopen gebouwen dienen hergebruikt te worden.*

** Aanvragen voor rioolaansluitingen kunnen gebeuren via de website van Farys met behulp van de link: <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>*

3.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 6 september 2024 onder ref. 5000078409:

Voor het project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zal Fluvius 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. Dit moet nageleefd worden.

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

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 (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). 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-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Noot van de Omgevingsambtenaar: indien blijkt dat er een distributiecabine voorzien moet worden, zal in eerste instantie bekeken moeten worden om de cabine in het gebouw te integreren. Pas wanneer via grondig onderzoek aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, kan het op een andere plek voorzien worden binnen het privaat domein en dit bij voorkeur te koppelen bij bestaande constructies.

3.4. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 9 oktober 2024 onder ref. JMS 625959:

Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt een gunstig advies afgeleverd onder volgende voorwaarden:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij de klantendienst van Proximus op het gratis nummer 0800 22 800 of bij de verkooppunten van Proximus.

3.5. Wyre (Telenet)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 4 september 2024:
Netuitbreiding nodig:

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

*Er kan een gunstig advies worden afgeleverd onder volgende voorwaarde:
De Wyre studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestelijk RUP

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

Gemeentelijk RUP

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (Definitief vastgesteld door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in *zone voor tuinen (Z7)* en *zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2)*.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. De aanvraag wijkt af op het volgende punt:

Zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing - Per perceel is slechts 1 gebouw toegestaan.

De aanvraag plant een meergezinswoning in langs de Loofblommestraat en een eengezinswoning langs de Borluutstraat. Er worden bijgevolg 2 gebouwen opgericht op het perceel.

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 aanvaardbaar om volgende redenen:

- 1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de het RUP. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.*
- 2. De algemene strekking van het RUP blijft geëerbiedigd.*
- 3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.*

Het RUP tekent zowel een bouwzone in langs de Loofblommestraat als langs de Borluutstraat. Bijgevolg is het ruimtelijk aanvaardbaar 2 gebouwen op te richten op dit perceel. De voorliggende vergunning komt echter niet voor vergunning in aanmerking door verschillende strijdigheden met het Algemeen Bouwreglement (zie 4.3 Verordeningen) en de negatieve waterparagraaf.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context

De ontworpen constructieve uitsprong langs de Loofblommestraat voldoet niet aan de huidige normering. De constructieve uitsprong bedraagt 60 cm op een hoogte van 3 m. Dit is niet in overeenstemming met bovenstaand artikel. Daar deze uitsprong het verlengde is van zowel de eerste als de tweede verdieping dient het ontwerpplan aangepast te worden.

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

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

de te beschermen eengezinswoning kleiner was dan 120m², dan moet de nieuwe woning minimum dezelfde oppervlakte hebben als de gesloopte woning.

De bestaande eengezinswoning had een netto-vloeroppervlakte van ca. 107m². Om te voldoen aan de voorwaarden van bovenstaand artikel moet de nieuwe woning minstens dezelfde oppervlakte hebben als de gesloopte te beschermen eengezinswoning. Dit is niet het geval in de huidige aanvraag. In de verantwoordingsnota wordt aangegeven dat de nieuwe woning een oppervlakte van 110,8 m² heeft. Bij nameten op de plannen heeft de nieuwe eengezinswoning een netto-vloeroppervlakte van ca. 94,4m², wat onder de gevraagde vloeroppervlakte ligt. Dit is niet aanvaardbaar.

Gent wil een halt toeroepen aan het verlies van bestaande eengezinswoningen door ze te vervangen door meergezinswoningen met één of meerdere appartementen die een veel kleinere vloeroppervlakte hebben dan de eengezinswoning die er oorspronkelijk stond.

Als één of meerdere te beschermen eengezinswoningen gesloopt worden en vervangen worden door een woonproject met appartementen, moet daarom voorzien worden in minstens evenveel woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Er wordt een minimum netto vloeroppervlakte van de woning van 120m² opgelegd per gesloopte te beschermen eengezinswoning (tenzij de oorspronkelijke woning kleiner was dan 120m²) in functie van het behoud van de kwaliteiten van de te beschermen eengezinswoning. Een woning met een netto vloeroppervlakte van 120m² is een woning die kan beschikken over meerdere slaapkamers en een grotere woonkamer, en op die manier kwalitatiever is voor gezinnen.

- Art. 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

Met dit voorschrift wil Gent vooral een mix realiseren in de meergezinswoningen, zodat een gevarieerd woonaanbod ontstaat voor de verschillende Gentse bevolkingsgroepen. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren. Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Een gemiddelde minimum netto vloeroppervlakte van 75m² zorgt ervoor dat de woningen niet te klein zijn uitgevoerd en er een gezond evenwicht ontstaat tussen kleinere en grotere woningen. Uiteraard mag de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen ook hoger zijn dan 75m².

Het voorstel voorziet 1 één-slaapkamerappartement en 1 twee-slaapkamerappartement met een gemiddelde vloeroppervlakte van ca. 63m². Dit is niet in overeenstemming met bovenstaand artikel dat een mix in groottes en aantal slaapkamers vooropstelt. De architect vraagt een afwijking op de mix in groottes aan. Als de mix in groottes of aantal slaapkamers hier niet kan gehaald worden, dan primeert de gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimum 75m² op de mix in groottes of types. Echter wordt niet voldaan aan de gevraagde gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75m². Dit is niet aanvaardbaar.

- (Art. 4.28 Fietsparkeerplaatsen)

De fietsenstalling voldoet niet. Zie hieronder.

- Art. 5.5 Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in één of meerdere fietsenbergingen. Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanaf de openbare weg. ...

De voorziene fietsenstalling is niet afsluitbaar.

- Art. 5.6 Oppervlaktevereisten

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen

Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte.

Er wordt volgens de plannen 12 m² voor fietsen voorzien. Op de plannen worden 9 fietsparkeerplaatsen voorzien, gedeeltelijk in een fietsenstalling en gedeeltelijk langs de muren van de onderdoorgang. De fietsenstalling voldoet bijgevolg niet aan de oppervlaktevereisten. Er wordt tevens niet voldaan aan de minimale tussenafstand tussen de fietsparkeerplaatsen cfr. de parkeerrijslijnen. Daarnaast is het stallen van fietsen evenwijdig met de muur thv de doorgang niet gebruiksvriendelijk. Er is geen comfortabele manoeuvreerruimte.

De strijdigheid met bovenstaande artikelen leidt tot een weigering van de omgevingsvergunning. Het is niet mogelijk om bovenstaande strijdigheden via bijzondere voorwaarden op te lossen.

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 gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

- 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 wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een nieuwe meergezinswoning en eengezinswoning opgericht. Er worden nieuwe verhardingen aangelegd.

Hemelwaterput

Meergezinswoning

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 109 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10.900 l. Hier wordt **niet** aan voldaan. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l voorzien.

Eengezinswoning

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 56 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Hier wordt aan voldaan. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l voorzien.

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

Infiltratievoorziening

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

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 165m² (109 m² + 56 m²). Er mag 90 m² in mindering worden gebracht indien voldoende grote hemelwaterputten worden geplaatst (zie hierboven). De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **6 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2.475 l**. Het voorstel voorziet 2 infiltratieputten.

Er kan **niet** akkoord worden gegaan met het plaatsen van infiltratieputten ipv het aanleggen van een bovengrondse infiltratievoorziening. In de aanvraag wordt geen afwijking gevraagd op het aanleggen van een bovengrondse infiltratievoorziening, de keuze voor infiltratieputten wordt tevens niet gemotiveerd. Er is voldoende ruimte op het perceel om een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen.

Groendak

Er worden nieuwe platte daken aangelegd. Één van de platte daken wordt aangelegd als groendak (15 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.

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 merplichtig 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19))

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 september 2024 tot en met 11 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

- Betreden platte daken

Het terras van het appartement aan de Borloutstraat loopt naadloos over in een groendak en sluit aan op het platte dak van de aangrenzende buur. Dit veroorzaakt een onveilige situatie en schaadt de privacy van de buur. Er wordt verzocht om een afscheiding te plaatsen zodat de daken niet zonder belemmering met elkaar verbonden zijn en het dak van de burens niet zomaar betreden kan worden.

Bespreking van het bezwaar: het groendak mag niet gebruikt worden als dakterras, dit om privacy inbreuken te vermijden. Om het betreden van het groendak te vermijden kan rondom het terras een afscheiding geplaatst worden.

- Toename parkeerdruk

Er wordt extra druk verwacht op de bestaande parkeerplaatsen. Het voorzien van staanplaatsen voor 9 fietsen zal dit probleem niet oplossen.

Bespreking van het bezwaar: De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen 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. Voorliggend gecombineerd project (wonen + kantoorfunctie) valt onder de drempelwaarde (bvo < 500 m²), er moet enkel voldaan worden aan de fietsparkeernorm die al vanaf 1 woonentiteit in een meergezinswoning fietsparkeerplaatsen vraagt. Er worden genoeg fietsparkeerplaatsen voorzien, echter voldoen deze niet aan de richtlijnen mbt het inrichten van fietsparkeerplaatsen. Zo wordt er niet voldaan aan de minimale tussenafstand tussen de fietsparkeerplaatsen. De fietsenstallingen zijn tevens niet afgesloten. Tot slot is het stallen van fietsen evenwijdig met de muur thv de doorgang niet gebruiksvriendelijk. Er is geen comfortabele manoeuvreerruimte. De fietsparkeerplaatsen voldoen bijgevolg niet aan de parkeerrichtlijnen. Een voldoende ruime en kwalitatieve fietsenberging is echter noodzakelijk om de toekomstige bewoners te stimuleren om zich met de fiets te verplaatsen.

- Afwerking gemene muur

Het is niet duidelijk of er akoestische en thermische isolatie wordt voorzien tegen de gemene muur met de aanpalende woningen.

Het is niet duidelijk of er een nieuwe dragende muur zal worden opgetrokken tegen de gemeenschappelijke muur of dat er aangebouwd zal worden tegen de scheidingsmuur. De bezwaarindieners willen ten eerste aandringen op het voorzien van een nieuwe zelfdragende binnenmuur met tussenliggende akoestische isolatie tegen bestaande scheidingsmuur. Dit geldt ook voor het gedeelte dat bovendaks zal worden opgetrokken, daar waar de scheidingsmuur wordt verhoogd.

Bij het afbreken van de schouw zal rekening moeten gehouden worden met het deel van de schouw door het dak die zich nog in het aanpalende pand bevindt.

Bespreking van het bezwaar: *het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het materiaalgebruik en de afwerking van de aanpalende gebouwen moet op een kwalitatieve wijze gebeuren. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.*

Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder bij de burens te voorkomen. Enig bijkomend lawaai valt niet uit te sluiten maar het gaat hier om een woonfunctie in een woonomgeving. Het bijkomend lawaai zal in alle redelijkheid voldoende beperkt blijven

- Toegankelijkheid tijdens de werken

Naast de aanvraag bevindt zich een dienstverlenende functie. Het is belangrijk dat tijdens de werken de apotheek toegankelijk blijft, alsook de nabijgelegen parkeerplaatsen.

Bespreking van het bezwaar: *tijdens de werken dient de omliggende bebouwing bereikbaar te blijven.*

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag betreft het slopen van de bestaande bebouwing waarna men een meergezinswoning (gelijkvloers kantoor + 2 woonentiteiten) en eengezinswoning wil voorzien op het perceel. Eerder werd reeds een weigering afgeleverd voor een gelijkaardige aanvraag OMV_2021185787. Voorliggende aanvraag komt tegemoet aan enkele weigeringsargumenten van deze aanvraag. Echter voldoet huidige aanvraag nog steeds niet aan het algemeen bouwreglement en daarnaast wordt ook niet voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Woningtypetoets

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning op een perceel dat kleiner is dan 1500m², niet gelegen in een binnengebied en waarvoor in het RUP wordt aangegeven dat zowel eengezins- als meergezinswoningen worden toegestaan. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel.

Deze parameters worden hieronder besproken:

1. Gebiedsgerichte differentiatie

De ligging van het terrein is niet gelegen langs een invalsweg, hoofdverzamelweg of stadsring, doch langs een kleinschalige weg (score 2).

2. Buurt

De typologie in de straat van de aanvraag betreffen overwegend eengezinswoningen. Tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is een eengezinswoning waardoor score 1 wordt toegekend.

3. Buren

De aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen (score 0).

4. Parkeren

In voorliggende aanvraag wordt geen parkeerplaats op eigen terrein voorzien. (score 2)

5. Bouwlagen

Het toegelaten aantal bouwlagen voor dit perceel is 3 bouwlagen. (score 1).

6. Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume

De perceelsconfiguratie in combinatie met het volume betekent een moeilijkere ontwerpogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (score 1).

Uit deze parameters wordt een totaalscore van 7 aan het perceel gegeven. Bij een score van 7 genieten eengezinswoningen de voorkeur. Via een getrappt systeem kan hiervan worden afgeweken.

Voorliggende aanvraag voorziet een meergezinswoning en een eengezinswoning. De beschrijvende nota toont geen onderzoek aan naar de mogelijkheid om enkel eengezinswoningen te voorzien op het perceel of in tweede instantie de een mogelijkheid om schakelwoningen te voorzien. Pas in laatste instantie wordt bekeken of een meergezinswoning op een kwalitatieve manier kan worden ingepast.

Bouwprogramma

Kantoor:

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied van de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. Het principe van de commerciële

levendige plint is hier van toepassing. Dit principe houdt in dat de economische functie niet vervangen mag worden door een woonfunctie. In de plint moet een economische functie, zoals hier de gevraagde kantoorfunctie, voorzien worden en deze moet zichtbaar zijn van buitenaf. De etalage mag niet dichtgemaakt of afgeplakt worden. Bijgevolg wordt voldaan aan de Visienota Detailhandel en Horeca. Het is positief dat het project een economische functie voorziet, echter voldoet het project op andere punten niet aan de beleidsvisies van de Stad.

Woonentiteiten:

Meergezinswoning

De meergezinswoning bevat onvoldoende woonkwaliteit waardoor deze op meerdere artikelen van het algemeen bouwreglement afwijkt. De ontworpen constructieve uitsprong langsheen de Loofblommestraat is te groot. Op een hoogte van 3 m kan slechts een constructieve uitsprong van 20 cm worden toegestaan. Daar deze uitsprong het verlengde is van zowel de eerste als de tweede verdieping dient het ontwerpplan aangepast te worden. Daarnaast bestaat de meergezinswoning uit 2 entiteiten, waarvan 1 één-slaapkamerappartement en 1 tweeslaapkamerappartement, telkens met eenzelfde oppervlakte (ca. 63 m²). Echter dient gestreefd te worden naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75m² en naar een mix in groottes van de woningen. Aan deze zaken wordt niet voldaan.

Eengezinswoning

De eengezinswoning is eveneens in strijd met het algemeen bouwreglement. Per gesloopte te beschermen (TBE) eengezinswoning dient in een nieuw woonproject een evenwaardige woning voorzien te worden. De bestaande TBE had een netto-vloeroppervlakte van 107m², echter heeft de nieuwe eengezinswoning slechts een oppervlakte van 94,5m² wat niet aanvaardbaar is.

Vanuit de plannen is het niet duidelijk tot wie de 'koer' en gelijkvloerse buitenruimte behoort. Uit de aanvraag blijkt enkel dat het gelijkvloerse terras tot de kantoorfunctie behoort. De overige buitenruimte is onbestemd. In een nieuwe aanvraag moet een duidelijke uitspraak over de buitenruimtes gedaan worden. Het is aangewezen de eengezinswoning van een (gelijkvloerse) tuinzone te voorzien.

Mobiliteit

Er worden genoeg fietsparkeerplaatsen voorzien, echter voldoen deze niet aan de richtlijnen mbt het inrichten van fietsparkeerplaatsen. Zo wordt er niet voldaan aan de minimale tussenafstand tussen de fietsparkeerplaatsen. De fietsenstallingen zijn tevens niet afgesloten. Tot slot is het stallen van fietsen evenwijdig met de muur thv de doorgang niet gebruiksvriendelijk. Er is geen comfortabele manoeuvreerruimte. De fietsparkeerplaatsen voldoen bijgevolg niet aan de parkeerrichtlijnen. Een voldoende ruime en kwalitatieve fietsenberging is echter noodzakelijk om de toekomstige bewoners te stimuleren om zich met de fiets te verplaatsen. In een nieuwe aanvraag moet voldoende aandacht besteed worden aan de inrichting van de fietsparkeerplaatsen.

Omwille van bovenvermelde redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, omwille van de strijdigheid met art. 2.7, 4.6, 4.11, art. 5.5 en 5.6 van het algemeen bouwreglement en de negatieve waterparagraaf.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning en meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing aan de heer Renaat Melis gelegen te Borloutstraat en Loofblommestraat 53, 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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_11109 - OMV_2024091905 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning en meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Borluutstraat en Loofblommestraat, 9051 Gent - Weigering