

A. Voorwerp van de aanvraag

Het dossier heeft betrekking op de aanvraag van een omgevingsvergunning voor 2 loten, 1 voor een gesloten bebouwing en 1 voor een open bebouwing.

De gronden zijn gelegen **Afsneekouter 14** te Gent en betreft de percelen met als kadastrale omschrijving **afdeling 26, sectie B, nrs. 152R2** met een totale oppervlakte van 924m².

B. Zoneringsgegevens van het goed

- Gewestplan: woongebied (Gewestplan Gentse en Kanaalzone, 14/09/1977).
- BPA: Zone voor gekoppelde of halfopen bebouwing, zone voor voortuinstrook en met bouwverbod, zone voor koeren en tuinen. (BP Afsnee_Zuid, 2/02/1989)
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan: geen
- Andere: -

C. Beschrijving van de ligging, de omgeving en de bestaande toestand van het goed

Ligging & omgeving

Het betrokken terrein is gelegen aan de rand van het centrum van Afsnee-dorp.

In de onmiddellijke omgeving vinden we gekoppelde en open bebouwingen terug.

De Afsneekouter bevindt zich op zo'n 500m van het centrum van Afsnee.

Voorzieningen van winkels bevinden zicht in het centrum van Sint-Denijs-Westrem (op 1500m) of langsheen de Kortrijksesteenweg (op 2000m).

Op het niveau van openbaar vervoer bereikt men op ±500m de haltes Afsnee Broekkantstraat of Afsnee Dorp. Deze haltes worden bediend door buslijn 34 (Leerne/De Pinte – Gent – Destelbergen – Laarne – Wetteren)

Het station van Gent-Sint-Pieters ligt op 5km van de projectzone

De Afsneekouter is een gemeenteweg met een type dwarsprofiel van een centrale rijweg (asfaltverharding), en half verharde of zachte berm.

Bestaande toestand

Op perceel 152R vinden we op vandaag een woning terug met diverse aanbouwen. Daarnaast zijn er twee bijgebouwen terug te vinden.

D. Toelichting en verantwoording van de aanvraag

De aanvraag betreft een verkaveling van 2 loten voor het oprichten van 2 woningen, één gesloten bebouwing en één halfopen bebouwing.

Er wordt voorzien in ruime loten met een oppervlakte van 446 m² tot 476 m², vergelijkbaar met de omliggende huiskavels. De keuze voor gesloten/halfopen bebouwing is eveneens in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving en het geldende BPA.

Het plan met bijhorende voorschriften o.a. aangaande inplanting en bouwvolume geven een zekere architecturale vrijheid met aandacht voor een kwaliteitsvolle invulling, conform het BPA. De

tuinzone moet het karakter vertonen van een groene omgeving. Het ontwerp zorgt voor een evenwicht tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte.

Om het terrein bouwrijp te maken moet de woning afgebroken. De aanvraag voor de sloop van de woning zal gecombineerd worden met de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

E. Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke context

De aanvraag is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone, (K.B. 14/09/1977) gelegen in woongebied waardoor artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing is:

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.

De voorliggende aanvraag voorziet in de aanvraag van een verkavelingsvergunning voor het realiseren van 2 loten voor gesloten en halfopen bebouwing met als functie zowel wonen en/of detailhandel of dienstverlening. Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen behoren tot eenzelfde functiecategorie. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de Gewestplannen.

De aanvraag is deels gelegen in een zone voor gekoppelde of halfopen bebouwing, deels in een zone voor voortuinstrook en met bouwverbod en deels in een zone voor koeren en tuinen volgens het BPA Afsnee_Zuid, 2/02/1989. De voorschriften van het BPA voor deze zones werden overgenomen in de aangevraagde verkavelingsvoorschriften. De verkavelingsvoorschriften zijn dan ook in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

Het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bijstellen van een verkaveling om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. Omdat de oppervlakte van het project kleiner is dan 3000m², is dit hier niet van toepassing.

Het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden om in bepaalde gevallen een project-m.e.r.- screening uit te voeren. De aanvraag valt niet onder de projecten opgesomd in bijlage I of II van het project-m.e.r.-besluit maar wel onder bijlage III nl. rubriek 10.b stadsontwikkeling. Bijgevolg dient een project-m.e.r.-screening te worden uitgevoerd. Deze werd ingevuld in het Omgevingsloket.

Volgens VLAREMA is in bepaalde gevallen voor sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken aan gebouwen of in het kader van infrastructuurwerken een sloopopvolgingsplan verplicht. Voorliggende aanvraag voorziet in de sloop van in hoofdzaak residentiële gebouwen met een volume kleiner dan 5.000 m³. De opmaak van een sloopopvolgingsplan is bijgevolg niet vereist.

F. Overeenstemming en verenigbaarheid met de ruimtelijke context

Om de verenigbaarheid met de ruimtelijke context te beoordelen wordt een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd en dit aan de hand van de criteria bepaald in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen aan de rand van het centrum van Afsnee in een omgeving met vooral eengezinswoning. De verkaveling voorziet de vervanging van één woning door in twee loten voor woningbouw langsheen de Afsneekouter. Er worden geen meergezinswoningen toegelaten noch andere functies zoals horeca en bedrijvigheid. Zo is de aanvraag functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

De realisatie van 2 loten (één bijkomend lot) zal een zeer beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen teweegbrengen. De toegelaten functies zijn afgestemd op de capaciteit en bedieningsniveau van voorliggende wegen.

Er is een volwaardige toegang tot de Afsneekouter die aangesloten zijn op het hogere wegennet en naar diverse voorzieningen. Het terrein is ook gelegen op wandel- en fietsafstand van diverse voorzieningen en openbaar vervoer. De toekomstige bewoners kunnen bijgevolg gebruik maken van verschillende vervoermodi.

Lot 2 heeft een zijtuinstrook waar een carport of autostaanplaats kan voorzien worden. Lot 1 is een gesloten bebouwing. De voortuinstrook zijn onvoldoende ruim om parkeergelegenheid te voorzien, doch de berm is breed genoeg voor een auto te stallen. Bij de (her-)aanleg van de Afsneekouter is hier mee rekening gehouden door de berm gedeeltelijk te verharden. De bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein is dan ook zeer beperkt, en de omgeving is hierop voorzien.

Er wordt dan ook aangenomen dat de mobiliteitsimpact van de aanvraag op de omgeving niet significant zal zijn.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit open en halfopen bebouwing. In voorliggende aanvraag worden 2 ruime loten voor gesloten en halfopen bebouwingen voorzien met een gabarit van twee bouwlagen met (eventueel een) dakverdiep. De te bebouwen oppervlakte is steeds in overeenstemming met het BPA, die ook veel van de andere voorschriften vastlegt. De tuinzones zijn ruim en moeten het karakter vertonen van een groene omgeving.

De totale oppervlakte van het terrein bedraagt 922m². Aangezien de verkaveling bestaat uit 2 loten met de mogelijkheid om per lot één entiteit te voorzien, resulteert dit in een dichtheid van ±21 eenheden per hectare.

Bij gesloten bebouwingen zal de dichtheid steeds wat hoger zijn, dan bij enkel halfopen bebouwingen. De inplanting is conform het BPA en sluit goed aan op de bestaande omgeving. Bovendien is er een perceelconfiguratie voorzien..

Op basis van bovenstaande is het ontwerp ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgesteld dat architecturaal kwaliteitsvolle woningen kunnen gerealiseerd worden, conform de voorschriften opgenomen in het BPA.

Cultuurhistorische aspecten

Binnen het projectgebied is geen beschermd erfgoed of geïnventariseerd bouwkundig erfgoed aanwezig. Er wordt dan ook geen aanzienlijke impact inzake cultuurhistorie verwacht.

Bodemreliëf

Het terrein is zo goed als vlak. In de voorschriften wordt opgelegd dat het bestaande reliëf zoveel mogelijk dient gerespecteerd te worden. In elk geval dient steeds gezorgd te worden dat er geen wateroverlast zou ontstaan. Uitgravingen in de tuinzone i.k.v. aanleg wadi, (zwem)vijver e.d. zijn toegelaten mits het respecteren van een afstand van min. 2 m tot de perceelgrenzen.

Het bodemreliëf zal daarom niet dermate aangetast worden dat er significante effecten te

verwachten zijn.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De functies die worden voorzien binnen de verkaveling brengen geen aanzienlijke geluids-, geur- of stofhinder met zich mee en hebben geen negatieve impact op de gezondheid, veiligheid en gebruiksgenot van de omwonenden.

Er is voldoende afstand van de bouwzone tot de perceelgrenzen. Er wordt dan ook geen bijzondere burenhinder verwacht.

De aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. In de voorschriften worden bepalingen opgenomen om maximaal te werken met waterdoorlatende verhardingen. Elke vergunningsaanvraag dient getoetst te worden aan de hemelwaterverordening.

De verkaveling is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Ter hoogte van de verkaveling is er een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Op het eigen terrein zal het afvalwater gescheiden worden tot aan de perceelsgrens cfr. de vigerende wetgeving.

Gelet op bovenstaande wordt geen significante hinder verwacht noch impact inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid voor de omgeving.

Ruimtelijk rendement

Het betreft het herinvullen van een huiskavel met een te slopen woning. Er wordt een verdichtingsproject voorzien doch nog steeds met ruime loten maar vergelijkbaar met de omliggende huiskavels en meer in lijn met de hedendaagse wensen.

Het ontwerp zorgt voor een verhoging van het ruimtelijk rendement zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden waardoor de aanvraag ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

G. Conclusie

Gelet op bovenstaande elementen kan worden aangenomen dat de aanvraag verenigbaar is met de wettelijke context en de ruimtelijke context. De aanvraag brengt met de voorgestelde werken de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.