



2024_CBS_05918 OMV_2024031510 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9041 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Adem Adem met als contactadres Antwerpsesteenweg 917, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024031510) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een eengezinswoning
- Adres: Antwerpsesteenweg 917, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1158G3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Antwerpsesteenweg in Oostakker. De omgeving bestaat voornamelijk uit grootschalige handelszaken en rijwoningen langs de steenweg. Het pand in kwestie betreft een rijwoning met 2 bouwlagen en een plat dak.

Op 16 november 2023 werd door de dienst toezicht vastgesteld dat de volgende werken zonder voorafgaande omgevingsvergunning werden uitgevoerd:

- Het plaatsen van een overkapping aan de achterzijde van het huis tussen de bestaande aanbouw en de gemene scheidingsmuur. Het deel van de scheidingsmuur waar de overkapping op steunt is met 18cm verhoogd en is in totaal 2,30m hoog. De overkapping heeft een vloeroppervlakte van ongeveer 12m² en is afgewerkt met een schuin dak links 3,10m hoog en rechts 2,30m hoog).
- Het wijzigen van de scheidingsmuur door het verwijderen van de bestaande houten panelen en het plaatsen van een stenen muur bezet met cement. De muur is in totaal 16,30m lang met een hoogte variërend van 1,70m tot 2,30m.
- Het aanleggen van een verharding van ongeveer 22,49m² tegen de nieuw opgerichte muur in de achterzijde van de tuin.

Op 22 november 2023 werd een aanmaning verstuurd om tegen uiterlijk 22 februari 2024 de verharding in de tuinzone achteraan te verwijderen en een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

Het doel van de voorliggende aanvraag is het regulariseren van de overkapping aan de achterzijde en de tuinafscheiding in metselwerk en het uitbreken van de betonverharding.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 30/06/2022 werd een weigering afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een gesloten eengezinswoning. (2022 OO 535/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 18/11/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van gevelstenen op de voorgevel van de eengezinswoning. (1999/50184)

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met artikel 4.20 van dit algemeen bouwreglement.

Dit artikel stelt dat in een eengezinswoning de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht moeten ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- Uitmonden in de openlucht;
- Voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1m².

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of opening. Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte en die uitgeven op een overdekte ruimte.

Een veranda aangebouwd aan de woonkamer is een overdekte ruimte. De ramen tussen de woonkamer en de veranda mogen echter wel meegerekend worden voor de berekening van de oppervlakte. Een veranda is immers een grotendeels glazen constructie – ook het dak, waardoor de lichtinval in de achterliggende ruimte niet wordt verhinderd.

De constructie uit de aanvraag is een terrasoverkapping met een gesloten en ondoorzichtig dak. De overkapping sluit aan op de keuken in de woning. Er is geen lichtinval mogelijk vanaf de overkapping naar de keuken. Dit is strijdig met artikel 4.20 van het algemeen bouwreglement. Er is geen afwijking mogelijk.

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 gewestweg.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel 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 de voorliggende aanvraag wordt een overkapping over een bestaand terras geplaatst en verharding uitgebroken. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. De overkapping heeft een schuin dak.

Het uitbreken van de verharding in de achtertuin is positief.

Hoe de afwatering van het water, dat op het dak van de overkapping valt, geregeld wordt is onduidelijk. Volgens de beschrijvende nota wordt het water dat op de overkapping valt op de bestaande verharding geloosd die aangesloten is op de RWA. Op foto's in de aanvraag is te zien dat een dakgoot aan het hellend dak van de overkapping ter hoogte van de scheidingsmuur hangt. Vanaf deze dakgoot zijn geen afvoerbuizen te zien. Het is niet geloofwaardig dat het hemelwater via de dakgoot naar de verharding afgeleid wordt. De plannen zijn hierover onvoldoende duidelijk.

De onduidelijkheid leidt tot een ongunstige hemelwaterparagraaf. Het hemelwater moet infiltreren op het eigen terrein en mag niet afgevoerd worden naar de riolering. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op de veranda terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door het afvoeren van dit hemelwater naar een al dan niet bestaande hemelwaterput. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).

Om 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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

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

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

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de voorliggende aanvraag is het regulariseren van de overkapping aan de achterzijde en de tuinafscheiding in metselwerk en het uitbreken van de betonverharding.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en dit omwille van volgende redenen.

Allereerst heeft de overkapping een gesloten en ondoorzichtig dak waardoor de lichtinval in de aangrenzende keuken verhinderd wordt. Dit is nefast voor de woonkwaliteit van de woning en strijdig met artikel 4.20 'natuurlijke verlichting' uit het algemeen bouwreglement. Lichtinval is een grote meerwaarde. De terrasoverkapping is enkel mogelijk indien de gesloten en ondoorzichtige dakpanelen vervangen worden door lichtdoorlaatbare en doorzichtige panelen.

Met de bouw van de overkapping bereikt de bebouwing (inclusief hoofdvolume) aan de linkerzijde een bouwdiepte van 19,80m. Algemeen wordt een bouwdiepte van 18m aanvaard. De overkapping uit de aanvraag heeft een hoogte van 2,30m en wordt afgewerkt met een schuin aflopend dak. De laagste kroonlijst van het dak ligt ter hoogte van de scheidingsmuur. Op

deze manier wordt de hinder naar de aanpalende beperkt. De bijkomende bebouwing wordt gecompenseerd via het uitbreken van een betonverharding in de achtertuin. De bouwdiepte van de overkapping kan aanvaard worden.

Ten tweede zorgt de overkapping voor een ongunstige watertoets. Het hemelwater dat op de overkapping valt mag in geen geval afgeleid worden naar de riolering. Het hemelwater moet ofwel in de tuinzone infiltreren ofwel aangesloten worden op een nieuwe of een bestaande hemelwaterput. De aanvraag bevat geen duidelijke informatie over de afvoer van het hemelwater. In de beschrijvende nota is te lezen dat het water op de bestaande verharding geloosd wordt en dat de verharding aangesloten is op de RWA. Op de foto's is te zien dat aan de zijkant (ter hoogte van de scheidingsmuur) een dakgoot hangt. Aan de voorzijde van de overkapping hangt een gesloten tentzeil. Er zijn geen afvoerbuizen te zien. Het is ongeloofwaardig dat de dakgoot aangesloten is op de verharding van het terras. Het blijft dan ook onduidelijk hoe dit terras net aangesloten is op de RWA.

Ten derde werd een gedeelte van de scheidingsmuur met de linker aanpalende opgehoogd met 30cm waardoor de scheidingsmuur in de nieuwe toestand 2,30m hoog is. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze hoogte noodzakelijk zou zijn. In een sterk verstedelijkte context, zoals de Antwerpsesteenweg, is het belangrijk om voorzichtig om te gaan met ophogingen van scheidingsmuren. Het onnodig ophogen van scheidingsmuren geeft vermijdbare schaduw hinder naar aanpalenden. De verhoging van de scheidingsmuur met 30cm begint bovendien op een diepte van 28,60m op het perceel. Dit ligt voorbij de mogelijke bouwzone op het perceel. Het is een zone waar altijd tuinzones liggen. De hoogte van de scheidingsmuur moet beperkt worden tot maximaal 2m hoogte.

Tenslotte is het positief dat het terras aan de achterzijde uitgebroken wordt. In de bestaande toestand heeft het terrein een bezettingsgraad van 68% (dit is de bebouwing en de verharding). In de nieuwe toestand daalt de bezettingsgraad naar 60%. Dit is positief en heeft een gunstig effect op het hemelwater. Het hemelwater moet namelijk zo veel als mogelijk ter plaatse infiltreren.

CONCLUSIE

Ongunstig. De overkapping is strijdig met artikel 3.20 (natuurlijke verlichting) van het algemeen bouwreglement en leidt tot een ongunstige watertoets. De scheidingsmuur moet beperkt blijven tot maximaal 2m hoog.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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 regulariseren van een eengezinswoning aan de heer Adem Adem gelegen te Antwerpsesteenweg 917, 9041 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg 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_05918 - OMV_2024031510 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9041 Gent - Weigering