



2024_CBS_06201 OMV_2024029848 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning (halfopen) - zonder openbaar onderzoek - Hogeweg, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Hakan Karsikaya - Aynur Taslidere met als contactadres Hogeweg 1, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024029848) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning (halfopen)
- Adres: Hogeweg 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 12 sectie P nr. 956S3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

Het perceel van de aanvraag ligt in de Hogeweg te Sint-Amandsberg. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door rijwoningen. Op het terrein zelf staat een eengezinswoning type halfopen bebouwing. Het perceel is 8,10 m breed en ongeveer 34 m diep.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en regulariseren van een eengezinswoning.

Tegenover de vergunde toestand werd de woning dieper uitgevoerd in de bestaande toestand. De vergunde bouwdiepte bedraagt 11,65 m terwijl de bestaande bouwdiepte 13,05 m bedraagt op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping heeft men ook een grotere bouwdiepte uitgevoerd dan vergund. De bestaande bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12,24 m terwijl de vergunde bouwdiepte 11,65 m bedraagt.

Ter hoogte van het terras (27 m²) aan de linkse zijmuur werd een tuinmuur opgericht met een hoogte van 1,80 m gemeten ten opzichte van de nulpas van de woning. Ten opzichte van het maaiveld kent de muur een hoogte van 2,30 m. De muur is 3 m lang.

In de achtertuin wordt een tuinberging geplaatst van 16 m². De tuinberging heeft een hoogte van 3 m, een breedte van 6 m en een diepte van 2,70 m. De tuinberging wordt over de perceelsgrens met de linker burens geplaatst. Bijkomend legt men een pad aan vertrekkende vanuit de oprit in de voortuin via de zijtuin tot aan de tuinberging in de achtertuin (26 m²). In de voortuin wordt een oprit voorzien van 40 m² gelegen voor het bestaande pad aan de voorgevel met een breedte van 6 m ter hoogte van het openbaar domein en een diepte van 6,40 m. Er werd een boom gerooid in de voortuin.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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 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.

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

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 dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 3.8 - Groendak

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

In de aanvraag werd een vergroting van het dakoppervlak voorzien van 9,70 m². Dit is meer dan de vrijstelling van 6 m². Bijkomend wordt het water niet opgevangen in een hemelwaterput. Het hemelwater wordt via een erfdiensbaarheid afgevoerd naar het aanpalende perceel.

Voor deze aanvraag moet er op de uitbreiding of een groendak worden aangelegd met een buffervolume van 50l/m² of een hemelwaterput worden geplaatst waarop het dak kan aansluiten.

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het 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.

Hemelwater

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume en een beperkte uitbreiding van het volume op de eerste verdieping. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 29,1 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Wanneer geen hemelwaterput geplaatst wordt, moet er op de uitbreiding een groendak worden aangelegd met een buffervolume van 50l/m². In de aanvraag voorziet men geen groendak en geen hemelwaterput. Één van deze opties moet voorzien worden. Wanneer gekozen wordt voor een hemelwaterput moet deze ook instaan voor hergebruik in de woning.

Infiltratie

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Wanneer er geen hemelwaterput aanwezig is, moet het dak rechtstreeks verbonden worden met de bovengrondse infiltratievoorziening.

In de aanvraag voorziet men geen infiltratievoorziening ondanks dat het perceel groot genoeg is. De bovengrondse infiltratievoorziening moet een oppervlakte hebben van 2,33 m² voor een volume van 76,90 liter. Deze kan in de achtertuin of in de voortuin geplaatst worden.

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. 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

De aanvraag houdt zowel een uitbreiding (regularisatie) van de woning, het plaatsen van een bijgebouw in de tuin, het plaatsen van verharding en de regularisatie van een gerooide boom in de voortuin in.

Zoals voorgaand werd uiteengezet, wordt een negatieve watertoets bekomen doordat er geen groendak (50l/m²), geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening wordt geplaatst. Zoals bovenstaand vermeld, kan men kiezen tussen een groendak of een hemelwaterput. Een bovengrondse infiltratievoorziening moet standaard voorzien worden en in de achtertuin of in de voortuin worden geplaatst.

Bijkomend wenst men via deze aanvraag 79% van het terrein te bezetten door middel van gebouwen of verharding. Naast de uitbreiding van de woning wordt ook een tuinhuis van 16 m² aangevraagd, een oprit van 39 m², een terras van 27 m² en een pad van 26 m². Het bezettingspercentage is veel te hoog en kan niet worden toegestaan. Er wordt zo min mogelijk verharding/bebouwing op het perceel nagestreefd.

De meerderheid van de voortuin wordt in de aanvraag verhard in functie van een dubbele oprit. Hiervoor werd reeds een boom in de voortuin gerooid. Voortuinen moeten zo groen mogelijk ingericht worden. Zij dragen bij tot de kwaliteit van de straat en de klimaatrobuustheid van de stad. Gezien de beperkte oppervlakte van de voortuin en het eerder gesloten karakter van de woning, wordt een oprit op dit perceel niet toegestaan. De verharding in de voortuin heeft een te grote impact. Bijkomend werd er geen rekening gehouden met de inrichting van het

openbaar domein. De breedte verharding zou uitmonden op een fietspad en op een verhoogde bushalte. Het voorzien van een oprit maakt dat de bushalte niet langer bruikbaar wordt.

In de tuinzone wordt een terras aangevraagd van 27 m², een pad dat van de voortuin doorloopt tot achteraan en een tuinberging van 16 m² dat over de perceelsgrens heen wordt geplaatst. Er blijft een zeer beperkt stukje onverharde tuin over. In deze tuinzone kan niet alle gevraagde bebouwing en verharding worden vergund. Doordat er een uitbreiding aan de woning werd gerealiseerd, wordt een deel van de tuinzone ook verkleind. Er zal een keuze moeten gemaakt worden welke aspecten men het meest noodzakelijk beschouwd. Dit kan niet worden opgelost met het opleggen van bijzondere voorwaarden. De tuinberging en het terras zijn te grootschalig voor de beperkte ruimte in de tuinzone.

De regularisatie ter uitbreiding van de woning met een beperkte diepte (1,4 m) kan worden toegestaan. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De aanbouw sluit aan op de bestaande bouwdiepte van de aanpalende. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt wat betreft de aanbouw aan de woning.

Ter compensatie van de gerooide boom in de voortuin, moet een nieuwe hoogstammige boom met een minimale stamomtrek van HS 12/14 het eerstvolgende plantseizoen na het bekomen van de vergunning worden aangeplant. Deze boom moet geplant worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.

Concluderend kan gesteld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Volgende zaken moeten bij een volgende omgevingsvergunningsaanvraag minimaal worden herbekeken:

- Er kan geen oprit in de voortuin vergund worden;
- De gerooide boom moet gecompenseerd worden;
- Er moet een groendak (50l/m²) op de uitbreiding of een hemelwaterput (5000 liter) worden geplaatst;
- Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden geplaatst waarop ófwel de hemelwaterput ófwel het dak (indien men kiest voor een groendak) wordt op aangesloten met een oppervlakte van 2,33 m² en buffervolume van 76,90 liter;
- De totale bezettingsgraad op het perceel moet drastisch naar beneden door het totaal aan verharding te herbekijken en verharding/bebouwing in de tuinzone te beperken.

CONCLUSIE

Ongunstig wegens strijdig met het algemeen bouwreglement, de gewestelijke verordening hemelwater, een negatieve watertoets en de goede ruimtelijke ordening.

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 van een eengezinswoning (halfopen) aan Hakan Karsikaya - Aynur Taslidere gelegen te Hogeweg 1, 9000 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 dossiertax;
- 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_06201 - OMV_2024029848 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning (halfopen) - zonder openbaar onderzoek - Hogeweg, 9000 Gent - Weigering