



2024_CBS_06626 OMV_2024054132 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen van de houten terrasconstructie op palen en het vervangen door een nieuwe en het plaatsen van een nieuwe ballustrade aan de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Boer Janssensstraat, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Mevrouw Ariane Daeze met als contactadres Boer Janssensstraat 4, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024054132) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verwijderen van de houten terrasconstructie op palen en het vervangen door een nieuwe en het plaatsen van een nieuwe ballustrade aan de voorgevel
- Adres: Boer Janssensstraat 4, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nr. 172L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de Boer Janssensstraat in Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt voor gesloten en halfopen bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld door de functie wonen.

Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit drie bouwlagen en een hellend dak.

De woning beschikt aan de achterzijde over een uitpandig terras ter hoogte van de tweede bouwlaag. Het terras bevindt zich aansluitend aan de eethoek en keuken. Het vergunde terras heeft een bouwdiepte van 12,8 m en houdt 1 m afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen. In de bestaande toestand is eveneens tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens een trap aanwezig. Deze buitentrap is niet vergund.

Aan de voorzijde beschikt de woning eveneens over een uitpandig terras (ter hoogte van de tweede bouwlaag) en een inpandig terras (ter hoogte van de derde bouwlaag).

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een toeristische logie als nevenfunctie.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de regularisatie van het slopen en vervangen van het bestaande terras (ca. 8,5 m²) ter hoogte van de tweede bouwlaag en het verhogen van de balustrade aan de voorzijde. Het nieuwe terras heeft een oppervlakte van 13,25 m².

De nieuwe bouwdiepte van het terras bedraagt 13,05 m. Achter het terras wordt een trap voorzien met een bouwdiepte van ca. 16,45 m. Deze trap bevindt zich tegen de linker zijdelingse perceelsgrens.

Ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens worden zichtschermen voorzien. De scheidingsmuur wordt opgehoogd met ca. 126 cm ter hoogte van het terras en 90 cm ter hoogte van de buitentrap.

De balustrade aan de voorzijde wordt verhoogd met ca. 20 cm (van 75 cm naar 95 cm).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 23/11/2023 werd een aktename afgeleverd voor het stopzetten van een zorgwoning (OMV_2023149697).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1969 GB 65/24).

* Op 31/08/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning met ingebouwde garage. (1993/20118).

* Op 15/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van het gelijkvloers naar zorgwoning. (2017/03269).

Stedenbouwkundig misdrijf

Er werd op 21/03/2024 het volgende vastgesteld: Het plaatsen van een nieuwe constructie (afdak/terras) tegen de achtergevel van 555 cm breed, 235 cm diep en 288 cm hoog, palend aan de rechter buur en op 123 cm afstand van de scheidingmuur met de linker buur.

Er werd op 29/03/2024 een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

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).

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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).
- ter hoogte van de achtertuin 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).
- ter hoogte van de achtertuin 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.

De bebouwde oppervlakte wordt uitgebreid met ca. 4,75 m² door de bouw van het nieuwe terras.

Hemelwaterput

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 5000 l. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd van 441 l en 1 m². Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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 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 omvat de regularisatie van het terras aan de achterzijde en het voorzien van een hogere balustrade aan de voorzijde van de eengezinswoning.

Het nieuwe terras voorziet een uitbreiding van de vergunde bouwdiepte van 12,8 m tot 13,05 m. Het terras uitgevoerd tot tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens. Aansluitend aan het terras wordt een buitentrap voorzien met een totale bouwdiepte van ca. 16,45 m. Deze bouwdiepte overschrijden de gangbare bouwdieptes. Bovendien worden zichtschermen voorzien die een verhoging van de scheidingsmuren vereisen. Deze zichtschermen zijn noodzakelijk om storende inkijk te vermijden. De zichtschermen en de buitentrap hebben een negatieve ruimtelijke impact omwille van hun grote bouwdiepte. Daarnaast heeft het terras een

negatieve impact op de woonkwaliteit van de gelijkvloerse bouwlaag die ingericht is als toeristische logie. De overkapping ter hoogte van de ramen aan de achtergevel resulteert immers in een verminderde lichtinval. Deze ruimte beschikt volgens de plannen niet over een raam aan de voorzijde. Er is echter wel een vergunning gekend voor het omvormen van de garagepoort naar een raam. Ook Google Streetview geeft aan dat het pand beschikt over een raam aan de voorgevel. De plannen zijn bijgevolg niet correct opgesteld.

Het dakterras, buitentrap en zichtschermen komen bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking. De verhoging van de balustrade aan de voorzijde is wel aanvaardbaar. Er is geen negatieve impact op de omgeving. De ingreep verbetert de leefkwaliteit door het verhogen van de veiligheid. Gezien het merendeel van de handelingen ongunstig beoordeeld wordt, wordt de volledige aanvraag wordt ongunstig beoordeeld.

Het voorzien van dakterras waarbij de trap zich binnen een aanvaardbare bouwdiepte bevindt en de zichtschermen hierdoor beperkt worden, kan op basis van correcte en volledige plannen mogelijk wel aanvaard worden. Hiervoor dient een nieuwe aanvraag ingediend te worden. Het nieuwe voorstel wordt bij voorkeur voorbesproken met de Dienst Stedenbouw van de Stad Gent. Daarnaast dient de aanvraag eveneens een inplantingsplan met alle bestaande verharding en bebouwing te omvatten een zicht te krijgen op de totale terreinbezetting.

CONCLUSIE

Ongunstig omwille van (1) de negatieve ruimtelijke impact van de zichtschermen op de omgeving, (2) de negatieve impact op de lichtinval op de gelijkvloerse verdieping en (3) de onvolledigheid van de plannen.

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 verwijderen van de houten terrasconstructie op palen en het vervangen door een nieuwe en het plaatsen van een nieuwe ballustrade aan de voorgevel aan mevrouw Ariane Daeze gelegen te Boer Janssensstraat 4, 9050 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_06626 - OMV_2024054132 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen van de houten terrasconstructie op palen en het vervangen door een nieuwe en het plaatsen van een nieuwe ballustrade aan de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Boer Janssensstraat, 9050 Gent - Weigering