



---

**2024\_CBS\_09387 OMV\_2024106100 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en herbouw van een nieuwe garage - zonder openbaar onderzoek - Robiniadreef, 9050 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 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; Evita Willaert, 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?**

Maureen Fagot - Mathias De Backer met als contactadres Robiniadreef 33, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024106100) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de sloop en herbouw van een nieuwe garage
- Adres: Robiniadreef 33, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nr. 386A9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 september 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het terrein bevindt zich op de hoek langs de Robiniadreef en de Berkendreef in Gentbrugge. De woning is georiënteerd naar de Robiniadreef, maar de werken situeren zich langs de Berkendreef. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door eengezinswoningen in halfopen en gesloten verband.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft de sloop en herbouw van een garage. De bestaande garage, die op 11 m afstand van de Beukendreef staat, wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe garage. De nieuwe garage wordt gelijk gebouwd met de rechtsaanpalende garage op 3,80 m achter de rooilijn langs de Beukendreef.

De constructie is 2,50 m breed, 6,50 m diep en 3,30 m hoog. Er loopt een pad met een breedte van ca. 1 m naar de garage. De garage wordt tegen zowel de linker als rechter perceelsgrens gebouwd.

De garage zal opgebouwd worden in houtskelet met een gevelbekleding van thermisch verduurzaamd hout (Thermowood of Plato). Aan de voorzijde wordt een sectionaalpoort (2,10 m breed) voorzien met daarboven een smal venster voor lichtinval. Aan de achterzijde wordt een dubbele deur voorzien (1,90 m breed) met daarboven een smal venster voor lichtinval.

Het afbreken van de bestaande garage biedt de mogelijkheid om een regenwaterput van 5000l te voorzien onder het terras. Er zal ca. 20 m<sup>2</sup> verharding uitgebroken worden in de tuin.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 04/07/2024 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het slopen en herbouwen van een garage (OMV\_2024094032).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 07/12/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een autobergplaats. (1964 GB 4/14).

\* Op 25/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor buitenisolatie en nieuwe gevelafwerking rijwoning. (2014/20146).

## **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).

- aan de straat 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).
- aan de straat 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 nieuwe garage watert af naar een nieuwe hemelwaterput met een volume van 5000 l. in de beschrijvende nota wordt vermeld dat niet alleen de garage, maar ook de woning zal afwateren naar deze hemelwaterput. Het water zal gebruikt worden in de tuin, voor een toilet en de wasmachine.

Het is onduidelijk of het riolerings- en afwateringsstelsel in de woning zal aangepast worden omdat er geen rioleringsplan bij de aanvraag zit.

Voor het plaatsen van de garage volstaat een hemelwaterput van 5000 l, maar als het riolerings- en afwateringsstelsel van de woning aangepast wordt, moeten alle dakoppervlakten in rekening gebracht worden en zal het volume van de hemelwaterput groter moeten zijn.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans 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.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat omdat er onvoldoende en dubbelzinnige informatie in het dossier zit.

## **6. NATUURTOETS**

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

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

## 8. 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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

#### - Lichtinval

De 0,60 cm verhoging van het nieuwe dak zal de lichtinval in de keuken en living van de woningen van de bezwaarindiener nog meer belemmeren.

#### - Rooilijn

De rooilijn in het eerste deel van de Berkendreef (kant Robiniadreef) valt samen met de zijgevel van de woning Robiniadreef 35 en de voorkant van de achterliggende garage. De rooilijn in tweede deel van de Berkendreef (verlengde van Rodebeukendreef) start op de hoek van de Platanendreef en eindigt op de hoek van de garage tussen de eigendommen Robiniadreef 33 en Robiniadreef 35. Het ontwerp houdt enkel rekening met de rooilijn kant Robiniadreef. De nieuwbouw komt daardoor voorbij de rooilijn kant Berkendreef/Rodebeukendreef. Ter illustratie werd een tekening bijgevoegd.

De eerste eigenaar van Robiniadreef 33 mocht na aankoop van de inrit geen aanpalende garage bouwen ter hoogte van de garage van Robiniadreef 35 omdat hij voorbij de rooilijn kant Berkendreef/Rodebeukendreef kwam.

#### - Stabiliteit

Het plaatsen van een ondergrondse regenput van 5000 liter kan de stabiliteit van het eigendom van de bezwaarindiener aantasten. De bezwaarindiener vraagt zich af of het niet aan te raden een kleine regenput te plaatsen en dachten dat de aanvragers over een boorput beschikten. Een regenput van 5000 liter en een boorput lijkt de bezwaarindieners veel.

### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

#### - Lichtinval

De nieuwe garage wordt tegen de garage van de bezwaarindieners gebouwd en is 60 cm hoger. De garage bevindt zich op een afstand van 11 m van de woning van de bezwaarindieners, wat een voldoende afstand is om het verlies aan bezonning in te perken. Daarnaast is een zeker verlies aan lichtinval onvermijdelijk in dergelijke randstedelijke woonwijken en maakt het er een wezenlijk deel van uit. Bovendien dient te worden opgemerkt dat de nieuwe garage zich ten noordwesten van de woning van de

bezwaarindiener bevindt. De vermindering aan lichtinval in voorliggend geval is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar.

- **Rooilijn**  
De lijn die ingetekend werd op de bijgevoegde tekening is het verlengde van alle voorbouwlijnen van de woningen. De voorbouwlijn van een woning is niet hetzelfde als een rooilijn. De rooilijn duidt de grens aan tussen openbaar en privaat domein. De nieuwe garage houdt dezelfde afstand van de rooilijn als de garage bij Robiniadreef 35. Het bezwaar is niet gegrond.
- **Stabiliteit**  
Het plaatsen van dergelijke ondergrondse constructies is Vrijgesteld van vergunningsplicht waardoor we ervan uitgaan dat de impact van deze constructies minimaal is. Daarnaast verplicht de gewestelijke hemelwaterverordening de opvang van hemelwater op eigen terrein.

Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om schade aan aanpalenden te vermijden. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag betreft het bouwen van een garage op een stuk perceel met een breedte van 2,50m. Dit is geen realistische breedte voor een garage. De garage is onvoldoende breed om als garage te functioneren. Het pad van ca. 1 m breed dat aangelegd wordt naar de constructie bevestigt dit. We kunnen dit gebouw bijgevolg niet vergunnen als garage. Dit is een berging.

Een hoogte van 3,30 m voor een garage/berging is eerder hoog. Als er tegen de bestaande garage links wordt gebouwd, moet dezelfde hoogte aangehouden worden.

Er werd geen rioleringsplan en grondplan toegevoegd aan de aanvraag hoewel er wel gezegd wordt dat de hemelwaterput zal aangesloten worden op een toilet. Het is onduidelijk of dit het toilet is in de woning of in de garage/berging.

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

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is niet verenigbaar met 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 de sloop en herbouw van een nieuwe garage aan Maureen Fagot - Mathias De Backer gelegen te Robiniadreef 33, 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 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\_09387 - OMV\_2024106100 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en herbouw van een nieuwe garage - zonder openbaar onderzoek - Robiniadreef, 9050 Gent - Weigering