



2024_CBS_09655 OMV_2024094258 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - met openbaar onderzoek - Molzelestraat, 9041 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 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 Braeckevelt, 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?

Frederik Van Mulders - Sandra Pierpont met als contactadres Molzelestraat 7, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024094258) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning
- Adres: Molzelestraat 7, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie A nr. 1389X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de Molzelestraat in Oostakker. De omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en gesloten bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld door de functie wonen.

Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 11,00 m. Achter het hoofdgebouw bevindt zich een gelijkvloerse aanbouw (veranda) met een totale bouwdiepte van 14,00 m. De voorgevel bevindt zich op een afstand van ca. 8 m vanaf de rooilijn.

In de achtertuin bevindt zich tegen de achter en rechter zijdelingse perceelsgrens een garage.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verbouwen van de woning.

De gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw met een totale bouwdiepte van 18,00 m. De constructie wordt voorzien van een plat dak met dakrandhoogte op 3,31 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. De afstand van de nieuwe constructie tot de linker zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,94 m. De nieuwe aanbouw wordt ingericht als leefruimte en berging. Achteraan wordt een overdekt terras voorzien. De achtergevel wordt opgetrokken van 2,90 m naar 5,85 m (telkens ten opzichte van het tuinmaaiveld). Hierdoor worden de bestaande slaapkamers op de eerste verdieping verruimd. De achtergevel wordt ter hoogte van de eerste verdieping voorzien van ramen en wordt bekleed met houten latwerk. Er wordt een wadi (infiltratieoppervlakte 6,85 m² en buffervolume 1745 l) en een hemelwaterput (15 000 l) aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunning:

- Op 02/07/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een koppelwoning en 2 afzonderlijke garages.

Verkavelingsvergunning:

- Op 15/07/1965 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1965 OO 073/00). Deze verkaveling is vervallen.
- Op 05/03/1966 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1966 OO 073/00)
- OP 19/03/1990 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging van een bestaande verkaveling (1990 OO 073/01)

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 woonuitbreidingsgebied 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.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg HOLSTRAAT, goedgekeurd op 15 december 1989, en is bestemd als zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor tuinstroken met bouwverbod.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref.nr. 1966 OO 072/00 en wijziging 1990 OO 073/01).

De aanvraag heeft betrekking op LOT 6. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor open bebouwing (koppelwoning), zone voor koeren en hovingen en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:

1/ De inplanting van de aanbouw

Voorschrift: De nieuwe aanbouw kan niet gevelbreed voorzien worden (zie grafisch plan)

Toetsing: De nieuwe aanbouw wordt gevelbreed voorzien.

2/ Zijdelingse bouwrijke strook

Voorschrift: De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 4 m bedragen.

Toetsing: De afstand bedraagt 3,94 m.

3/ Dakvorm

Voorschrift: De daken moeten een helling hebben tussen 10° en 50°.

Toetsing: De aanbouw wordt voorzien van een plat dak.

4/ Materialen

Voorschrift: De zijgevel moet op een gelijkaardige manier afgewerkt worden als de voorgevel.

Toetsing: De zij- en achtergevel worden voorzien van houten latwerk ter hoogte van de eerste verdieping. De voorgevel is afgewerkt in baksteenmetselwerk.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 9: Omgevingstoets').

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 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).
- 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.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 15 000 l voorzien. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Infiltratievoorziening

Er wordt een wadi (infiltratieoppervlakte 6,85 m² en buffervolume 1745 l) en een hemelwaterput (15 000 l) aangelegd.

Ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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 doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 augustus 2024 tot en met 4 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het voorzien van een dakuitbouw en het vervangen van de aanbouw. De terreinbezetting (bebouwing en verharding) wordt hierdoor opgetrokken van ca. 61 % naar ca. 65 %. Dit overschrijdt de gebruikelijke normen. Als algemene richtlijn voor een perceel met dergelijke oppervlakte dient gestreefd te worden naar een bezettingspercentage van 40 %. De inplanting van de garage achteraan het perceel impliceert echter de noodzaak aan een lange oprit en dus veel verharding, waardoor beperkt afgeweken kan worden van dit streefcijfer.

Een beperkte uitbouw is principieel mogelijk, mits het gedeeltelijk ontharden van het perceel en het voorzien van een compacte bouwvorm. Het perceel is in bestaande toestand al in grote mate bebouwd en verhard. Het verder bebouwen van het perceel is enkel mogelijk mits het reduceren van de bestaande verharding om de totale terreinbezetting niet te verhogen. In het huidige voorstel worden onvoldoende inspanningen geleverd om het perceel te ontharden en vergroenen. Het voorgestelde bouwvolume op de gelijkvloerse bouwlaag wordt ongunstig beoordeeld.

De afwijkingen ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften zijn wel aanvaardbaar. Het voorzien van een plat dak is voldoende inpasbaar in de omgeving en heeft geen negatieve impact op het straatbeeld. De beperkte afwijking betreffende de bouwrijke strook heeft evenmin een negatieve impact op het straatbeeld. Het halfopen karakter blijft voldoende bewaard. De voorziene materialen zijn sober en hedendaags en integreren zich goed in de omgeving. Het voorzien van een gevelbrede aanbouw is eveneens aanvaardbaar- mits het beperken van de footprint, zoals hierboven gesteld.

Het uitbreiden van de tweede bouwlaag wordt gunstig beoordeeld. Deze ingreep maakt het mogelijk om bijkomende woonoppervlakte te voorzien zonder de footprint uit te breiden. Het volume integreert zich goed in de omgeving waar woningen bestaande uit twee bouwlagen veelvuldig voorkomen.

Aangezien de gelijkvloerse uitbreiding niet voor vergunning in aanmerking komt, wordt de volledige aanvraag echter ongunstig beoordeeld. Een nieuwe aanvraag wordt bij voorkeur voorbesproken met de dienst Stedenbouw van de Stad Gent.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omwille van de te grote terreinbezetting.

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 woning aan Frederik Van Mulders - Sandra Pierpont gelegen te Molzelestraat 7, 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_09655 - OMV_2024094258 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - met openbaar onderzoek - Molzelestraat, 9041 Gent - Weigering