



---

**2024\_CBS\_10269 OMV\_2024101135 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding en vernieuwing van het terras - zonder openbaar onderzoek - Stormvogelstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, 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, 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?**

Mevrouw Isabelle Aubert met als contactadres Stormvogelstraat 21, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024101135) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de uitbreiding en vernieuwing van het terras
- Adres: Stormvogelstraat 21, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 170C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

Het perceel bevindt zich langs de Stormvogelstraat in de wijk Stationsbuurt-Zuid. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door woningen in open en halfopen verband. Doel van de aanvraag is het rooien van 3 bomen (soort: dennen) in de achtertuin. Er wordt gevraagd de bomen te mogen rooien omdat er omwille van hun omvang vrees is voor schade en ze bovendien (zon)licht wegnemen en schaduw creëren.

Verder wenst de aanvrager met voorliggende aanvraag de bestaande tuinberging met overkapping voor houtopslag (16,5 m<sup>2</sup>) met bijhorende verharding (3 m<sup>2</sup>) en stapstenen in het gras te supprimeren. Ook het bestaande terras in tegels met een oppervlakte van 34,5 m<sup>2</sup> en bijhorende plantenvak (5 m<sup>2</sup>) worden opgebroken.

Op dezelfde plaats in de achtertuin wordt een nieuw terras aangelegd aansluitend op de woning en richting een nieuwe tuinkamer en nieuwe berging. Het terras wordt aangelegd in hardhout en heeft een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. De tuinkamer heeft een oppervlakte van 20,5 m<sup>2</sup> en de berging van 16,9 m<sup>2</sup>. Om het hemelwater dat op de tuinkamer en berging valt op te vangen, wordt tevens een regenwaterton met een inhoud van 300 l en een overloop richting een ondergrondse infiltratieput (met een inhoud van 1000 m<sup>3</sup>) geplaatst.

In de rechter zijtuinstrook is in de bestaande situatie een pad in tegels aanwezig tegen de zijgevel, met een oppervlakte van 7,5 m<sup>2</sup>. Dit wordt gesupprimeerd en er wordt een nieuwe verharding voorzien tussen de oprit in de voortuin en de nieuwe berging in de achtertuin. Het gaat om grind over een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/06/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woonhuis met garage. (Litt. S-11-75)
- Op 17/10/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje. (KW S-45-77)

#### Verkavelingsvergunningen

- Op 13/08/1973 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1972 GE 041/00)

## **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

Het project ligt in een niet vervallen verkaveling, goedgekeurd op 13 augustus 1973, en is bestemd als zone voor open bebouwing, zone voor voortuinstrook (strook met bouwverbod) en zone voor koeren en hovingen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften. Het wijkt af op volgende punten:  
- artikel IV strook voor hovingen

- **Art IV** stelt dat de onbebouwde perceeloppervlakte dient aangelegd te worden met goed onderhouden grasperken en sobere beplanting.

Toetsing: In de zone voor koeren en hovingen worden het terras en de uitbreiding ervan, de nieuwe constructies (tuinkamer en berging) en de nieuwe waterdoorlatende verharding in de zijtuinstrook voorzien. Deze zone in de zij- en achtertuin wordt met andere woorden niet meer met levend groen voorzien.

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 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve** evaluatie.

### 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 volgend punt:

### Artikel 3.2 beperken van verhardingen

Dit artikel stelt dat het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Voorliggend voorstel voorziet in het slopen van terras in tegels, pad in tegels langs de zijgevel en tuinberging in de achtertuin en in het aanleggen van 127,5 m<sup>2</sup> aan nieuwe verharding. De verharde ruimte neemt aanzienlijk toe, waardoor het in de gewenste situatie zo'n 46,4 % van het perceel bedraagt. Voor een perceel van 600 m<sup>2</sup> is een 60 % onverharde en onbebouwde ruimte het absolute minimum. Het overschrijden van de 40 % aan bebouwing en verharding (in geval van voorliggende aanvraag zou dit maximaal 234,4 m<sup>2</sup> mogen zijn) met 37,8 m<sup>2</sup> is beduidend overmaats. Er is geen sprake meer een beperking van de verharding. Het aangevraagde is bijgevolg **strijdig** met dit artikel. (zie verder bij 9 Omgevingstoets).

### ***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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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.

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op deze bijgebouwen (tuinkamer en berging) moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen

hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door de aanleg van een groendak. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

In voorliggende aanvraag wordt een infiltratieput voorzien met een inhoud van 1000 l. De infiltratievoorziening dient bovengronds voorzien te worden, met een overloop die afwatert in de tuinzone.

#### **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 valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## **8. BEKENDMAKING**

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

## **9. OMGEVINGSTOETS**

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omwille van twee redenen: het rooien van 3 bomen en het voorzien van nieuwe bijgebouwen en verharding in de zij- en achtertuin. Hieronder worden deze twee weigeringsmotieven verder beargumenteerd.

### Rooien van bomen

De aanvraag betreft de kapping van 3 dennen ( stamomtrek 160 cm , 180 cm en 190 cm) gesitueerd in een bosachtig groepje in de achtertuin op ca. 7 à 8 m van de woning, op korte afstand van de zuidelijke perceelsgrens en aansluitend op een bosachtig groenmassief ten zuiden van het perceel. Door de aanvrager wordt in de beschrijvende nota gemotiveerd dat de bomen te groot en te oud geworden zijn voor de tuin, een potentieel veiligheidsrisico kunnen vormen voor bebouwing, schaduw creëren in de tuinzone en schaduw creëert op zonnepanelen bij rechterburen.

Alhoewel de dennebomen aansluiten bij een waardevol bosachtig groenmassief gesitueerd ten zuiden van het perceel kunnen de boomkruinen toch voldoende zonlicht capteren om een gezonde duurzame groei van de bomen te kunnen bekomen. De den heeft een half open kroon is langlevend, heeft geen verhoogd risico voor windval of takbreuk maar is gevoelig voor verdichting. Schaduw kan niet als een geldige motivatie beschouwd worden voor de kapping van bomen. Het rooien van de 3 dennen wordt dan ook ongunstig beoordeeld, rekening houdend met de gezondheidstoestand waardoor er geen verhoogd veiligheidsrisico aanwezig is alsook omwille van de aansluiting met een waardevol bosachtig groenmassief gesitueerd ten zuiden van het perceel.

#### Nieuwe verharding en bijgebouwen

Zoals eerder meegegeven is het aangevraagde strijdig met het ABR gezien het overmatig verharden van het perceel. De aanleg van 127,5 m<sup>2</sup> nieuwe verharding, na sloop van 61,5 m<sup>2</sup>. Het aandeel bezetting (som van alle bebouwing en verharding) van dit perceel bedraagt in de gewenste situatie 46,4 %. Dit staat niet in verhouding tot de grootte van het perceel. De aanzienlijke toename van de bezettingsgraad houdt geen rekening met het principe van beperken van de verhardingen. **Een aandeel van 60 % onbebouwde en onverharde ruimte is voor deze perceelsgrootte het minimum.** Hieraan voldoet de aanvraag niet.

Het inrichten van de aanwezige open ruimte als tuin met beplantingen levert een belangrijke bijdrage aan de leefkwaliteit in de omgeving en brengt zuurstof binnen in het verstedelijkt weefsel. Door het overmaats verharden van de tuinzone worden de opportuniteiten voor het versterken van de woonkwaliteit van zowel het eigen perceel als van de onmiddellijke omgeving onbenut gelaten. Deze verharding is niet te verantwoorden vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

Het overmatig verharden van het perceel druist bovendien in tegen algemene milieuprincipes waar net ontharden wordt vooropgesteld met het oog op waterbeheersing en het tegengaan van het hitte-effect van overmatig verharden. Een dergelijke verharding is schadelijk voor de waterhuishouding.

Het aangevraagde wordt om bovenstaande redenen dan ook negatief beoordeeld.

Bij een eventuele nieuwe aanvraag moet de verharding en de nieuwe constructies beperkt worden in oppervlakte en moet de positionering op het perceel rekening houden met bestaande bomen zodat deze behouden blijven.

#### **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, gezien de strijdigheid met het ABR (artikel 3.2) 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 de uitbreiding en vernieuwing van het terras aan mevrouw Isabelle Aubert gelegen te Stormvogelstraat 21, 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:  
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 dossierkosten;
- 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\_10269 - OMV\_2024101135 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding en vernieuwing van het terras - zonder openbaar onderzoek - Stormvogelstraat, 9000 Gent - Weigering