



---

**2024\_CBS\_11235 OMV\_2024096165 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van 2 eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Joachim Schayckstraat, 9052 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 november 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  
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?**

De heer Bawja Baktawar Singh met als contactadres Joachim Schayckstraat 21, 9052 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024096165) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van 2 eengezinswoningen
- Adres: Joachim Schayckstraat 21, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 253G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
20 november 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag is gelegen in de Joachim Schayckstraat in Zwijnaarde. Evenwijdig met deze weg loopt de snelweg (E40) richting Brussel-Oostende. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door residentiële open bebouwing. Op het perceel in kwestie bevindt zich een halfopen eengezinswoning (twee bouwlagen met hellend dak) met garage. In de achtertuin bevinden zich enkele bijgebouwen. De perceelsoppervlakte bedraagt ca. 543,7m<sup>2</sup>.

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

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van de bestaande halfopen eengezinswoning en het oprichten van twee bijkomende eengezinswoningen.

#### Verbouwing

De bestaande halfopen woning wordt verbouwd tot een gesloten bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak. Hiervoor worden de verschillende gelijkvloerse aanbouvvolumes (veranda en bergingen) afgebroken, waarna de woning zal worden uitgebreid langs de voorzijde. De woonuitbreiding heeft een breedte van 7m en wordt tegen de rechter perceelsgrens aangebouwd. De nieuwe voorbouwlijn van de woning bevindt zich op ca. 11m van de rooilijn. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt ca. 20,5m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,18m. Boven het nieuwe volume wordt een dakterras ingericht, afgebakend met een balustrade met een hoogte van 1,10m. Verder zal het hellend dak van de woning worden vervangen door een plat dak met dakrandhoogte van 6,18m. Daarvoor zullen de voor-en achtergevel opgetrokken moeten worden. Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

#### Nieuwbouw

Tegenaan de rechter zijgevel van de bestaande woning (woning 1) worden twee nieuwe eengezinswoningen opgetrokken. De middelste woning (woning 2) betreft een gesloten bebouwing, de rechter woning betreft een halfopen woning. Beide woningen bestaan uit drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 8,9m). De woningen worden ingeplant op eenzelfde voorbouwlijn als de bestaande woning nl. op 11m van de rooilijn. De rechter woning (woning 3) behoudt 3m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De nieuwbouw volumes verkrijgen een gelijkvloerse bouwdiepte van 14,5m en een bouwdiepte van 12m op de verdiepingen en zijn elk 6m breed.

#### *Indeling*

Woning 1:

Gelijkvloers bevinden zich de inkomhal, leefruimte, keuken, berging, een slaapkamer en badkamer.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en dakterras.

Woningen 2 en 3:

Gelijkvloers bevinden zich de inkomhal, een doucheruimte met toilet en de leefruimte met open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping zijn er nog twee slaapkamers en een berging.

Alle woningen hebben een terras in de achtertuin van min. 13,13m<sup>2</sup>. In de voortuin wordt bij elke woning een parkeerplaats in grasdallen aangelegd en een pad tot de voordeur.

#### *Materialisatie*

De buitenmuren van de drie woningen worden alle drie geïsoleerd en voorzien van licht grijze/witte crepi (incl. zichtbare delen linker gemene muur). Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in een zwarte kleur.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 21/05/1974 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen woning. (1974 ZW 1326)

#### Verkavelingsvergunningen

\* Op 02/08/1966 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1966 ZW 105/00)

\* Op 07/02/1967 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1967 ZW 105/01)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

### **3.1. AWV – District Gent Gewestwegen**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 18 september 2024 onder ref. AV/411/2024/01243:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.*

*Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.*

### **3.2. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 september 2024 onder ref. 5000078096:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Bawja Backtawar Singh werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn.*

### **3.3. Wyre (Telenet)**

**Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. -: **Aansluitbaar Wyre:**

*Wyre is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

### **3.4. Proximus**

**Gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 24 oktober 2024 onder ref. -:

*Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

*Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.*

### **3.5. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 24 september 2024 onder ref. -:

*Ingevolge uw aanvraag via het omgevingsloket van 02/09/2024 verlenen wij graag volgende adviezen:*

*AD-24-982*

*Drinkwater*

*M.b.t. het verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

#### **Gewestplan**

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.*

#### **Gewestelijk RUP**

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

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 ZW 105/020 van 2 augustus 1966 en 1967 ZW 105/01 van 7 februari 1967). De aanvraag heeft

betrekking op lot 7. De zonering volgens deze verkaveling is *voortuinstrook, zone voor koppelwoningen en zone voor koeren en hovingen*.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de verkavelingsvoorschriften. Het project is **niet** in overeenstemming met de volgende voorschriften:

- Woontypologie: koppelwoning

*De aanvraag voorziet in drie woningen op lot 7 i.p.v. één halfopen eengezinswoning. Deze woningen betreffen twee rijwoningen en één halfopen eengezinswoning.*

- Bouwdiepte: de bouwdiepte zal voor het hoofdgebouw beperkt blijven tot 12m en voor hoofd- en bijgebouwen samen beperkt blijven tot 16m.

*Woning 1 verkrijgt een bouwdiepte van ca. 20,5m.*

- Voortuinstrook en zijdelingse stroken van niet-bebouwing: de voortuinstroken zullen 20m bedragen, de zijdelingse stroken van niet bebouwing min. 4m bedragen.

*De woningen bezitten een voortuinstrook van 11m diep. De rechter woning heeft een bouwvrije zijdelingse strook van 3m breed.*

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 8: 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 volgende punten:

- **Artikel 2.5 Contact met de straat**

*Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.*

Een garage of autostaanplaats aan de straatkant beperkt het contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat. Vandaar dat dit verboden is in geval de gevelbreedte smaller is dan 7 meter én het gebouw deel uitmaakt van een gesloten gevelrij.

In de voortuin van woning 2 wordt een autostaanplaats voorzien. Aangezien de perceelsbreedte hier minder dan 7 meter is, kan geen autostaanplaats worden toegestaan. Er kan enkel een pad tot de voordeur (max. 1,5m breed) worden aangelegd.

#### ***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 gewestweg.

### **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.

##### **HEMELWATERPUT**

###### ***Verbouwing en uitbreiding eengezinswoning (woning 1)***

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 181,5m<sup>2</sup>.

Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10.000l.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Hieraan wordt voldaan. Er wordt een put met een inhoud van 10.000l voorzien.

###### ***Nieuwbouw eengezinswoningen (woning 2 en woning 3)***

De horizontale dakoppervlaktes die in rekening moeten gebracht worden bedraagt 86,35m<sup>2</sup> (woning 2) en 87m<sup>2</sup> (woning 3) . Hierdoor moet voor beide woningen een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500l.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Hieraan wordt voldaan. Er wordt voor zowel woning 2 als woning 3 een put met een inhoud van 7.500l voorzien.

#### *Verhardingen*

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

### INFILTRATIEVOORZIENING

#### *Woning 1*

Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 151,5m<sup>2</sup>. De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **12,12m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **5.000l**. Het voorstel voldoet hier **niet** aan. De ontworpen infiltratievoorziening heeft slechts een buffervolume van 4.704l. Dit is onvoldoende.

#### *Woning 2 en woning 3*

De percelen zijn groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet voor elke woning aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt voor woning 2 56,35m<sup>2</sup> en voor woning 3 57m<sup>2</sup>. De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **4,5m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1.880l**. Het voorstel voldoet hier **wel** aan.

### GROENDAK

#### *Woning 1*

De nieuwe platte daken van de woning worden aangelegd als groendak (behalve dakterras).

#### *Woning 2 en woning 3*

De platte daken van de aanbouwwolumes worden aangelegd als groendak.

Vanuit de aanvraag is het buffervolume van de groendaken niet duidelijk. De groendaken kunnen dan ook niet in mindering worden gebracht bij het berekenen van de infiltratievoorzieningen.

## BODEM

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 **niet** doorstaat. Het buffervolume van de infiltratievoorziening voor woning 1 is te klein.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen aanwezig.

Er wordt een bijgebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.



De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 september 2024 tot en met 9 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** en werd **1 petitielijst** ingediend.

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

1/ Het Omgevingsvergunningsdecreet kan niet worden toegepast.

Bespreking van het bezwaar: *het Omgevingsvergunningsdecreet betreft de wetgeving rondom de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning. Het bevat regels o.a. over procedures, wijzigen en intrekken van omgevingsvergunningen. Het bezwaar is onvoldoende onderbouwd en ongegrond.*

2/ De stedenbouwkundige voorschriften worden niet gevolgd en worden overschreden. De nieuwe woningen hebben een andere stijl en uiterlijk dan de bestaande woningen in de verkaveling. Ze zullen storend zijn in het straatbeeld omdat alle villa's in de wijk van baksteen zijn en geen zwart buitenschrijnwerk hebben. Bovendien heeft geen enkele woning in de wijk drie bouwlagen met een plat dak.

Bespreking van het bezwaar: *het ontwerp is inderdaad niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, maar om op dit perceel een verdichtingsproject te realiseren zal er afgeweken moeten worden van de verkavelingsvoorschriften. Bijgevolg kan akkoord worden gegaan met het voorzien van meerdere woningen op het perceel van zowel het type rijwoning als halfopen bebouwing. Om een kwalitatief project te bekomen, zal er ook afgeweken moeten worden van de voortuinstroken. Daarnaast kan er ook ruimtelijk akkoord worden gegaan met een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter. Een dergelijke afstand is voldoende om de impact op de aanpalende te beperken. Echter zal het ontwerp herbekeken moeten worden omdat het*

*momenteel niet voldoende kwalitatief is. De verhoudingen van het ontwerp zijn niet in balans (bouwbreedtes, bouwdieptes, voor- en achtertuinstroken). De linkerwoning, die zogenaamd behouden blijft, wordt grotendeels afgebroken, wat eigenlijk neerkomt op sloop. Er moet worden nagedacht over een project met drie nieuwbouwwoningen, waarbij de woningen meer naar voren worden geschoven. Dit zorgt voor een kleinere voortuinstrook en een grotere achtertuin. Ook de bouwbreedtes van de woningen zullen aangepast moeten worden. De woningen moeten minstens 7m breed zijn. Dit laat toe een inpandige garage te voorzien en een oprit aan te leggen (cfr. art. 2.5 van het ABR). Tot slot zorgt de grote bouwdiepte van de linkerwoning (ca. 20,50m) voor 'blinde' gevels ter hoogte van de terrassen. De footprint van de linker woning wordt uitgesmeerd en is niet compact.*

*De voorgestelde materialisatie van de woningen is voldoende kwalitatief en doet geen afbreuk aan de omgeving.*

*Er kan akkoord worden gegaan met het voorzien van woningen met drie bouwlagen en een plat dak op deze locatie, echter indien deze zich ruimtelijk beter inpassen. Een bouwhoogte van drie bouwlagen komt meer en meer voor in het stedelijk weefsel. Een dergelijke hoogte laat toe compact en energiezuinig te bouwen. Een belangrijke uitdaging in de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt dus in het beperkt ophogen van bestaande gabarieten.*

3/ De nieuwe woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Deze drie bouwlagen zullen voor inblikproblemen zorgen. Daarnaast zullen deze volumes voor schaduwvorming en lichtafname zorgen.

Bespreking van het bezwaar: *De inblik vanuit de ramen in deze woningen is niet van die mate dat gesproken kan worden van inbreuken op de privacy van de aanpalende burens. Het burgerlijk wetboek wordt inzake lichten en zichten gerespecteerd. Daarnaast wordt op de verdiepingen niet voorbij het hoofdvolume van de linkerbuur waardoor de lichtafname en schaduwvorming beperkt zal zijn. Echter kan zoals hierboven gesteld ruimtelijk niet akkoord worden gegaan met de inplanting en de bouwvolumes van de woningen.*

4/ Deze verbouwing en nieuwbouw betekenen een enorme waardevermindering van onze eigendom.

Bespreking van het bezwaar: *het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard, waardoor dit bezwaar niet kan worden weerhouden.*

5/ De draagkracht van de omgeving wordt ernstig geschonden. De leef- en woonkwaliteit wordt aangetast en de duurzame ruimtelijke ordening wordt overschreden.

Bespreking van het bezwaar: *de komende 15 jaar komen er veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19<sup>de</sup> eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20<sup>ste</sup> eeuwse wijken, zoals deze van Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene*

*kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten.*

*Voorliggend project past binnen deze visie om te gaan verdichten. Echter zoals hierboven gesteld is het project onvoldoende kwalitatief en zal het ontwerp herbekeken moeten worden. Doch kan er principieel akkoord worden gegaan met het voorzien van drie woningen op het perceel. Het perceel in kwestie is voldoende ruim om de bouw van drie eengezinswoningen mogelijk te maken. Bijgevolg wordt gesteld dat een project met drie woonentiteiten de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.*

6/ Op vandaag stroomt het hemelwater dat terecht komt op de woning nr. 21 naar de afvoerbuis van woning nr. 19. Ook de toevoerkabel voor elektriciteit komt tot aan het midden van de koppelbouw en wordt daar gesplitst. De bezwaarindiener vraagt om een afzonderlijke regenwaterpijp en een afzonderlijke toevoer voor elektriciteit te voorzien voor woning nr. 21.

Bespreking van het bezwaar: *vanuit de plannen blijkt dat voor woning nr. 21 een nieuwe regenwaterafvoer van de daken wordt voorzien die wordt aangesloten op een hemelwaterput. Wat betreft de elektriciteitstoevoer kan deze voor woning nr. 21 afzonderlijk worden voorzien bij de uitvoering van het project. Hier kan ook reeds rekening mee worden gehouden in de nieuwe aanvraag.*

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van twee nieuwbouwwoningen.

De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19<sup>de</sup> eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20<sup>ste</sup> eeuwse wijken, zoals deze van Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten.

Voorliggend project past binnen deze visie om te gaan verdichten. Echter is het project onvoldoende kwalitatief en zal het ontwerp herbekeken moeten worden. Doch kan er principieel akkoord worden gegaan met het voorzien van drie woningen op het perceel. Het perceel in kwestie is voldoende ruim om de bouw van drie eengezinswoningen mogelijk te maken

De verhoudingen van het ontwerp zijn niet in balans (bouwbreedtes, bouwdieptes, voor- en achtertuintroken). De linkerwoning, die zogenaamd behouden blijft, wordt grotendeels afgebroken, wat eigenlijk neerkomt op sloop. Er moet worden nagedacht over een project met drie nieuwbouwwoningen, waarbij de woningen meer naar voren worden geschoven. Dit zorgt voor een kleinere voortuinstrook en een grotere achtertuin. Ook de bouwbreedtes van de woningen zullen aangepast moeten worden. De woningen moeten minstens 7m breed zijn. Dit laat toe een inpandige garage te voorzien en een oprit aan te leggen (cfr. art. 2.5 van het ABR). Tot slot zorgt de grote bouwdiepte van de linkerwoning (ca. 20,50m) voor 'blinde' gevels ter hoogte van de terrassen. De footprint van de linker woning wordt uitgesmeerd en is niet compact. Vanuit het oogpunt een kwalitatieve verdichting te realiseren op deze plek zal er compact en energiezuinig gebouwd moeten worden. Dit kan oa door het voorzien van drie bouwlagen en door de footprint van de woningen te beperken.

## CONCLUSIE

---

**Ongunstig**, de aanvraag is onvoldoende kwalitatief, in strijd met art. 2. 5 van het algemeen bouwreglement en in strijd met de verkavelingsvoorschriften.

## 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 en het oprichten van 2 eengezinswoningen aan de heer Bawja Backtawar Singh gelegen te Joachim Schayckstraat 21, 9052 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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:

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\_11235 - OMV\_2024096165 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van 2 eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Joachim Schayckstraat, 9052 Gent - Weigering