



2024_CBS_11526 OMV_2024120815 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een woning en het oprichten van een nieuwe woning met bijgebouw en zwembad - zonder openbaar onderzoek - Haagwindestraat, 9030 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 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, 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 Selma Tunceli met als contactadres Schoonakker 41, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024120815) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een woning en het oprichten van een nieuwe woning met bijgebouw en zwembad
- Adres: Haagwindestraat 3, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 473V2 en 473K2

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Haagwindestraat, in de deelgemeente Mariakerke. De nabije omgeving kenmerkt zich door vrijstaande eengezinswoningen (1 – 2 bouwlagen, hellende/platte daken). Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning (1 bouwlaag, zadeldak), ingeplant op 10 m achter de rooilijn. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1187 m².

De woning werd opgericht op een kunstmatig aangelegde heuvel, de vloerplas van de woning bevindt zich daardoor ca. 1,2 m hoger dan het straatniveau. Een deel van de woning is voorzien van een kelder met garage en technische ruimte, waarbij de kelder en garage op het niveau van de straat zijn gelegen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning met bijgebouw en zwembad.

De nieuwe woning wordt voorzien op 8 m van de rooilijn, op 3 m van de rechterperceelsgrens en op 3,9 m van de linkerperceelsgrens. De woning telt 2 bouwlagen, afgewerkt met plat dak (hoogte dakrand: 6,96 m gemeten boven het maaiveld). De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt ca. 18 m, de breedte ca. 17,2 m en de bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m. De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in een lichtgrijze gevelsteen en accenten in natuursteen, het schrijnwerk betreft zwart aluminium. De woning is voorzien van een dubbele inpandige garage aan de rechterzijde.

In de achtertuinstrook wordt op de rechter perceelsgrens een poolhouse opgericht met een oppervlakte van 40 m² (4 m x 10 m) en een hoogte van ca. 3,2 m, de afwerking bedraagt eveneens een lichtgrijze gevelsteen.

Omgevingsaanleg

De kunstmatig aangelegde heuvel waar de bestaande woning zich op bevindt wordt weer afgegraven, het nieuwe maaiveld komt bijgevolg terug gelijk met het straatniveau. Er wordt een zwembad met een oppervlakte van ca. 52 m² aangelegd op 1 m achter de woning, en op minstens 10 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Net achter de woning wordt een terras aangelegd (opp. 32 m²). In de achtertuinstrook wordt een wadi aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 26/03/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1968 MA 034)
- * Op 12/05/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1964 MA 67)

* Op 10/05/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een dakkapel.
(1984/428)

* Op 03/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van twee robinia's.
(1988/132)

* Op 26/10/2006 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 2 ceders. (2006/40268).

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

GRUP

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.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

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

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt: ca. 260 m². Hiervoor moet een hemelwaterput met een volume van minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume. Aangezien dit een eengezinswoning betreft kan akkoord worden gegaan met de put van 20.000 liter die voorzien wordt. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², 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 230 m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **18,4 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **7.590 l**. Het voorstel voldoet hier **wel** aan.

VERHARDING

De voorziene verhardingen kunnen afwateren in een voldoende ruime groenzone.

ZWEMBAD/KELDER

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen 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. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning ter vervanging van de

bestaande, uitgeleefde woning. Er wordt een zeer ruime, kwalitatieve en gezinsvriendelijke woning gerealiseerd, door de combinatie van de grootte van de woning (vier slaapkamers) en de tuin. De woning voldoet aan de hedendaagse comfortnormen. De grote ramen aan de leef- en eetruimtes zorgen voor een groot contact met de tuin en veel daglichttoetreding.

De woning heeft echter een zeer grote footprint (ca. 260 m²), en daarnaast worden nog een poolhouse en zwembad voorzien. Hierdoor staat de bebouwde en verharde oppervlakte niet meer in verhouding tot de totale terreinoppervlakte. Er wordt ca. 514 m² van het 1187 m² grote perceel ingenomen, wat neer komt op een bezettingsgraad van ca. 43 %. Dergelijk grote inname van het terrein is ook niet meer te verantwoorden voor een eengezinswoning in het stedelijk gebied en is niet in overeenstemming met een duurzame ruimtelijke ordening. Voor percelen van deze grootte, die louter worden ingezet voor één eengezinswoning, mikken we op een maximale bezettingsgraad van ongeveer 25 %, zodat de overige 75 % van het perceelsoppervlak als onbebouwde en onverharde ruimte kan worden behouden. In dit geval biedt het perceel zelfs de mogelijkheid om een tweede kwalitatieve eengezinswoning te realiseren, wat op deze locatie wordt geprefereerd.

Deze locatie is namelijk gelegen in de 'groestad' volgens de structuurvisie [Ruimte voor Gent](#), waar verdichting en het verhogen van het ruimtelijk rendement belangrijke beleidsdoelstellingen zijn. De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij, wat neerkomt op ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars. Het behoud van de bestaande open ruimte is essentieel, terwijl de groei binnen het stedelijk gebied moet worden opgevangen. Vrijstaande woningen op grote percelen zijn enorm ruimteverslindend. Met het oog op zuinig ruimtegebruik moet worden ingezet op compacter bouwen op kleinere percelen, waardoor logischerwijs de typologie van vrijstaande eengezinswoningen met ruime footprint moet worden verlaten. Bijgevolg dient dit ontwerp te worden herdacht, bij vrijstaande eengezinswoningen op dergelijk grote percelen heeft een maximale gelijkvloerse bouwdiepte van 15 m de voorkeur, en dient er meer in de hoogte gebouwd te worden om compacter te kunnen bouwen en het ruimtegebruik te optimaliseren.

Daarbovenop werd het rooien van de bomen in de voortuinstrook niet aangevraagd, maar er wordt verondersteld dat deze (vermoedelijk vergunningsplichtige) bomen gerooid zullen worden.

Ook wordt een vergunningsplichtige reliëfwijziging voorzien (terrein wordt met ca. 1,2 m afgegraven), maar niet aangevraagd. In die zin is de aanvraag onvolledig.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omwille van een te hoge terreinbezetting en is strijdig met de principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent.

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 slopen van een woning en het oprichten van een nieuwe woning met bijgebouw en zwembad aan mevrouw Selma Tunceli gelegen te Haagwindestraat 3, 9030 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 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_11526 - OMV_2024120815 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een woning en het oprichten van een nieuwe woning met bijgebouw en zwembad - zonder openbaar onderzoek - Haagwindestraat, 9030 Gent - Weigering