



2025_CBS_02622 OMV_2024152433 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het optrekken van een aanbouw, het aanleggen van een zwembad en het plaatsen van een tuinhuis - met openbaar onderzoek - Wolvengracht, 9030 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Louis Beghin - Sofie Woussen met als contactadres Wolvengracht 17, 9030 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024152433) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het optrekken van een aanbouw, het aanleggen van een zwembad en het plaatsen van een tuinhuis
- Adres: Wolvengracht 17, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 262P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
13 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Wolvengracht, in de deelgemeente Mariakerke. Het is gelegen binnen een residentiële verkaveling met hoofdzakelijk open eengezinswoningen. Het pand in kwestie betreft een woning in open bebouwing op een perceel met een oppervlakte van ca. 847m². In de bestaande toestand bevindt zich in de tuinzone een ruim terras met vijver en plantenbak. In de rechtse zijdelingse strook bevindt zich een carport met ruime verharding er naartoe.

Voorliggende aanvraag strekt tot het uitbreiden van de woning met een gelijkvloerse aanbouw, een zwembad, een tuinhuis en bijhorende verharding.

De aanbouw wordt voorzien aan de achterzijde van de woning en heeft een diepte van 8,89 meter bij een breedte van 7,26 meter. De totale bouwdiepte, inclusief bestaande woning, bedraagt zodoende 16,87 meter.

In het verlengde van de nieuwe aanbouw wordt, nagenoeg tegen de achterste perceelsgrens, een tuinhuis met een breedte van 7,26 meter en een diepte van 5,40 meter. Zowel bij de aanbouw als het tuinhuis wordt de balkenstructuur doorgetrokken tot buiten en overkraagt het aan beide zijgevels met ca. 60cm.

De zone tussen beide constructies wordt verhard aangelegd waarbij het hemelwater afwatert op eigen terrein. Links van deze verharding wordt een zwembad voorzien met een lengte van 9,50 meter bij een breedte van 3,60 meter (inclusief omranding).

In de zone gevormd tussen bestaande woning, nieuwe aanbouw en zwembad bevindt zich een boom die behouden blijft.

In de rechter zijdelingse strook bevindt zich een wederrechtelijk opgetrokken carport. In de voortuinzone is verharding voorzien die naar deze carport leidt, alsook een autostaanplaats in de voortuin voor de 'technische berging' (voormalige inpandige garage?) en pad naar de voordeur. Het regulariseren van de carport maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag. In de voortuin worde een wadi voorzien (9600 liter en 24m²).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 14/06/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1973 MA 082)

* Op 16/02/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tuinhuisje. (1976 MA 23)

* Op 02/05/1983 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een overdekte autostaanplaats. (1983/334)

Verkavelingsvergunningen

* Op 25/03/1969 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1969 MA 012/00)

* Op 15/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1981 MA 012/01)

Voor het perceel is volgend bouwmisdrijf gekend:

* De overdekte autostandplaats betreft een verjaard bouwmisdrijf.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning.

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 perceel ligt gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk parkgebied 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 parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften. Het bouwproject is immers gedeeltelijk gelegen in het parkgebied en heeft geen betrekking op het vervullen van de sociale functie van deze gebieden. Hierdoor worden de bestaande woning beschouwd als zonevreemde constructies en kan er gebruik gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Artikel 4.4.10 en verder van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. De

huidige zonevreemde woning wordt geacht hoofdzakelijk vergund te zijn. De zonevreemde constructies zijn niet verkrot en niet opgenomen in het leegstandsregister. Deze bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen of constructies.

Deze aanvraag heeft betrekking op **artikel 4.4.15**. (uitbreiden van bestaande zonevreemde woningen) van de VCRO.:

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

De aanvraag voldoet hieraan. Het volume van de woning blijft minder dan 1000m³ en de woning blijft een eengezinswoning (één woongelegheden).

Tot slot bepaalt artikel 4.4.11. bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van deze basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. [...]. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt behandeld onder de rubriek 'OMGEVINGSTOETS' van dit stedenbouwkundig advies.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1981 MA 012/01 van 15 maart 1982). De aanvraag heeft betrekking op lot 28.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van de verkaveling, voor wat betreft de materialisatie en dakvorm van aanbouw en tuinhuis, de inplanting van het tuinhuis, de totale oppervlakte van de bebouwing op het perceel en de materialisatie van de afsluitingen op de perceelsgrens. Ook de inplanting van de carport binnen de strook met bouwverbod is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

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 rubriek "OMGEVINGSTOETS"). Verder moeten aanvragen gelegen binnen de contour van dergelijke verkavelingen ook getoetst worden aan de onderliggende gewestplanbestemming (zie hierboven)

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) stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: In de voor- en zijtuin wordt een verharding voorzien die op de rooilijn een breedte heeft van ca. 5 meter en enerzijds toegang geeft tot de wederrechtelijk gebouwde carport en anderzijds een parkeerplaats vormt voor de 'technische berging'.

Bij open bebouwing kan een autostaanplaats in de voor- of zijtuin principieel toegelaten worden. Echter, in voorliggende aanvraag voorziet men de combinatie: een autostaanplaats voor de woning (met een diepte van minder dan 5 meter) en een (overdekte) autostaanplaats in de zijtuin waardoor de verharding in de voortuin breder is dan wat noodzakelijk is als autostaanplaats.

Rekening houdend met het feit dat zowel de voortuinstrook als de inpandige 'technische berging' een diepte hebben van minder dan 5 meter, zijn ze niet geschikt voor het parkeren van een auto. Het is bovendien niet aanvaardbaar om meerdere wagens haaks tov de openbare rijweg te parkeren. Een autostaanplaats kan wel schuin in de voortuin tot (gedeeltelijk) in de rechter bouwvrije strook voorzien worden. Deze autostaanplaats zou te bereiken zijn via één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein. Het plan is in die zin aan te passen.

In de achtertuin wordt, naast een uitbreiding van de woning, een tuinhuis en een terras met zwembad voorzien. Voor percelen van deze grootteorde is het principieel aanvaardbaar om naast een (ruime) woning ook elementen zoals een tuinhuis, terras, zwembad en/of carport te voorzien. Echter moet worden vastgesteld dat voorliggende aanvraag uitgaat van al deze zaken en dat daarbij ook de verharding in de voortuin niet (voldoende) efficiënt zijn ontworpen. Dat resulteert in een totale bezetting (verharding + bebouwing) van ca. 390m² of 46% van het perceel. Het aanpassen van de voortuinzone en het herbekijken van de aanbouw omwille van de aanwezigheid van de boom (zie verder onder rubrieken 'NATUURTOETS' EN 'OMGEVINGSTOETS') zou moeten kunnen resulteren in het terugdringen van de totale bezettingsgraad.

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).
- ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATER

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 182m². Omdat er al een nieuwe hemelwaterput aanwezig is, kan deze behouden blijven.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit blijkt niet uit het rioleringsplan.

Noot: Aan het dossier werd geen rioleringsplan van de bestaande toestand toegevoegd. Op het rioleringsplan van de nieuwe toestand zijn het zwembad en het tuinhuis niet opgenomen. In een nieuwe aanvraag een rioleringsplan van de bestaande toestand toegevoegd te worden en dienen het zwembad en tuinhuis (indien nog voorzien) opgenomen te worden op het rioleringsplan van de nieuwe toestand.

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

Indien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen. Het hergebruik van het hemelwater blijkt evenwel niet uit voorliggende aanvraag.

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

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat, mits uitrusten van de bestaande hemelwaterput met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

6. NATUURTOETS

Achter de woning zijn een zéér waardevolle hoogstammige esdoorn en een meerstammige hazelaar (hoogte ca. 6 meter) aanwezig met een vermoedelijke leeftijd van minstens 30 jaar. De stamomtrek en kroonprojectie van de hazelaar werd niet (correct) op de plannen weergegeven. Er wordt ook niet uitgegaan van het vellen van de boom (vergunningsplichting indien de stamomtrek minstens 75cm is ter hoogte van het maaiveld of een stamomtrek heeft van 50cm op 1 meter boven het maaiveld).

Voor het behoud van deze 2 bomen dienen eventuele bouwzones tenminste 2 meter van de kroonprojecties van de bomen voorzien te worden. Verder wordt geadviseerd een BEA (bomen effect analyse) uit te voeren door een boomdeskundige ETW om de randvoorwaarden voor de bouwzone te bepalen. Vermits minstens de uitbreiding van de woning zal vallen binnen een zone op minder dan 2 meter van de kroonprojecties van de esdoorn en hazelaar, kan niet akkoord gegaan worden met de uitbreiding.

Verder veroorzaken de aangevraagde activiteiten geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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 **niet** doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 januari 2025 tot en met 9 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat het uitbreiden van de woning, het bouwen van een tuinhuis met zwembad en terras.

UITBREIDING WONING

Bij het uitbreiden van de woning (alook het ontwerpen van andere constructies in de tuin) dient o.a. vertrokken te worden van het bestaande waardevol groen rondom de woning. Op het perceel bevindt zich een zéér waardevolle hoogstammige esdoorn en een meerstammige hazelaar (hoogte ca. 6 meter) met een vermoedelijke leeftijd van minstens 30 jaar. De stamomtrek en kroonprojectie van de hazelaar werd niet (correct) op de plannen weergegeven. Er wordt ook niet uitgegaan van het vellen van de boom (vergunningsplichting indien de stamomtrek minstens 75cm is ter hoogte van het maaiveld of een stamomtrek heeft van 50cm op 1 meter boven het maaiveld). Op basis van de foto's in het dossier en luchtfoto's kan evenwel vastgesteld worden dat de nieuwe gelijkvloerse aanbouw minstens gedeeltelijk wordt ingeplant binnen de kroonprojectie van de bomen. Om er voor te zorgen dat de levensvatbaarheid van de beide bomen niet in het gedrang komt, moet de uitbreiding voorzien worden op een afstand van minstens 2 meter van de kroonprojectie van de esdoorn en de hazelaar. Het aanduiden van de werkelijke kroonprojectie op de grondplannen is bijgevolg ook noodzakelijk.

VOORTUIN EN CARPORT

In de voor- en zijtuin wordt een verharding voorzien die op de rooilijn een breedte heeft van ca. 5 meter en enerzijds toegang geeft tot de wederrechtelijk gebouwde carport en anderzijds een parkeerplaats vormt voor de 'technische berging'.

Bij open bebouwing kan een autostaanplaats in de voor- of zijtuin principieel toegelaten worden. Echter, in voorliggende aanvraag voorziet men de combinatie: een autostaanplaats voor de woning (met een diepte van minder dan 5 meter) en een (overdekte) autostaanplaats in de zijtuin waardoor de verharding in de voortuin ruimer is dan wat noodzakelijk is als autostaanplaats.

Rekening houdend met het feit dat zowel de voortuinstrook als de inpandige 'technische berging' een diepte hebben van minder dan 5 meter, zijn ze niet geschikt voor het parkeren van een auto. Het is bovendien niet aanvaardbaar om meerdere wagens haaks tov de openbare rijweg te parkeren. Een autostaanplaats kan wel schuin in de voortuin tot (gedeeltelijk) in de rechter bouwvrije strook voorzien worden. Deze autostaanplaats zou te bereiken zijn via één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein. Het plan is in die zin aan te passen.

TUINHUIS, ZWEMBAD EN TERRAS

In de achtertuin wordt een tuinhuis en een terras met zwembad voorzien. Voor percelen van deze grootteorde is het principieel aanvaardbaar om naast een (ruime) woning ook elementen zoals een tuinhuis, terras, zwembad en/of carport te voorzien. Echter moet worden vastgesteld dat voorliggende aanvraag uitgaat van al deze zaken en dat daarbij ook de verharding in de voortuin niet (voldoende) efficiënt zijn ontworpen. Dat resulteert in een totale bezetting (verharding + bebouwing) van ca. 390m² of 46% van het perceel. Het aanpassen van de verharding in de (voor)tuinzone en het herbekijken van de aanbouw omwille van de aanwezigheid van de boom zou moeten kunnen resulteren in het terugdringen van de totale bezettingsgraad.

In de kantlijn wordt ook meegegeven dat noodzakelijk is een rioleringsplan van de bestaande toestand toe te voegen en het zwembad en tuinhuis (indien nog voorzien) op te nemen op het rioleringsplan van de nieuwe toestand.

CONCLUSIE

Uit samenlezing van alle bovenstaande elementen volgt dat de positie en omvang van de gelijkvloerse aanbouw zal moeten aangepast worden op basis van de aanwezige bomen. Vermits de aanbouw met terras, tuinhuis en zwembad ontworpen werden als één geheel, lijkt het weinig zinvol om een gedeeltelijke vergunning af te leveren voor het aanleggen van het zwembad, tuinhuis en terras. Al deze elementen zullen echter opnieuw op elkaar worden afgestemd. Verder dient bij deze nieuwe ontwerp oefening ook gezocht te worden om de totale bezettingsgraad van het perceel te beperken. Beperkingen kunnen gevonden worden in de achtertuin, maar ook in de voor- en zijtuin: de verharding in deze zones zijn efficiënter in te richten vermits er maar één autostaanplaats wordt toegestaan die bereikbaar is via een oprit met een breedte van maximaal 3 meter. Ook moet worden opgemerkt dat hierbij niet kan uitgegaan worden van de carport als een vergunde constructie, vermits het hier een (verjaard) bouw misdrijf betreft. Het regulariseren van deze constructie kan onderdeel uitmaken van een nieuwe aanvraag.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De inplanting en omvang van de aanbouw zijn aan te passen op basis van de aanwezige bebouwing en de bezettingsgraad van het perceel moet beperkt worden.

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 optrekken van een aanbouw, het aanleggen van een zwembad en het plaatsen van een tuinhuis aan Louis Beghin - Sofie Woussen gelegen te Wolvengracht 17, 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.

2025_CBS_02622 - OMV_2024152433 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het optrekken van een aanbouw, het aanleggen van een zwembad en het plaatsen van een tuinhuis - met openbaar onderzoek - Wolvengracht, 9030 Gent - Weigering