



---

**2025\_CBS\_08572 OMV\_2025062089 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een terrasoverkapping - met openbaar onderzoek - Yvonne Desirantstraat, 9032 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
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?**

Anzhela Hiulumian met als contactadres Yvonne Desirantstraat 43, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025062089) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een terrasoverkapping
- Adres: Yvonne Desirantstraat 43, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie C nr. 195W2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 september 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag situeert zich langs de Yvonne Desirantstraat, in de deelgemeente Wondelgem. De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten eengezinswoningen van twee bouwlagen, met platte of hellende daken. Het perceel maakt deel uit van de verkaveling *Lange Velden*.

Het perceel heeft een oppervlakte van 224,1m<sup>2</sup>, met een breedte van 8,5m en een diepte van 26,55m. Hierop staat een gesloten eengezinswoning van twee bouwlagen met plat dak, ingeplant op 3m achter de rooilijn. De bouwdiepte van de woning bedraagt 14m.

In de oorspronkelijke vergunning van 2019 werd een gelijkvloerse bouwdiepte van 12m toegestaan. De woning werd echter uitgevoerd met een gelijkvloerse bouwdiepte van 14m, wat onder meer onderwerp was van een vergunningsaanvraag in 2022 (zie rubriek *Historiek*). De vergunde bouwdiepte van het gebouw bedraagt dus 14m.

Achter de woning bevindt zich een terras van 2,3m diep, over de volledige perceelsbreedte. Daarachter ligt een tuinzone met een diepte van 7,25m.

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

Deze aanvraag betreft de regularisatie van een terrasoverkapping tegen de achtergevel van de woning. Voor dit perceel werden eerder al gelijkaardige aanvragen ingediend. In 2023 werd een regularisatieverzoek voor een terras met bijhorende tuinberging geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen. Ook in 2024 werd een nieuwe aanvraag voor een terrasoverkapping met aansluitende tuinberging afgewezen.

De huidige aanvraag verschilt van de vorige: de terrasoverkapping is compacter van omvang en er wordt geen tuinberging meer voorzien.

In het dossier werden enkele tegenstrijdigheden vastgesteld tussen de verklarende nota, de plannen en de hemelwaternota. De onderstaande beschrijvingen van de aangevraagde stedenbouwkundige ingrepen zijn gebaseerd op de ingediende plannen.

De aangevraagde terrasoverkapping heeft een diepte van 2,2m en een breedte van 6m, wat resulteert in de totale bouwdiepte van de woning brengt op 16,2m. De constructie bestaat uit een gesloten glazen dak op een stalen draagstructuur, met open zijwanden. De overkapping is geplaatst boven het bestaande terras, sluit aan op de rechter perceelsgrens en houdt een afstand van 2,5m tot de linker perceelsgrens. Het dak helt af in de richting van de tuin, waarbij het hoogste punt zich op 2,75m boven het omliggende maaiveld bevindt.

Door de plaatsing van deze constructie vindt er een wijziging plaats aan de perceelsgrens met de rechter buur. Bovendien wordt de tuinafscheiding doorgetrokken tot aan de achtergevel van de woning, wat een aanpassing aan de gemene muur inhoudt.

Daarnaast omvat de aanvraag ook een regularisatie van bijkomende verhardingen in de tuin. Het terras is 3,2m diep en strekt zich uit over de volledige breedte van het perceel, met een totale oppervlakte van 27,2m<sup>2</sup>, afgewerkt in keramische tegels. In de tuin zijn bijkomend nog ca. 14m<sup>2</sup> kiezelverharding en ongeveer 2m<sup>2</sup> stapstenen aangelegd. Dit brengt de totale verharding in de tuin op ca. 43m<sup>2</sup>, tegenover een totale tuinoppervlakte van ca. 81,2m<sup>2</sup>.

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen:

- Op 11/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 86 loten voor eengezinswoningen (2012 WO 152/00).

Omgevingsvergunningen:

- Op 14/02/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een gesloten woning (OMV\_2018144281).
- Op 17/03/2022 werd een gedeeltelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een eengezinswoning - regularisatie ten opzichte van de vergunde toestand (OMV\_2021194288).
- Op 07/07/2022 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van het afwerken van de gevel (OMV\_2022043669).
- Op 16/03/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning - regularisatie ten opzichte van de vergunde toestand (OMV\_2022153743).
- Op 03/04/2025 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een terrasoverkapping (OMV\_2024165068)

Stedenbouwkundige misdrijven:

- Op 24 augustus 2022 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd: Achteraan de gesloten bebouwing is een gevelbrede (ca 8,5m) terrasoverkapping met een diepte van 3,20m aangebouwd. De overkapping reikt tot aan de rechter- en linkerperceelsgrens. Volgens de verkavelingsvoorschriften (2012\_WO\_152\_00) zijn uitbreidingen tot 2m diep toegestaan. Door de aanbouw is de bouwdiepte met 1,20m overschreden ten opzichte van de aanpalende woningen.
- In navolging van deze vaststelling heeft de aanvrager een aanvraag gedaan voor het regulariseren van de uitgevoerde stedenbouwkundige handelingen. Deze aanvraag tot Omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen en/of exploitatie heeft het projectnummer OMV\_2022153743. Voor deze aanvraag werd op 16/03/2023 door het college van burgemeester en schepenen volgende beslissing genomen: Weigering; volgens de niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2012 WO 152/00) is de maximaal toegelaten inplantingszone van het hoofdgebouw en het eventuele bijgebouw 14m. Met de overkapping bedraagt de totale bouwdiepte 17m20.
- Op 10 oktober 2024 is een tweede aanmaning verstuurd om tegen uiterlijk 27 december 2024 de gevelbrede terrasoverkapping te verwijderen.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

Het project ligt in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

#### 4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2012 WO 152/00 van 11 oktober 2012). De aanvraag heeft betrekking op lot 345 (type R4). De zonering volgens deze verkaveling is voor dit perceel 'zone voor koeren en tuinen', 'zone voor hoofdgebouwen', 'zone voor bijgebouwen'. De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen bevinden zich volledig in de 'zone voor koeren en tuinen'.

De aangevraagde handelingen zijn beoordeeld op hun conformiteit met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag voldoet **niet** aan een aantal van de bepalingen.

*In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

De aanvrager wenst de terrasoverkapping te laten beschouwen als een tuinhuis (punt 2.3 van de verkavelingsvoorschriften), en niet als een bijgebouw (punt 2.2). Gezien de constructie een duidelijke tuingelateerde functie vervult, kan deze benadering gevolgd worden. Er wordt een

afwijking gevraagd voor zowel de inplanting als de afmetingen van het tuinhuis. Desalniettemin wijkt de aanvraag ook af van de maximaal toegelaten bouwdiepte omdat er een bijkomende constructie tegen de woning aangebouwd wordt.

De verdere toetsing aan de verkavelingsvoorschriften zal vertrekken vanuit de gevraagde afwijkingen op de inplanting en afmetingen van het tuinhuis (punt 2.3).

#### Verkavelingsvoorschriften 2.3.1 Inrichtingselementen in het niet-bebouwde deel

##### ***Tuinhuis/tuinberging***

**Voorschrift:** Een tuinhuis of tuinberging is toegestaan tot maximaal 10m<sup>2</sup>, uitgevoerd in hout of hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, met een maximale hoogte van 2,5m. De inplanting is vrijstaand in de achtertuinzone, mits op minstens 1m van de perceelsgrens of op de gemene scheidingsslijn met akkoord van de aanpalende eigenaar.

**Toetsing:** Indien de terrasoverkapping wordt beschouwd als een aangebouwd tuinhuis, dan voldoet deze niet aan de minimale afstand tot de rechter perceelsgrens, aangezien de constructie er rechtstreeks tegenaan geplaatst is. Er werd bovendien geen akkoord verkregen van de betrokken buur, die bezwaar heeft ingediend. Daarnaast overschrijdt de dakoppervlakte met 13,2m<sup>2</sup> het toegestane maximum van 10m<sup>2</sup> en wordt het bijgebouw uitgevoerd in een staal en glas, wat niet hetzelfde is als het hoofd- of bijgebouw, noch in hout.

##### **Beoordeling afwijking:**

**Afwijking met betrekking tot inplanting:** De inplanting wijkt af van de voorschriften, aangezien het tuinhuis tegen het hoofdgebouw wordt aangebouwd. Een afwijking op dit punt zou leiden tot een visueel contrast en een onderbreking van de achterbouwlijn, wat de samenhang binnen het bouwblok verstoort. De samenhang van de achterbouwlijn in het bouwblok moet behouden blijven. Ook zorgt de plaatsing van een bijkomend volume tegen het bestaande aanbouwvolume tot een aaneenschakeling van bouwvolumes wat leidt tot een fragmentarisch geheel met weinig architecturale samenhang. De vraag naar een afwijking op de inplanting van het tuinhuis op basis van artikel 4.4.1. uit de VCRO kan daarom **niet** worden toegestaan. Er kan ook **geen** afwijking worden toegestaan op het inplanten van de constructie op minder dan 1m van de perceelsgrens voor zo lang er geen akkoord is van de aanpalende buur.

**Afwijking met betrekking tot de afmetingen:** Door inhoudelijke tegenstrijdigheden in het dossier, met name inzake de afmetingen, kunnen de gevraagde afwijkingen niet eenduidig worden beoordeeld. Er zijn incongruenties tussen de verklarende nota, de ingediende plannen en de hemelwaternota. Zo vermeldt de nota een diepte van 2m voor de overkapping, terwijl de plannen uitgaan van 2,2m. Door deze inconsistenties kan de aanvraag **niet** vergund worden. Op basis van de gegevens op de plannen geven we volgende beoordeling van de aangevraagde afwijking met betrekking tot de afmetingen mee:

- De constructie heeft een oppervlakte van 13,2m<sup>2</sup> en overschrijdt daarmee de toegestane 10m<sup>2</sup> met 3,2m<sup>2</sup>. Deze overschrijding kan worden beschouwd als een beperkte afwijking met een geringe ruimtelijke impact. Ze kan worden toegestaan, op voorwaarde dat blijvend wordt voldaan aan de maximale verhardingsgraad binnen de tuinzone (zie toetsing bij onderstaand voorschrift).
- De bouwhoogte overschrijdt de toegestane hoogte van 2,5m met 25cm. Ook deze afwijking kan als beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar worden beschouwd.

*Afwijking met betrekking tot materialisatie:* De materialisatie van het nieuwe volume wijkt af van die van het hoofdgebouw en het bestaande bijgebouw. Hierdoor ontstaat een fragmentarisch geheel van bouwvolumes zonder visuele samenhang. Deze afwijking verstoort de architecturale harmonie, zowel op schaal van het bouwblok als van het perceel, en kan daarom **niet** worden aanvaard.

#### **Verharding in de achtertuin**

**Voorschrift:** Maximaal 25% van de achtertuin mag verhard worden, inclusief de oppervlakte van bergingen, terrassen, enz.

**Toetsing:** De totale verharding bedraagt circa 43m<sup>2</sup> op een tuinoppervlakte van ongeveer 81,2m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met een bezettingsgraad van circa 53%. Dit betekent een overschrijding van de toegestane verharding met 22,7m<sup>2</sup>.

**Beoordeling afwijking:** Er werd **geen** afwijking aangevraagd voor deze overschrijding. Een dergelijke afwijking zou ook niet in aanmerking komen voor een vergunning. De mate van verharding is aanzienlijk en heeft een disproportionele impact op de groene ruimte in de tuin. De uitbreiding van de verharding kan niet worden vergund. Er mag maximaal 25% van de tuinzone worden verhard, wat overeenkomt met ca. 20,3m<sup>2</sup>. Het overige deel van de tuin moet groen worden ingericht. Deze afwijking wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

#### Verkavelingsvoorschriften 2.3.3 Afsluitingen

**Voorschrift:** De afscheidingen van het perceel dienen te bestaan uit haagbeuk of gelijkaardige groenafsluitingen. Draadafsluitingen zijn eveneens toegelaten, met een hoogte tussen 1,5 en 2m in de achtertuin.

**Toetsing:** De geplaatste afsluiting voldoet niet aan de vereisten voor een draadafsluiting, aangezien ze onvoldoende open is en niet binnen de toegelaten categorieën valt. Bovendien bedraagt de hoogte slechts 1,45m, wat lager is dan de voorgeschreven minimumhoogte van 1,5m.

**Beoordeling afwijking:** De afsluiting maakt formeel **geen** deel uit van de vergunningsaanvraag, waardoor er ook **geen** afwijking werd aangevraagd. Bijgevolg wordt deze niet verder beoordeeld binnen deze aanvraag. Wel wordt aanbevolen om de afsluiting alsnog in overeenstemming te brengen met voorschrift 2.3.3 van de verkaveling, aangezien dit bijdraagt aan een kwalitatieve en goed afgestemde ruimtelijke inrichting.

#### **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 het volgende voorschrift:

##### **Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt blijven. Waar verharding toch noodzakelijk is, moet deze bij voorkeur worden uitgevoerd als waterdoorlatende verharding of met natuurlijke infiltratie.

*Toetsing:* Binnen de tuinzone kan enkel het terras als functionele verharding worden beschouwd. De overige verhardingen zijn niet noodzakelijk en zijn daardoor in strijd met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, dat voorschrijft dat verhardingen tot een minimum moeten worden beperkt. Omdat het hier om een vrij kleine tuin gaat, is het behoud van voldoende groene, onverharde ruimte des te belangrijker om de ruimtelijke kwaliteit en de waterhuishouding te waarborgen. Met uitzondering van het terras kan de bijkomende verharding daarom **niet** worden geregulariseerd.

#### ***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.

#### ***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.

Er gelden geen verplichtingen uit het Algemeen Bouwreglement met betrekking tot de aanleg van een groendak. Artikel 3.8 van de stedenbouwkundige verordening voorziet immers een vrijstelling voor luifels en dakvlakken in glas of andere doorzichtige materialen.

Volgens de begeleidende nota bij het dossier, in het kader van de toepassing van de hemelwaterverordening, zal de terrasoverkapping niet worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat op dit dak valt, zou ter plaatse in de tuin kunnen infiltreren. Overdekte constructies en verhardingen die zonder afvoersysteem (met uitzondering van regenpijpen en dakgoten) afwateren naar een onverharde zone op eigen terrein, vallen buiten het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening. In dat geval kan het hemelwater van de overkapping dus rechtstreeks op eigen terrein infiltreren.

Uit een vergelijking van het rioleringsplan van de bestaande en de nieuwe toestand blijkt echter dat er wel degelijk werken aan de riolering worden voorzien. Deze tegenstrijdigheid maakt het onmogelijk om de aanvraag op een volledige en correcte manier te beoordelen.

#### **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**

Het dossier bevat tegenstrijdige informatie, waardoor de watertoets niet op een volledige en correcte wijze kan worden uitgevoerd. Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de vereisten van de watertoets.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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 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 14 juli 2025 tot en met 12 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

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

##### **A/ Onduidelijke en tegenstrijdige aanvraag**

De ingediende aanvraag bevat meerdere inhoudelijke tegenstrijdigheden en onduidelijkheden, waardoor de beoordeling bemoeilijkt wordt:

- Er worden verschillende termen gebruikt (veranda, overkapping, afdak) zonder duidelijke afbakening of definitie van het aangevraagde volume.
- De afmetingen van de overkapping zijn niet consistent: het grondplan geeft 6,00m × 2,20m aan, terwijl de begeleidende nota spreekt van een diepte van 2,00m.
- De vermelde oppervlakte van het terras varieert: het rioleringsplan vermeldt 21,25m<sup>2</sup>, terwijl het grondplan en de nota uitgaan van 25,5m<sup>2</sup>.

- Er is tegenstrijdige en foutieve informatie over de afwatering en aansluiting:
  - De begeleidende nota stelt dat de veranda is aangesloten op de riolering.
  - Het rioleringsplan toont een aansluiting op de hemelwaterput.
  - De hemelwaternota vermeldt dat er geen aansluiting op de riolering is voorzien.
  - Volgens de nota loopt het terraswater af naar de tuin, terwijl het rioleringsplan opnieuw een aansluiting op de hemelwaterput toont.
  - Foto's tonen geen afwateringsgoten, wat de voorgestelde afwatering in twijfel trekt.
  - De hemelwaternota stelt dat er geen rioleringswerken gepland zijn, terwijl het rioleringsplan wel wijzigingen toont ten opzichte van de bestaande toestand.
- De begeleidende nota vermeldt dat de aangevraagde breedte van 6m overeenkomt met een bestaande zonwering. In werkelijkheid is er een verschil van 2m tussen de bestaande toestand en het te regulariseren volume.

#### B/ Infiltratievoorziening

- In tegenstelling tot wat de nota hemelwater vermeldt, was er in 2019 wel degelijk sprake van regelgeving rond infiltratievoorzieningen. Dit is nog steeds niet voorzien in de aanvraag, nog is er een motivatie tot afwijking.

#### C/ Hinder en risico's voor de aanpalende eigendom

- Licht- en zichthinder.
- Risico op schimmelvorming in aanpalende muur door verminderde luchtcirculatie en vochtrophoping.
- Aanwezige geluidsoverlast door bewoners en bezoekers
- Waardevermindering van de aanpalende woning

***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

#### A/ Onduidelijke en tegenstrijdige aanvraag

De aanvraag bevat inderdaad enkele tegenstrijdigheden en onduidelijke/foutieve informatie, wat tot heel wat vragen aanleiding geeft. Enkel een volledig en correct dossier kan op een juiste wijze worden beoordeeld en eventueel vergund. Zowel de strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften als de aanwezigheid van meerdere tegenstrijdigheden en foutieve gegevens in het dossier (waardoor een volledige en correcte beoordeling niet mogelijk is) vormen een **weigeringsgrond** voor deze aanvraag.

#### B/ Infiltratievoorziening

Indien het dak van de overkapping afwatert naar de omliggende tuinzone, waar het hemelwater rechtstreeks op natuurlijke wijze kan infiltreren, is de hemelwaterverordening niet van toepassing en is een bovengrondse infiltratievoorziening dus ook niet verplicht.

In dit dossier is echter sprake van tegenstrijdige informatie tussen de verklarende nota, de plannen en de hemelwaternota (zie supra), waardoor de hemelwatertoets niet sluitend kan worden uitgevoerd. Er werd geen afwijking aangevraagd, en het is bovendien niet duidelijk of een afwijking noodzakelijk is gezien de tegenstrijdige informatie in de aangeleverde documenten. Door deze onduidelijkheden kan het dossier op dit punt **niet** afdoende worden beoordeeld en kan de aanvraag bijgevolg ook **niet** worden vergund.

#### C/ Hinder en risico's voor de aanpalende eigendom

De aangevraagde bouwdiepte is niet in overeenstemming met de principes van een goede ruimtelijke ordening (zie ook verder: OMGEVINGSTOETS). De ophoging van de scheidsmuren voorbij de vergunde bouwdiepte van 14m veroorzaakt een disproportionele ruimtelijke impact en verstoort de harmonie van het bouwblok. Deze ingreep vergroot de visuele massiviteit van de constructie en kan het ruimtelijk beeld voor de aanpalende eigendommen nadelig beïnvloeden. In de vergunde toestand is de draagkracht van het perceel reeds volledig benut; verdere bebouwing leidt tot een overschrijding van deze draagkracht. De overkapping wordt ruimtelijk niet aanvaardbaar geacht.

Over constructieve of technische aspecten, zoals een mogelijk risico op vocht- en schimmelvorming, wordt in het kader van een stedenbouwkundige beoordeling geen uitspraak gedaan. Eventuele geluidsoverlast is een burgerlijke aangelegenheid en valt buiten de scope van dit dossier. Ook een eventuele waardevermindering van aanpalende eigendommen wordt niet als stedenbouwkundig argument weerhouden.

#### **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Door de inhoudelijke inconsistenties in het dossier is het niet mogelijk een volwaardige beoordeling te maken. Om die reden kan de aanvraag **niet** worden vergund. De onderstaande beoordeling is opgesteld op basis van de ingediende plannen.

De verkavelingsvoorschriften zijn jonger dan 15 jaar, voldoende gedetailleerd en worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen. Bij toetsing aan deze voorschriften blijkt dat de aanvraag meerdere afwijkingen bevat die niet verenigbaar zijn met een kwalitatieve ruimtelijke inrichting. Het gaat in het bijzonder om afwijkingen inzake inplanting, afmetingen, materialisatie en verhardingsgraad.

De beoordeling van deze afwijkingen voor de afzonderlijke voorschriften werd reeds uitvoerig besproken bij het onderdeel toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften. De combinatie van de vastgestelde afwijkingen maakt dat de ruimtelijke impact hiervan niet als beperkt kan worden beschouwd en bijgevolg de aanvraag vanuit de goede ruimtelijke ordening ongunstig wordt beoordeeld. De aanvraag voldoet niet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening en kan in de huidige vorm niet worden vergund.

Hier geven we nog enkele aandachtspunten mee voor een eventuele nieuwe aanvraag: Bij een eventuele nieuwe aanvraag is het belangrijk dat het dossier volledig en consistent wordt opgesteld, zodat alle plannen, nota's en bijlagen dezelfde gegevens en afmetingen vermelden.

Daarnaast moet het ontwerp rekening worden gehouden met de volgende elementen:

- **Harmonie en samenhang:** de achterbouwlijn moet behouden blijven om de eenheid die er vandaag is in het bouwblok niet te doorbreken. Ook op perceelsniveau is het belangrijk architecturale samenhang te bewaren. Vermijd een opeenvolging van verschillende volumes met uiteenlopende materialen. Indien een tuinhuis wordt voorzien, is het aan te raden om de materialisatie af te stemmen op de woning of in

hout te voorzien conform de verkavelingsvoorschriften om een gefragmenteerd beeld te voorkomen.

- **Inplanting:** respecteer de afstand van minimaal 1m tot de perceelsgrens of voeg een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar toe.
- **Afmetingen:** hoewel een overschrijding van de maximaal toegelaten oppervlakte voor een tuinhuis met 3,2m<sup>2</sup> als beperkt kan worden beschouwd, is het aangewezen de omvang van een tuinberging tot het minimum te beperken. Concreet betekent dit maximaal 10m<sup>2</sup> oppervlakte en 2,5m hoogte, conform de voorschriften, tenzij een beperkte afwijking kan worden gemotiveerd.
- **Verhardingsgraad:** de totale bezettingsgraad (gebouwen en verharding) in de tuinzone moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke, met een absoluut maximum van 25%. Zo blijft voldoende groene, onverharde ruimte behouden. Dit is positief voor de kwaliteit van de tuinzone en de waterhuishouding van het perceel.
- **Afsluitingen:** hoewel geen onderdeel van de aanvraag, wordt vastgesteld dat de huidige afsluitingen niet in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften. Het is aangewezen deze te vervangen door een groene afsluiting conform de voorschriften.

We raden aan om bij een eventuele nieuwe aanvraag vooraf contact op te nemen met **Balie Bouwen**. Zo kan samen bekeken worden welke oplossingen ruimtelijk het meest wenselijk zijn en welk voorstel wel in aanmerking kan komen voor een vergunning. Dit kan door een e-mail te sturen naar [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent).

## CONCLUSIE

**Ongunstig.** Niet alle gevraagde afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften zijn beperkt en/of ruimtelijk aanvaardbaar. Daarnaast vertoont het dossier inhoudelijke inconsistenties met onder meer tegenstrijdige informatie die een correcte uitvoering van de watertoets onmogelijk maakt. Door deze gebreken is een volledige en betrouwbare beoordeling niet mogelijk.

## 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 regulariseren van een terrasoverkapping aan Anzhela Hiulumian gelegen te Yvonne Desirantstraat 43, 9032 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 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\_08572 - OMV\_2025062089 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een terrasoverkapping - met openbaar onderzoek - Yvonne Desirantstraat, 9032 Gent - Weigering