



2025_CBS_08937 OMV_2025054938 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning na het slopen van een vakantiewoning - met openbaar onderzoek - Dijkweg, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, 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?

Ann Everaert - Nicolas Nicolaus met als contactadres Beekstraat 116, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025054938) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een eengezinswoning na het slopen van een vakantiewoning
- Adres: Dijkweg 14, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 34T5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande vakantiewoning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning op het perceel gelegen aan Dijkweg in Afsnee. Het perceel ligt aan de Leie, met vooraan zicht op de rivier en de drie Leien aan de overzijde van de Dijkweg. De directe omgeving bestaat uit vrijstaande woningen in een groene omgeving.

De nieuw te bouwen woning heeft een bebouwde oppervlakte van 101,4 m², inclusief een buitentrap van 3,4 m². De woning bestaat uit twee bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. De woning wordt opgetrokken op ca. 30 m van de rooilijn, tot op de linker perceelsgrens en op 2,64 m afstand van de rechter perceelsgrens. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 14 m, aangevuld met een buitentrap van 1 m, wat resulteert in een totale diepte van 15 m. De tweede bouwlaag start op 2 m van de voorbouwlijn van de woning, aan de voorzijde bevindt zich een dakterras. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt zodoende 14 m. Daarboven wordt nog een dakverdieping voorzien, die zowel vooraan als achteraan 2,8 m terugtrekt vanaf voor- en achtergevel van het volume op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,20 m, gemeten vanaf het vloerpeil. Het vloerpeil bevindt zich, in functie van overstromingsveilig bouwen (de woning wordt op palen gebouwd), 1,05 m hoger dan het maaiveld. De gevels van de woning krijgen een afwerking met een witte of lichtgrijze gevelsteen, met accenten in zichtbeton. De bovenverdieping wordt afgewerkt met antraciet gekleurde gevelleien.

Rechts achteraan in de tuin wordt een tuinberging voorzien met een oppervlakte van 16,5 m² (3 m × 5,5 m), ingeplant op 1 m van de perceelsgrenzen. Deze zal dienstdoen als fietsenstalling, afvalberging en tuinberging.

Vooraan het perceel voorziet men een oprit en twee parkeerplaatsen in een waterdoorlatende verharding (ca. 75 m²). Vanaf deze parkeerzone wordt een pad naar de woning en de tuinberging aangelegd (67,6 m²).

Tot slot wordt een ruwe berk met een stamomtrek van 40 cm en een kruindiameter van 3 m gerooid aan de straatzijde van het perceel. Deze berk links aan het begin van het terrein wordt gerooid omwille van de zichtbaarheid naar de Leie en voor de circulatie vooraan aan de straat.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend voor dit perceel. :

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 16 september 2025 onder ref. BR 2025-22:

In het kader van de watertoets vroeg u advies met betrekking tot de aanvraag van de heer Nicolas Nicolaus en mevr. Ann Everaert voor het slopen van een vakantiewoning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning op een perceel gelegen te Drongen, Dijkweg 14 en kadastraal bekend onder Gent 26e Afd/Afsnee, sectie B, nr. 34T5.

Situering en kenmerken van het watersysteem

Het perceel heeft volgens de fluviale overstromingskaart van 2023 "middelgrote kans — huidig klimaat" een middelgrote kans op overstromingen. Het perceel en het gebouw hebben perceelscore D.

Het perceel ligt in de nabijheid van de Leie, een waterloop van de categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg, en is overstroombaar vanuit de waterloop.

Gunstig advies wordt verleend betreffende de omgevingsvergunningsaanvraag op voorwaarde dat: Vloerpeil:

Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil minimaal worden aangelegd op 30cm boven hoogste waterpeil.

De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij "huidig klimaat, middelgrote kans" gemeten op een punt op het terrein een hoogste waterpeil van 6,79 m TAW (maaiveld) + 0,66 m (waterhoogte) = 7,45 m TAW aan. Vloerpeil moet op minimum 7,75 m TAW liggen.

Volgens de plannen ligt het vloerpeil op 7,67 m TAW. Het vloerpeil is niet aangelegd op overstromingsvrij niveau, het moet op minimum 7,75 m TAW worden aangelegd.

De nieuwe inname van overstromingsruimte moet gecompenseerd worden.

De nieuwe woning wordt op palen gebouwd waar het overstromingswater vrij onder door kan lopen. Er wordt een bestaand vakantiewoning afgebroken: opp. 51,99 m², deze moet niet gecompenseerd worden.

De nieuwe woning is ongeveer $14 \times 7 = 98 \text{ m}^2$

Er is dus een nieuwe inname van overstromingsruimte van 46,01 m², deze moet gecompenseerd worden, zowel in volume als in oppervlakte.

Te compenseren inhoud: We nemen als referentiepeil 6,67 m TAW (TAW-peil midden gebouw) Hoogteverschil t.o.v. hoogste waterpeil = $7,45 - 6,67 = 0,78 \text{ m}$.

Te compenseren inhoud is nieuwe inname x hoogteverschil = $46,01 \times 0,78 = 35,88 \text{ m}^3$.

Door de nieuwe woning op palen te bouwen kan de volledige oppervlakte onder het gebouw benut worden als compensatieruimte.

Beschikbare oppervlakte: 98 m²

Door het vloerpeil op 7,75 m TAW te brengen is de beschikbare hoogte tot aan de isolatie 8 cm hoger en komt deze op $0,44 + 0,08 = 0,52 \text{ m}$.

De compenserende inhoud = $98,00 \text{ m}^2 \times 0,52 = 50,96 \text{ m}^3$

Er wordt voldoende gecompenseerd.

De tuin mag nergens opgehoogd worden.

Hergebruik van hemelwater:

Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor bv. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (en eventueel als waswater). Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente.

We adviseren een hemelwaterput te voorzien die in verhouding is met het potentiële hergebruik in plaats van het strikte minimum opgelegd door de hemelwaterverordening.

* < 80 m² minimum 5.000 L
 * = 80 m² en < 120 m² minimum 7.500 L
 = 120 m² en < 200 m² minimum 10.000 L

Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter geplaatst.

* *Overloop:*

Infiltratie- en buffervoorziening:

Buffervoorziening: 33 liter per m² verharde oppervlakte.

Dak (gewoon) :16,76 m²

Groendak :86,44 m²

Voor een eengezinswoning mag bij het plaatsen van een HWP 30 m² worden afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte.

Minimum infiltratieoppervlakte: $46,48 \text{ m}^2 \times (8 \% \text{ van de aangesloten opp.}) = 3,72 \text{ m}^2$

Nyttige oppervlakte: 7,61 m²

Aansluiting op het openbaar rioleringsnet

Indien een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is dienen de DWA- en de RWA-leiding gescheiden aangesloten te worden.

Alle ondergrondse constructies zoals hemelwaterput, septische put en controleputten moeten waterdicht worden afgesloten zodat geen overstromingswater in deze constructies kan terecht komen.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

** Het jaagpad dient ten alle tijden toegankelijk te zijn voor dienstvoertuigen van De Vlaamse Waterweg nv in functie van beheersopdrachten en incidenten.*

** De palenconstructie van de woning wordt onder het overstromingsveilig peil (7,75 m TAW) voorzien, de constructie dient de woning nog zo'n 8 cm op te tillen. Het vloerpeil is nu voorzien op 7,67 m TAW.*

** Terugslagkleppen dienen geplaatst te worden op riolering uit veiligheidsoverwegingen.*

** Voor de tuinberging dient maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het bijgebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het overstromingsveilig vloerpeil, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam- en deuropeningen voorzien, etc.*

Het project betreft de sloop van een vakantiewoning en de nieuwbouw van een eengezinswoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Over het gehele perceel is een kleine en middelgrote kans op overstroming onder huidig klimaat en een kleine, middelgrote en grote kans onder toekomstig klimaat
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Het jaagpad dient ten alle tijden toegankelijk te zijn voor dienstvoertuigen van De Vlaamse Waterweg nv in functie van beheersopdrachten en incidenten.

Er is verder geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie (ca. 15 m).

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 76,48 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 10.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkransen. Verhardingen in de tuin worden in waterdoorlatende materialen aangelegd waarbij ze dus afwateren op eigen terrein. De hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 6 m² en een buffervolume van 1.800 liter. In functie van de overstromingsgevoeligheid wordt de woning op palen gebouwd waarbij het vloerpeil op 1 m boven het maaiveld wordt aangelegd. De tuinberging wordt op maaiveld niveau ingepland.

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. Gewijzigd overstromingsregime

Het perceel behoort volledig tot fluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote en kleine kans op overstroming. De bestaande woning (52 m²) wordt afgebroken en de nieuwe woning wordt op palen gebouwd die het vloerpeil 1 m boven het maaiveld brengt, naar een

hoogte van 7,67 m TAW. Het overstromingsveilig vloerpeil voor het perceel is echter vastgesteld op 7,75 m TAW. De palenconstructie dient de woning dus nog zo'n 8 cm te verhogen om aan dit overstromingsveilig peil te voldoen. Dit wordt opgenomen als voorwaarde.

Overstromingsvrij bouwen betekent ook dat geen overstromingswater in hemelwaterput of riolering mag binnendringen. Terugslagkleppen dienen geplaatst te worden op de riolering. Door de woning op palen te construeren neemt deze geen ruimte voor water in. De tuinberging (16,5 m²) wordt op het maaiveld aangelegd en neemt zo wel ruimte voor water in maar door de afbraak van de bestaande woning blijft er een ruimte creatie voor water van 35,5 m². Voor de tuinberging dient maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het bijgebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het overstromingsveilig vloerpeil, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam- en deuropeningen voorzien, etc. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg nv aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hogergenoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 10.000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd is in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. De verharding op het perceel wordt maximaal in waterdoorlatende materialen uitgevoerd.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

2. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ASSELS, goedgekeurd op 24 juli 1987, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstraken, zone voor wandelwegen en plaatselijk verkeer, zone voor wandelwegen en zone voor halfopen of gesloten bebouwing.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is in overeenstemming met alle stedenbouwkundige voorschriften, met uitzondering van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, nl.

- De woning staat op minder dan 3 m van de rechter perceelsgrens (op 2,64 m)
- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt meer dan 12 m, namelijk 14 m
- De woning wordt voorzien van een derde volwaarde bouwlaag, het BPA stelt dat hier maximaal 2 bouwlagen hoog met een hellend dak gebouwd mag worden
- De kroonlijsthoogte bedraagt meer dan 6,4 m
- De woning wordt afgewerkt met een plat in plaats van een hellend dak
- Het bijgebouw in de tuin staat op minder dan 2 m van de perceelsgrenzen

Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Daarnaast kan er met **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening wat ruimer worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden (zie verder).

Op basis van het nieuwe **Verzameldecreet Omgeving** dat **van kracht** is sinds **20/7**, kunnen we nu geen vergunningen meer verlenen met een afwijking (van voorschriften) vermeld in hoofdstuk IV van de VCRO, zonder uitdrukkelijke vraag van de aanvrager om een bepaald artikel toe te passen, ongeacht het stadium waarin de aanvraagprocedure zich bevindt.

Er wordt opgemerkt dat de aanvrager niet alle afwijkingen correct aanhaalt in de beschrijvende nota, evenmin correct aangeeft van welke afwijkingsmogelijkheid hij gebruik wil maken (en of hij voldoet aan de voorwaarden om hiervan gebruik te maken) en ook niet afdoende motiveert waarom de afwijkingen hier aanvaardbaar zijn. Dit vormt een weigeringsgrond voor deze aanvraag. Onder het punt omgevingstoets wordt inhoudelijk dieper ingegaan op de afwijkingen.

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

Voor de waterparagraaf wordt integraal verwezen naar de adviezen van de waterbeheerders De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en de Watering de Assels.

6. NATUURTOETS

In de voortuin is een berk aanwezig en achteraan zijn 2 hoogstammige bomen aanwezig. De aanvraag betreft de kapping van een ruwe berk (stamomtrek 40 cm) met als motivatie beperkte waarde en hinder toegang en zicht.
Om de gezondheidstoestand van de 2 hoogstammige bomen in de achtertuin te behouden dient de regenwaterput en riolering minimaal 2 m buiten de kroonprojecties van deze bomen voorzien te worden.

Het rooien van de berk kan gunstig beoordeeld worden, gezien de beperkte waarde van de boom. Ter compensatie moet minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) heraan geplant worden. Om de gezondheidstoestand van de 2 hoogstammige bomen in de achtertuin te behouden dient de regenwaterput en riolering minimaal 2 m buiten de kroonprojecties van deze bomen voorzien te worden.

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2025 tot en met 3 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Onvolledige en foutieve plannen

De woning van de bezwaarindiener is op de plannen foutief ingetekend, waardoor de impact van het project verkeerd wordt voorgesteld. Door deze onnauwkeurigheid is een correcte beoordeling van de privacyhinder onmogelijk.

- Privacyhinder door inkijk

De nieuwe woning en terrassen creëren directe inkijk in de woning, tuin en het advocatenkantoor van de bezwaarindiener. Dit schaadt zowel de persoonlijke levenssfeer als de vertrouwelijkheid van beroepsactiviteiten.

- Afwijking van stedenbouwkundige voorschriften (BPA Assels)

De aanvraag wijkt af van het BPA op vlak van dakvorm, bouwlagen en zijdelingse afstand, zonder dat hiervoor afwijkingen zijn aangevraagd. De toetsing aan het BPA is onvolledig en onduidelijk.

- Schending van de verplichting tot gezamenlijke indiening

Er is mogelijk een bemaling nodig voor de fundering, maar dit aspect is niet opgenomen in de aanvraag. Dit kan leiden tot onontvankelijkheid wegens het niet gezamenlijk indienen van alle vergunningsplichtige onderdelen.

- Strijd met goede ruimtelijke ordening

De woning wordt dieper en dichter bij de perceelsgrens ingeplant dan toegestaan, wat leidt tot visuele hinder en een verstoring van de omgeving. De geplande terrassen en ramen versterken deze hinder aanzienlijk.

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

- Onvolledige en foutieve plannen

De plannen zijn op zich voldoende duidelijk om de aanvraag ten gronde te kunnen beoordelen.

- Privacyhinder door inkijk

Dit aspect van het bezwaar wordt gevolgd. Een dakterras achteraan geeft aanleiding tot inkijk, bovendien zit dit dakterras voorbij de toegelaten bouwdiepte die het BPA voorschrijft. Dit is een afwijking die ruimtelijk en stedenbouwkundig niet kan aanvaard worden. Dit vormt een weigeringsargument.

- Afwijking van stedenbouwkundige voorschriften (BPA Assels)

Dit aspect van het bezwaar wordt eveneens gevolgd. Op basis van het nieuwe Verzameldecreet Omgeving dat van kracht is sinds 20/7, kan er geen vergunning meer verleend worden met een afwijking (van voorschriften) vermeld in hoofdstuk IV van de VCRO, zonder uitdrukkelijke vraag

van de aanvrager om een bepaald artikel toe te passen, ongeacht het stadium waarin de aanvraagprocedure zich bevindt. De aanvrager haalt niet alle afwijkingen correct aan in de beschrijvende nota, evenmin geeft hij correct aan van welke afwijkmogelijkheid hij gebruik wil maken (en of hij voldoet aan de voorwaarden om hiervan gebruik te maken) en er wordt evenmin afdoende gemotiveerd waarom de afwijkingen hier aanvaardbaar zijn. Dit vormt een weigeringsgrond voor deze aanvraag.

- Schending van de verplichting tot gezamenlijke indiening

Het is niet duidelijk of hier een bemaling noodzakelijk is voor de geplande werken. In principe moet dit samen met de bouwaanvraag gebeuren.

- Strijd met goede ruimtelijke ordening

Dit aspect van het bezwaar wordt ook gevolgd. De combinatie van afwijkingen die met dit nieuwe bouwvolume worden beoogd, zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar, gezien de impact ervan op de omgeving.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de afbraak van een bestaande, verouderde vakantiewoning en de bouw van een nieuwe woning. Tegen de sloop van de huidige woning zijn geen bezwaren.

Inplanting van de nieuwe woning

De nieuwe woning wordt relatief diep op het perceel ingeplant, conform de bouwzone zoals aangeduid op het grafisch plan van het BPA. Deze diepe inplanting maakt het mogelijk om op termijn een halfopen bebouwing te realiseren op het linker aanpalende perceel.

De woning wordt op minder dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant. Dit is niet aanvaardbaar, aangezien het BPA een minimale afstand van 3 m voorschrijft. Zeker ten opzichte van de rechter aanpalende woning, die minder diep ligt, is het belangrijk deze afstand te respecteren. Binnen deze beperking blijft het mogelijk een voldoende brede woning te realiseren.

Bouwdiepte en verdiepingen

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte 15 m, wat conform het BPA is. Op de verdieping wordt de voorgeschreven bouwdiepte echter met 2 m overschreden. Deze afwijking is niet aanvaardbaar vanwege de negatieve impact op de rechter aanpalende woning. Bovendien wordt achteraan een dakterras voorzien, wat leidt tot ongewenste inkijk.

Er wordt een derde bouwlaag voorzien die zowel aan de voor- als achterzijde terugwijkt ten opzichte van de tweede bouwlaag. In principe is er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen een derde bouwlaag, op voorwaarde dat deze binnen het volume van een hellend dak blijft.

Aangezien de tweede bouwlaag dieper is dan toegestaan, schuift ook de derde bouwlaag dieper op, wat de impact op de aanpalende percelen vergroot.

Kroonlijsthoogte en dakvorm

De voorgestelde kroonlijsthoogte bedraagt 7,4 meter, wat hoger is dan het BPA toelaat. Deze afwijking kan echter worden toegestaan omdat de woning in overstromingsgevoelig gebied ligt en op palen wordt gebouwd om overstromingsveiligheid te garanderen. Deze hogere kroonlijst

is wel een bijkomend argument om de andere afwijkingen, zoals de te diepe verdieping en de te geringe afstand tot de perceelsgrens, niet toe te staan.

Een plat dak als afwerking is gangbaar en vormt op zich geen bezwaar.

Bijgebouw

Het bijgebouw wordt ingeplant op minder dan 2 meter van de perceelsgrens. Gezien de beperkte hoogte van deze constructie is dit aanvaardbaar. Een afstand van 1 meter tot de perceelsgrens laat bovendien toe om een groene haag aan te planten op de perceelsgrens.

Impact groen

In de voortuin bevindt zich een ruwe berk met een stamomtrek van 40 cm. Achteraan op het perceel staan twee hoogstammige bomen.

De aanvraag betreft het rooien van de berk, met als motivatie de beperkte ecologische en esthetische waarde van de boom, alsook de hinder die deze veroorzaakt voor de toegang en het zicht.

Gezien de beperkte waarde van de berk kan de kap gunstig beoordeeld worden, op voorwaarde dat er een compensatie plaatsvindt. Er dient minimaal één hoogstammige boom (maat HS 10/12) heraangeplant te worden.

Om de gezondheid van de twee bestaande hoogstammige bomen in de achtertuin te waarborgen, moeten de regenwaterput en de riolering op minstens 2 meter afstand van de kroonprojectie van deze bomen worden aangelegd.

CONCLUSIE

Ongunstig, de afwijkingen op het BPA worden niet allemaal vermeld en deze worden evenmin correct gemotiveerd. De afwijkingen die betrekking hebben op de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de bouwdiepte op de verdieping, zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig ook niet aanvaardbaar.

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 oprichten van een eengezinswoning na het slopen van een vakantiewoning aan Ann Everaert - Nicolas Nicolaus gelegen te Dijkweg 14, 9031 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.

2025_CBS_08937 - OMV_2025054938 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning na het slopen van een vakantiewoning - met openbaar onderzoek - Dijkweg, 9031 Gent - Weigering