



2026_CBS_06085 OMV_2026026707 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de herbouw van een garage en verhardingen met zwembijver - met openbaar onderzoek - Jozef Vercoulliestraat, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Fedra Van De Keere - Sebastian Naessens met als contactadres Jozef Vercoulliestraat 5, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026026707) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de herbouw van een garage en verhardingen met zwembijver
- Adres: Jozef Vercoulliestraat 5, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nr. 518G3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich op een perceel van ca 505m² langs de Jozef Vercoulliestraat in de wijk Moscou-Vogelhoek. De straat heeft een residentieel karakter die voornamelijk wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfopen bebouwing.

Op het perceel in kwestie staat een halfopen eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak. In de achtertuin, op ca. 4m van de woning en ongeveer 0,45m van de rechter perceelsgrens, bevond zich een vrijstaand bijgebouw dat dienst deed als garage en wasplaats. Dit bijgebouw bestond uit één bouwlaag met een plat dak en had een dakoppervlakte van ca. 44,3m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- de regularisatie van een bijgebouw (garage) in de achtertuin en het toevoegen van een dakvolume op dit bijgebouw;
- het slopen van een aanbouwvolume (veranda) met wijzigingen aan de scheidingsmuur
- de regularisatie van reeds aangelegde niet-overdekte constructies, met name verhardingen en een zwembad.

Overdekte constructies (bijgebouw + aanbouw)

Het oorspronkelijke vrijstaande bijgebouw werd gesloopt en vervangen door een nieuw volume op nagenoeg dezelfde locatie. In tegenstelling tot de oorspronkelijke toestand wordt het nieuwe bijgebouw opgericht tot tegen de perceelsgrens, waardoor een nieuwe scheidingsmuur ontstaat. De afstand tot de woning blijft behouden op ongeveer 4m.

Het huidige volume heeft een diepte van ca. 10m en een breedte van ongeveer 5m aan de voorzijde en 5,5m aan de achterzijde, wat resulteert in een dakoppervlakte van 52,5m². Momenteel bestaat het bijgebouw uit één bouwlaag. De aanvrager wenst dit uit te breiden met een hellend dak, met een kroonlijsthoogte van ca. 3,2m en een nokhoogte van ca. 5,5m, gemeten ten opzichte van het maaiveld.

Daarnaast wordt ook de regularisatie gevraagd van het slopen van een veranda die was aangebouwd tegen de woning langs de linker perceelsgrens. Als nieuwe scheidingsmuur werd een houten afsluiting met een hoogte van 2m.

Niet-overdekte constructies (verharding + zwembad)

Daarnaast werden zonder vergunning verschillende verhardingen en een zwembad aangelegd. De aanvrager wenst het volgende te regulariseren:

In de voortuin werd ca. 32m² verharding voorzien in de vorm van een betonnen oprit en grindverharding in functie van het stallen van een wagen. In de zij- en achtertuin gaat het om

bijkomende verharde oppervlaktes. Het gaat om een oprit, 2 terrassen en paden. De totale verharde oppervlakte in de zij- en achtertuin bedraagt ca. 106m².

Daarnaast werd ook een zwembijver aangelegd met een oppervlakte van ca. 37,4m² (gemeten inclusief boordsteen). De vijver bevindt zich op ongeveer 2,1m achter het bijgebouw en heeft een lengte van ca. 10,3m en een breedte van ongeveer 3,6m. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal ca. 3,7m, met ongeveer 4,7m tot de linker perceelsgrens en ca. 1,5m tot de achterliggende perceelsgrens. De diepte van de zwembijver is niet weergegeven op de plannen.

Tussen het bijgebouw en de zwembijver werd een terraszone aangelegd die doorloopt tot tegen de rechter perceelsgrens.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 26/02/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van regenwaterputten. (OMV_2025025038)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/12/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1968 GB 125/9)

Verkavelingsvergunningen

- Op 18/02/1963 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1963 GB 002/00)

Stedenbouwkundige overtredingen

Op 08/01/2026 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- **Garage:** het slopen van de bestaande garage en het oprichten van een nieuwe vrijstaande garage op nagenoeg dezelfde locatie, tegen de rechter perceelsgrens en op circa 3m afstand van de woning, met een oppervlakte van ongeveer 50m² en een hoogte van circa 3m;
- **Zwembijver:** de aanleg van een zwembijver van ca. 30m² in de achtertuin, gelegen op ongeveer 2,30m van de nieuwe garage;
- **Oprit:** het vervangen van de bestaande betonklinkers van de oprit naast de woning die toegang verleent tot de garage door een betonverharding;
- **Aanbouw:** het slopen van de veranda tegen de linker perceelsgrens, waarbij de bestaande scheidingsmuur werd vervangen door een houten afsluiting met een hoogte van 2m;
- **Bijkomende verhardingen:**
 - o het aanleggen van verharding in de tuinzone met gestabiliseerd zand, onder meer naast de garage en in de strook tussen de garage en de zwembijver;
 - o het verharderen van een deel van de voortuin met kiezelverharding over een breedte van ca. 2,5m, bestemd voor het parkeren van een voertuig.

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 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 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor specifieke voorschriften zijn opgesteld.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) VOGELHOEK, goedgekeurd op 6 april 1987, en is bestemd als zone voor halfopen bebouwing, zone voor voortuinstroken en zone voor koeren en tuinen.

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

1/ Het voorstel wijkt af op de volgende punten:

Zone voor koeren en tuinen:

- De maximale toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 40m². Het bestaande/nieuw opgetrokken bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 52,5m² en overschrijdt deze norm aanzienlijk.
- De maximale terreinbezetting in deze zone bedraagt 20%. In de bestaande en aangevraagde toestand bedraagt de terreinbezetting circa 50%, wat een meer dan verdubbeling inhoudt van het maximaal toelaatbare.
- Het BPA bevat voorschriften met betrekking tot de gevelmaterialen, maar deze worden niet aangeduid op de plannen. Bijgevolg kan de conformiteit op dit punt niet worden nagegaan.

Zone voor voortuinstroken:

- Volgens de voorschriften zijn in deze zone enkel opritten en voetpaden toegelaten. In de voorliggende toestand wordt de voortuin echter ook ingericht als parkeerplaats voor een voertuig, wat verder gaat dan het toegelaten gebruik.
- De maximale terreinbezetting bedraagt 30%. In de bestaande en aangevraagde toestand bedraagt deze circa 63%, wat een significante overschrijding inhoudt.

2/ Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. ? de aanvraag heeft hier geen betrekking op
- Afwijkingen kunnen enkel op bepaalde voorschriften van het gewestplan (cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972) worden toegepast. Waaronder 'woongebieden'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. ? de aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: *"...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

- *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- *bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;"*

3/ De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De afwijking op de voorschriften is niet aanvaardbaar om willen van een ongunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling wordt hieronder toegelicht:

De in het BPA opgenomen maxima inzake terreinbezetting, bebouwing en verharding vormen bovengrenzen die de draagkracht van het perceel weerspiegelen. Het behoud van groene, onverharde en onbebouwde ruimte is belangrijk onder meer in functie van waterinfiltratie, klimaatadaptatie en biodiversiteit en landschappelijke beeldkwaliteit. Er zijn geen gegronde argumenten om op de vastgestelde bovengrenzen af te wijken.

De voorgestelde afwijkingen op verhardingsgraad, bebouwd volume, en terreinbezetting hebben een negatieve ruimtelijke impact en zijn niet beperkt van aard. Het gaat om substantiële overschrijdingen van de maximaal toegelaten waarden binnen het BPA. De voorgestelde afwijkingen zijn niet aanvaardbaar.

De toevoeging van het dakvolume leidt tot een verhoging van het vrijstaande bijgebouw, waardoor de ruimtelijke impact op de aanpalende percelen toeneemt. Deze bouwhoogte, in combinatie met een grotere footprint van het bijgebouw en de inplanting op de perceelsgrens, veroorzaakt een meer dominante aanwezigheid van het bijgebouw in de achtertuin en beïnvloedt de lichtinval van de aanpalende. Ook deze afwijking is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en kan niet worden aanvaard.

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.9 - Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied

Voorschrift:

Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.

Toetsing: De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 2.9 van het Algemeen Bouwreglement.

In de voortuin worden twee parkeerplaatsen voorzien, haaks op het openbaar domein. Om deze parkeerplaatsen te kunnen bereiken, wordt ter hoogte van de rooilijn een verharding aangelegd die breder is dan de maximaal toegelaten opritbreedte. Ter hoogte van de rooilijn dient de breedte van de oprit beperkt te worden tot de volgens het Algemeen Bouwreglement toegelaten breedte van 3m. De bijkomende parkeerplaats in de voortuin, uitgevoerd in grindverharding, veronderstelt een bijkomende toegang en leidt ertoe dat de verharding aan de straatzijde verder wordt uitgebreid dan noodzakelijk voor één reglementaire oprit. Aangezien slechts één oprit met een maximale breedte van 3m is toegelaten, is de inrichting van een tweede parkeerplaats in de voortuin strijdig met artikel 2.9 van het Algemeen Bouwreglement.

Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen

Voorschrift: Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden.

Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: De terreinbezetting op het perceel is zeer hoog, waardoor de bebouwde en verharde oppervlakken overheersen en slechts een beperkte aandeel van de perceelsoppervlakte overblijft voor een groene, onverharde tuin.

Daarnaast bedraagt de breedte van de verharding ter hoogte van de rooilijn 5,71m, waardoor meer dan de helft van de voortuin wordt verhard. Dit doet afbreuk aan het groene karakter van de voortuinstrook en heeft een negatieve impact op de beeldkwaliteit van het straatbeeld.

Verder wordt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de oprit een niet-waterdoorlatende betonverharding voorzien. Deze verhardingen bevinden zich bovendien dicht bij de perceelsgrenzen. Uit de voorgelegde plannen blijkt onvoldoende hoe de afwatering van deze verhardingen wordt georganiseerd en of het hemelwater dat erop terechtkomt volledig op eigen terrein infiltreert. Bij gebrek aan duidelijke gegevens kan niet worden uitgesloten dat hemelwater afwatert naar aanpalende percelen of naar het openbaar domein, wat niet toegelaten is.

Gelet op de omvang van de verhardingen, het beperkte aandeel aan onverharde ruimte en het ontbreken van voldoende garanties inzake infiltratie op eigen terrein. Er wordt onvoldoende inspanning geleverd om de verhardingen tot een minimum te beperken en waar mogelijk waterdoorlatend uit te voeren. De aanvraag is dan ook strijdig met dit artikel uit het Algemeen Bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Uit de voorgelegde plannen blijkt onvoldoende hoe de afwatering van de voorziene niet-waterdoorlatende betonverhardingen wordt georganiseerd. De afwateringsrichting wordt niet aangeduid, waardoor niet kan worden nagegaan of het hemelwater volledig op eigen terrein infiltreert. Bij gebrek aan deze informatie kan niet worden uitgesloten dat hemelwater afwatert

naar aanpalende percelen of naar het openbaar domein. Het afleiden van hemelwater naar naburige percelen of het openbaar domein is niet toegestaan.

De riolering wordt aangepast. De woning, het nieuwe bijgebouw en de verharding tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw worden aangesloten op de hemelwaterafvoer, waarbij ook 3 nieuwe hemelwaterputten werden voorzien. De bestaande hemelwaterput werd verwijderd. Omdat uit de plannen niet eenduidig blijkt welke delen van de (terras)verharding effectief zijn aangesloten, wordt voor de beoordeling uitgegaan van de volledige oppervlakte van de verharding tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. De bestaande hemelwaterput wordt verwijderd en vervangen door drie nieuwe hemelwaterputten.

De totale in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 172,3m². Overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening vereist deze oppervlakte een hemelwaterput met een minimale inhoud van 10.000 liter. De aanvraag voorziet in drie hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 17.500 liter en voldoet daarmee aan de vereiste minimale buffercapaciteit.

De hemelwaterputten dienen te worden uitgerust met een pompinstallatie voor hergebruik van het opgevangen hemelwater. De aanvraag voorziet in hergebruik voor toiletspoeling, de wasmachine, het bijvullen van de zwembijver en een buitenkraan voor het besproeien van de tuin. Het voorgestelde hergebruik is voldoende.

De overloop van de hemelwaterputten moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Een dergelijke infiltratievoorziening wordt niet voorzien in de aanvraag. Gezien de omvang van het perceel is er voldoende ruimte aanwezig om op een kwalitatieve manier een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen. Er is geen gegronde reden om dit niet te voorzien. Het ontbreken hiervan kan niet worden aanvaard.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de aanleg van het zwembad of de hemelwaterputten. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies kwamen 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 de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag 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 24 april 2026 tot en met 23 mei 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Verharding, terreinbezetting en waterhuishouding

Er wordt opgemerkt dat een aanzienlijk deel van het perceel werd verhard (ca. 220,2m², inclusief garage en zwembad), waardoor de infiltratiemogelijkheden volgens de indieners aanzienlijk worden beperkt. Daarbij wordt aangevoerd dat onvoldoende maatregelen worden genomen om hemelwater op eigen terrein vast te houden en te laten infiltreren. Zo wordt betwijfeld of de niet-waterdoorlatende oprit afwatert naar de voorziene plantvakken, blijft de afwatering van de verhardingen onduidelijk en bestaat er twijfel over de effectieve waterdoorlatendheid van het terras achter de garage. Daarnaast wordt vermeld dat de oprit in de richting van de garage werd opgehoogd. Verder wordt gesteld dat de omvang van de verhardingen niet in verhouding staat tot de grootte van de tuin en indruist tegen de doelstelling om verharding zoveel mogelijk te beperken. Er wordt gevreesd dat de bijkomende verhardingen zullen leiden tot een verhoogde afvoer van hemelwater en bijgevolg tot een groter risico op wateroverlast voor de aanpalende percelen.

2/ Impact vrijstaande bijgebouw

Schaal

Er wordt gesteld dat de aanvraag verder gaat dan een loutere heropbouw van de bestaande garage en neerkomt op een aanzienlijke schaalvergroting van het vrijstaande bijgebouw. Daarbij wordt aangehaald dat de nieuwe constructie ongeveer 30% groter is dan de oorspronkelijk vergunde garage en bovendien merkbaar hoger werd uitgevoerd. Volgens de ingediende opmerkingen bedraagt de feitelijke kroonlijsthoogte circa 3,50m, terwijl op de plannen een kroonlijsthoogte van 3,20m wordt vermeld. Met de toevoeging van het aangevraagde zadeldak zou de totale bouwhoogte toenemen tot ongeveer 5,55 à 6,00m. Hierdoor zou het gebouw niet

langer de kenmerken van een klassieke garage vertonen, maar eerder die van een omvangrijk nevengebouw met een aanzienlijke ruimtelijke impact.

Er wordt aangevoerd dat het nieuwe bijgebouw door zijn grotere omvang een grotere ruimtelijke impact heeft dan de oorspronkelijke garage. Door het verdwijnen van een deel van de haag is een groene buffer verloren gegaan en is de beleving van de tuinzone aangetast doordat de burens nu uitkijken op een blinde muur in plaats van groen. De voorziene bijkomende dakconstructie zou de impact nog versterken. Het volume zou leiden tot een vermindering van de woonkwaliteit door het verlies aan uitzicht, de meer dominante aanwezigheid van het gebouw en mogelijke schaduwhinder voor het aanpalende perceel.

Gebruik

Er worden vragen gesteld bij de toekomstige functie van het gebouw. Zo wordt opgemerkt dat de omvang en bouwhoogte niet langer overeenstemmen met die van een klassieke garage en dat het gebouw eerder de indruk wekt van een polyvalente ruimte. Mogelijk gebruik als poolhouse, studio of andere verblijfsruimte kan volgens de opmerkingen niet worden uitgesloten. In dat verband wordt ook gewezen op de funderingsplaat, die lager zou liggen dan de oprit, wat aanleiding geeft tot speculaties over een mogelijke inrichting met vloerverwarming. Hierdoor wordt twijfel geuit over het beoogde gebruik van het gebouw.

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

1/ Verharding, terreinbezetting en waterhuishouding

De opmerkingen met betrekking tot de verharding, terreinbezetting en waterhuishouding zijn gegrond. Uit de plannen blijkt dat een aanzienlijk deel van het perceel wordt ingenomen door bebouwing en verhardingen. De terreinbezetting is hoog, waardoor de beschikbare onverharde en groene ruimte beperkt blijft. De omvang van de verhardingen staat niet in verhouding tot de resterende tuinoppervlakte en is strijdig met artikel 3.2. uit het Algemeen Bouwreglement dat stelt dat verhardingen tot een minimum moeten worden beperkt.

Daarnaast blijkt onvoldoende hoe de verhardingen afwateren en is de vermelde ophoging van de oprit richting de nieuwe garage niet weergegeven op de plannen. De afwateringsrichting wordt niet duidelijk aangeduid, waardoor niet kan worden aangetoond dat het hemelwater volledig op eigen terrein wordt geïnfiltreerd. Bij gebrek aan voldoende informatie kan niet worden uitgesloten dat hemelwater afwatert naar aanpalende percelen of naar het openbaar domein, wat niet aanvaardbaar is. Ook de effectieve waterdoorlatendheid van bepaalde verhardingen kan onvoldoende worden beoordeeld op basis van de toegevoegde dossierstukken.

De bezorgdheden met betrekking tot de omvang van de verhardingen en de gevolgen voor de waterhuishouding zijn dan ook terecht.

2/ Impact vrijstaande bijgebouw

De opmerkingen met betrekking tot de schaal van het bijgebouw zijn gegrond. De aanvraag resulteert in een aanzienlijk groter bouwvolume dan de oorspronkelijke garage, zowel qua oppervlakte als qua hoogte. De omvang van het voorgestelde volume is bovendien strijdig met

de voorschriften van het geldende BPA. De aangevraagde afwijking kan niet worden aanvaard om de redenen uiteengezet in de toetsing aan het BPA.

In vergelijking met de oorspronkelijke garage manifesteert het volume zich veel nadrukkelijker vanuit de aanpalende tuinen en de straat. Gelet op de omvang van het gebouw, de verhoogde bouwhoogte en de ligging in de achtertuinzone, heeft het bijgebouw een aanzienlijke ruimtelijke impact op zowel het straatbeeld als de beleving vanuit de aanpalende tuinen. De toevoeging van het dakvolume zou deze impact nog verder versterken doordat de bouwhoogte aanzienlijk toeneemt ten opzichte van de huidige en de oorspronkelijke toestand.

Daarnaast is een gesloten garage in de achtertuin vanuit ruimtelijk oogpunt weinig wenselijk. Een dergelijke inplanting vereist een oprit die diep het perceel inloopt en brengt daardoor een aanzienlijke hoeveelheid verharding met zich mee. Dit staat haaks op de doelstelling om verhardingen zoveel mogelijk te beperken en voldoende onverharde ruimte op het perceel te behouden.

Door de omvang, het gesloten karakter en de ligging in de achtertuin wordt de openheid van het perceel beperkt en gaan doorzichten naar de achterliggende groenruimte verloren. De aanvraag leidt bijgevolg tot een onevenredige ruimtelijke impact en kan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard

De beoordeling van de aanvraag gebeurt op basis van de voorgelegde plannen en de aangevraagde functie. Het loutere vermoeden dat het gebouw in de toekomst voor andere doeleinden zou worden gebruikt, kan dan ook niet als weigeringsgrond worden gehanteerd.

Wel kan worden vastgesteld dat het voorgestelde gebouw, gelet op zijn omvang, bouwhoogte en verschijningsvorm, ruimer is opgevat dan wat gebruikelijk en redelijkerwijze noodzakelijk is voor een klassieke garagefunctie. De aanvraag getuigt daardoor niet van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Om die reden geeft het volume, los van het beoogde gebruik, reeds aanleiding tot een negatieve beoordeling vanuit ruimtelijk oogpunt. Een gebruik als studio of vakantiewoning maakt geen deel uit van de aanvraag en zou op deze locatie ook niet vergunbaar zijn.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is niet verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is gelegen binnen een BPA dat duidelijke voorschriften vastlegt inzake de omvang en vormgeving van gebouwen, evenals de inrichting van de voor-, zij- en achtertuin. De aanvraag wijkt op meerdere punten af van deze voorschriften (zie toetsing aan het BPA). Tijdens de voorbespreking werd reeds aangegeven dat deze afwijkingen ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn. Desondanks werden geen wezenlijke aanpassingen doorgevoerd om de impact van het project te beperken. De aanvraag behoudt zowel een omvangrijk bouwvolume als een hoge verhardingsgraad.

De hoge terreinbezetting op het perceel is problematisch. Het BPA legt voor de zone voor koeren en tuinen een maximale terreinbezetting van 20% op en voor de voortuinstrook een maximale terreinbezetting van 30%. Deze percentages vormen de bovengrens voor een aanvaardbare inrichting van het perceel. De aanvraag overschrijdt deze uitgangspunten door de combinatie van bebouwing, verhardingen, een zwembad en bijkomende constructies, waardoor slechts een beperkte oppervlakte aan groene en onverharde ruimte overblijft. Dit heeft een negatieve impact op de infiltratiemogelijkheden van hemelwater, vermindert de klimaatbestendigheid van het perceel en leidt tot een ontoereikend aandeel kwalitatieve groenruimte. Hierdoor wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden.

Daarnaast wordt een bijkomende autostaanplaats in de voortuin voorzien die niet in aanmerking komt voor regularisatie. Voortuinen vervullen een belangrijke functie als groene overgangszone tussen het openbaar domein en de woning. Door de inrichting van een bijkomende parkeerplaats wordt deze functie uitgehold en vermindert zowel de visuele relatie tussen de straat en de voorgevel als de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld.

Een ander knelpunt dat hierbij aansluit betreft onduidelijkheden over de waterhuishouding op het perceel. De oprit naar de garage wordt uitgevoerd in een niet-waterdoorlatend materiaal, terwijl uit de plannen onvoldoende blijkt hoe deze en de overige verhardingen afwateren. Hierdoor kan niet worden aangetoond dat het hemelwater volledig op eigen terrein wordt verwerkt. Bij gebrek aan duidelijke informatie kan niet worden uitgesloten dat hemelwater afstroomt naar aanpalende percelen of naar het openbaar domein, wat niet aanvaardbaar is. Daarnaast wordt onvoldoende aangetoond dat de verhardingen afwateren naar voldoende ruime onverharde zones waar infiltratie kan plaatsvinden. De aanvraag biedt daardoor onvoldoende garanties voor een duurzame en robuuste hemelwaterhuishouding.

Gezien de hoge terreinbezetting en verhardingsgraad van het perceel is een aanzienlijke vermindering van de verharde aangewezen.

Het vrijstaande bijgebouw in de achtertuin overschrijdt zowel qua oppervlakte als qua bouwhoogte wat redelijkerwijze noodzakelijk is voor een garagefunctie. Door zijn omvang, gesloten karakter en ligging in de achtertuin heeft het gebouw een aanzienlijke impact op de ruimtelijke beleving van het perceel en de omliggende eigendommen.

De gekozen inplanting vereist bovendien een lange oprit doorheen het perceel, wat bijkomende verharding met zich meebrengt en ten koste gaat van de groene buitenruimte. Hierdoor wordt de openheid van het perceel aangetast en worden de doorzichten naar het achterliggende groen beperkt. Een autostalplaats dicht bij de straatzijde, bijvoorbeeld in de zijtuin, zou een veel beperktere ruimtelijke impact hebben doordat een aanzienlijk kortere oprit volstaat. Daarnaast zou een open constructie, zoals een carport, beter aansluiten bij de gewenste openheid van het perceel dan het voorgestelde gesloten bouwvolume. Ook voor de aanpalende percelen zou een dergelijke oplossing minder ingrijpend zijn. De huidige aanvraag leidt daarentegen tot een omvangrijk en dominant volume in de achtertuin, terwijl bovendien een deel van de bestaande groene afscherming is verdwenen.

Gelet op de buitensporige terreinbezetting en verhardingsgraad, de onvoldoende onderbouwde hemelwaterhuishouding en de negatieve ruimtelijke impact van het nieuwe vrijstaande bijgebouw kan worden geconcludeerd dat de aanvraag niet getuigt van een zorgvuldig en zuinig

ruimtegebruik. De aanvraag veroorzaakt een onaanvaardbare ruimtelijke impact op zowel het perceel als zijn omgeving en is bijgevolg niet verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is strijdig met meerdere voorschriften van het BPA en het Algemeen Bouwreglement en voldoet niet aan de vereisten vanuit de Gewestelijke Hemelwaterverordening. Daarnaast leiden de hoge terreinbezetting en verhardingsgraad, de onvoldoende uitgewerkte hemelwaterhuishouding en de omvangrijke ruimtelijke impact van het vrijstaande bijgebouw tot een onzorgvuldig en niet-zuinig ruimtegebruik. Bijgevolg veroorzaakt de aanvraag een onaanvaardbare impact op het perceel en zijn omgeving en is zij niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

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 de herbouw van een garage en verhardingen met zwembad aan Fedra Van De Keere - Sebastian Naessens gelegen te Jozef Vercoulliestraat 5, 9050 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 stilzweigend 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:

a) 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.

2026_CBS_06085 - OMV_2026026707 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de herbouw van een garage en verhardingen met zwembijver - met openbaar onderzoek - Jozef Vercoulliestraat, 9050 Gent - Weigering