



2026_CBS_08222 OMV_2026097740 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een zwembad en het aanleggen van verhardingen - zonder openbaar onderzoek - Kleine Goedingenstraat, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 1 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, 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?

Andy Cocquyt met als contactadres De Wijngaard 28, 9910 Aalter heeft een aanvraag (OMV_2026097740) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 augustus 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanleggen van een zwembad en het aanleggen van verhardingen
- Adres: Kleine Goedingenstraat 28, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 123P3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 september 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Kleine Goedingenstraat, in Afsnee. De Kleine Goedingenstraat wordt gekenmerkt door voornamelijk ruime open eengezinswoningen op grote percelen. Het betreffende perceel is bebouwd met een open eengezinswoning opgebouwd een bouwlaag afgewerkt met een bijzondere dakverdieping.

De aanvraag strekt tot het aanleggen van een zwembad in de tuinzone met aansluitend een terras. Het terras heeft een breedte van 3 m bij een lengte van 7 m. De verharding rondom heeft een oppervlakte van 39 m². Op korte afstand van het zwembad en verharding is een notelaar aanwezig. De werkelijke kroonprojectie van deze boom is niet opgenomen op de plannen.

2. HISTORIEK

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

Verkavelingsvergunningen

* Op 22/02/1982 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1981 SDW 112/00).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 15/09/1983 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning. (1983/838).

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, en ook 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 'Afsnee Zuid', goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als zone voor open bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken en met bouwverbod.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1981 SDW 112/00 van 22 februari 1982). De aanvraag heeft betrekking op lot 3. De verkaveling voorziet voor dit lot een bouwzone met voortuinstrook en zone voor koeren en hovingen.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften van de 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 volgend punt:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Het perceel kent vandaag al een hoge bezettingsgraad door de combinatie van bebouwing en verharding. Naast de ruime woning bevinden zich op het perceel een vrijstaande garage/carport achteraan, een lange oprit naar deze garage/carport, een tuinberging en twee terrassen.

Het aangevraagde zwembad wordt aangelegd ter hoogte van een bestaand terras en gaat gepaard met bijkomende verharding. Hoewel een tuinberging van 15 m² wordt verwijderd, volstaat deze ingreep niet om de bijkomende ruimte-inname voldoende te compenseren.

Ook in de nieuwe toestand blijft het perceel sterk ingenomen door constructies en vooral verhardingen. In totaal zal ongeveer 43 % van het perceel bebouwd of verhard zijn. Op een perceel van deze omvang is er vanzelfsprekend ruimte voor voorzieningen zoals een vrijstaande garage, een terras en een zwembad. In dit geval leidt de optelsom van al deze elementen echter tot een te intensief ruimtegebruik dat de draagkracht van het perceel overschrijdt. De bijkomende verharding en het zwembad worden onvoldoende gecompenseerd door het verwijderen van bestaande constructies of verhardingen. Hierdoor blijft sprake van een overmaat aan bebouwing en verharding.

Daarnaast bestaan er bezwaren tegen de gekozen inplanting van het zwembad, aangezien dit minstens gedeeltelijk binnen de kroonprojectie van een waardevolle notelaar wordt voorzien. Hiervoor wordt verwezen naar de beoordeling onder de rubriek '**NATUURTOETS**'.

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 gedeeltelijk in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en gedeeltelijk in het beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen.

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.

Aan de aanvraag werd geen rioleringsplan gevoegd, maar in de nota wordt geduïd dat er geen noodzaak is om het zwembad aan te sluiten op de DWA of openbare riolering. Over de nieuwe verharding wordt gesteld dat het hemelwater dat er op valt kan infiltreren in de naastliggende groenzones.

Hieruit volgt dat er vanuit de gewestelijke verordening Hemelwater of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met

het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. 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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

In de tuinzone bevindt zich, ter hoogte van het bestaande terras, een waardevolle notelaar aanwezig met een grotere kroondiameter. De kroonprojectie werd niet opgenomen op de plannen.

Het zwembad en terras worden voorzien binnen een zone van de kroonprojectie + 2 m van de notelaar, waardoor er een significante impact op de gezondheidstoestand van de notelaar te verwachten is. De locatie van het zwembad met terras is (ook) omwille van deze reden niet aanvaardbaar.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets **niet doorstaat**.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet de aanleg van een zwembad met bijhorende verharding in de achtertuin van een perceel dat vandaag al een hoge bezettingsgraad kent. Naast de woning bevinden zich op het perceel onder meer een vrijstaande garage/carport, een lange oprit, een tuinberging en meerdere terrasverhardingen. Hoewel een tuinberging van 15 m² wordt verwijderd, blijft de bijkomende ruimte-inname door het zwembad en de nieuwe verharding onvoldoende gecompenseerd. Ook in de nieuwe toestand blijft een aanzienlijk deel van het perceel ingenomen door bebouwing en verharding. De totale bezettingsgraad bedraagt ongeveer 43 %, waardoor sprake blijft van een zeer intensief ruimtegebruik.

Op een perceel van deze omvang is er in principe ruimte voor functies zoals een zwembad, terras of bijgebouw. In voorliggende aanvraag leidt de combinatie van alle aanwezige constructies en verhardingen echter tot een overschrijding van de draagkracht van het perceel.

De aanvraag draagt onvoldoende bij aan het ontharden en vergroenen van de tuin en resulteert in een verdere bestendiging van een al sterk verharde toestand.

Daarnaast is de voorgestelde inplanting van het zwembad niet aanvaardbaar vanuit het behoud van de aanwezige bomen. In de tuin bevindt zich minstens één waardevolle hoogstammige notelaar met een ruime kroonprojectie. De plannen bevatten geen weergave van de kroonprojecties van de aanwezige hoogstammige bomen, waardoor de impact van de werken niet volledig kan worden beoordeeld. Uit de beschikbare luchtfoto's blijkt evenwel dat het zwembad en de bijhorende verharding minstens gedeeltelijk worden voorzien binnen de kroonprojectie van de notelaar, en zelfs binnen de beschermingszone van kroonprojectie vermeerderd met 2 meter. Hierdoor kan schade ontstaan aan het wortelgestel, met negatieve gevolgen voor de gezondheid en de levensverwachting van de boom.

Als een herwerkte aanvraag wordt ingediend, dient deze uit te gaan van een substantiële compensatie van het zwembad en de bijkomende verharding door het verwijderen van bestaande verhardingen en/of constructies op het perceel. Voor percelen van deze grootte is maximaal een terreinbezetting van 35 % aanvaardbaar. Daarnaast moet bij de inplanting van nieuwe constructies en verhardingen rekening worden gehouden met de volledige kroonprojectie van alle aanwezige hoogstammige bomen, vermeerderd met een beschermingszone van 2 meter, zodat schade aan het wortelgestel kan worden vermeden en de duurzame instandhouding van deze bomen wordt gegarandeerd.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, noch verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 aanleggen van een zwembad en het aanleggen van verhardingen aan Andy Cocquyt gelegen te Kleine Goedingenstraat 28, 9051 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.

 Elektronisch ondertekend op
1/10/2026 16:08:41 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
1/10/2026 15:00:04 (GMT+02:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_08222 - OMV_2026097740 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een zwembad en het aanleggen van verhardingen - zonder openbaar onderzoek - Kleine Goedingenstraat, 9051 Gent - Weigering