



2024_CBS_04821 OMV_2024013428 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken, het aanleggen van de tuin met zwemvijver - zonder openbaar onderzoek - Begijnhoflaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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?

Tom Lambers - Stéphanie Decru met als contactadres Begijnhoflaan 103, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024013428) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde werken, het aanleggen van de tuin met zwemvijver
- Adres: Begijnhoflaan 103, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2610P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Begijnhoflaan in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

Het pand maakt deel uit van een merkwaardige gevelrij voornamelijk bestaande uit burgerhuizen met neoclassicistische gevels uit het derde en vierde kwart van de 19e eeuw. Het zijn vooral bepleisterde lijstgevels van drie en soms twee traveeën en drie bouwlagen met enkelhuisopstand. Begane grond met horizontale of imitatiebanden en voorts horizontaal geleed door kordons en afgelijnd met een hoofdgestel of kroonlijst. Voornamelijk rechthoekige doch ook boogvormige, omlijste vensters al dan niet verrijkt met stucversiering of sluitsteen. Het pand heeft een architecturale waarde als onderdeel van een uniforme 19^e-eeuwse straatwand van neoclassicistische burgerwoningen. Het pand heeft dan ook cultuurhistorische waarde. Daarnaast heeft het een locus- en belevingswaarde door doordat het een deel vormt van de behouden gebleven 19de-eeuwse straatwand van dit deel van de straat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft enkel betrekking tot werken in de tuinzone gelegen tussen het hoofdgebouw en het achterliggende bijgebouw. In de tuinzone wordt er ter hoogte van de linker perceelsgrens een zwemvijver voorzien. Deze houdt een afstand van 1,53 m van de rechter perceelsgrens. De zwemvijver heeft een halfronde/ovale vorm ter hoogte van de tuinzijde met een oppervlakte van 26,8 m², een totale breedte van 5,46 m en diepte van 6,50 m. De zwemvijver steekt ca. 45 cm boven het peil van de tuinzone uit. De zwemvijver zelf heeft totale diepte van 1,80 m.

Verder worden volgende regularisaties aangevraagd:

- De reeds vergunde hemelwaterput met een inhoud van 7350 liter op een andere locatie voorzien;
- De tap als toegang tot de lager gelegen tuinzone is anders uitgevoerd dat vergund;
- De gevel tussen de carport en de tuin werd gedeeltelijk dichtgemaakt met houten beplanking;
- De helling van de tuin werd anders uitgevoerd dan initieel vergund.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/09/2009 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning (2009/705).
- Op 03/06/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een huis (2010/173).

Handhaving

In de omschrijving van de werken wordt verwezen naar een regularisatie, wat doet vermoeden dat de werken zijn aangevat/uitgevoerd.

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 met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Begijnhof/Prinsenhof', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als Zone A voor woningen en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern,.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, voor wat betreft:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen;

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing:

Niet conform: Een groot aandeel van de beschikbare buitenruimte wordt in de aanvraag voorzien van een boven het maaiveld uitstekende vijver die de buitenruimte in twee zones verdeelt en de onverharde buitenruimte sterk afneemt. Verder wordt er een groot aandeel aan verharding voorzien onder de vorm van stapstenen waardoor de resterende onverharde ruimte zeer versnipperd en beperkt is. Er dient voldoende aandacht te zijn voor een aaneengesloten, onverharde buitenruimte.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – IBA;

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing:

Niet conform: Er is geen septische put getekend op de aangeleverde plannen. Echter werd er in een voorgaande vergunning (2010/173) reeds een voorwaarde opgelegd voor het voorzien van een septische put waardoor huidige aanvraag niet voldoet. Deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om een septische put te plaatsen.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem Droogte

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

HEMELWATERPUT

Voor de bebouwde oppervlakte werd in een voorgaande vergunning een hemelwaterput met een inhoud van 7350 liter voorzien. Deze hemelwaterput werd bij de uitvoering van de werken behouden maar op een andere locatie voorzien dan oorspronkelijk vergund. Deze aanpassing is niet vergunningsplichtig.

INFILTRATIEVOORZIENING

Overloop hemelwaterput

De overloop van de hemelwaterput wordt in de aanvraag niet aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening. In de aanvraag wordt een afwijking gemotiveerd: *'Er worden geen werken voorzien aan de kwalitatief afgewerkte delen van de carport waaronder de hemelwaterput zich bevindt, waardoor het openbreken van de plaat mogelijks de algehele stabiliteit in het gedrag brengt.'*

Deze vraag tot afwijking is echter niet van toepassing gezien de bebouwde oppervlakte ongewijzigd blijft en het verplaatsen van de hemelwaterput vrijgesteld is van vergunning. De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 is niet van toepassing voor deze wijziging.

Verhardingen

Voor de nieuw aan te leggen terrassen en verharding (zwemvijver) wordt in de aanvraag gesteld dat deze integraal afwateren in de omliggende plantvakken en bijgevolg buiten de verordening vallen.

De natuurlijke infiltratie wordt echter onvoldoende gemotiveerd. Om een natuurlijke infiltratie te garanderen moet de onverharde zone een minimale oppervlakte hebben van één vierde van de afwaterende oppervlakte en mag deze niet afwateren op een omliggend perceel. Deze minimale oppervlakte is niet afleesbaar op het plan en bijgevolg niet gegarandeerd. Zeker voor de zwemvijver is het niet duidelijk op welke manier de natuurlijke infiltratie kan gebeuren zonder overlast te veroorzaken bij de aanpalende burens. Er wordt geoordeeld dat de inrichting van een zwemvijver op een dergelijke beperkte tuinoppervlakte de inrichting van een infiltratievoorziening vereist die is afgestemd op de oppervlakte van alle verhardingen. Natuurlijke infiltratie wordt niet mogelijk geacht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de heraanleg van een tuinzone en het voorzien van een zwemvijver en de regularisatie van kleine werken die anders zijn uitgevoerd dan initieel vergund. De te regulariseren werken zijn principieel aanvaardbaar en hebben geen negatieve impact op de omgeving. Verder kan er principieel akkoord worden gegaan met het voorzien van een zwemvijver in de tuinzone. Echter overstijgt de oppervlakte van de voorgestelde zwemvijver en bijkomende verharding de draagkracht van de beschikbare tuinzone. De oppervlakte en vormgeving van de zwemvijver is buitenmaats waardoor er enerzijds een te grote versnippering van de buitenruimte optreedt alsook een groot aandeel aan bijkomende verharding wordt voorzien. Verder doorstaat de aanvraag de watertoets niet. Het verloop van de natuurlijke infiltratie voor zowel zwemvijver als terras wordt onvoldoende gegarandeerd. Gezien de grote oppervlakte aan bebouwde en verharde oppervlakte en dus ook het grote oppervlakte aan af te wateren oppervlakte kan er niet akkoord worden gegaan met het niet voorzien van enige vorm van infiltratievoorziening. Bovendien dient er in deze tuinzone ook een septische put geplaatst te worden (zie 4.3. Algemeen Bouwreglement).

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (verordening hemelwater) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (verhardingsgraad buitenruimte).

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 uitgevoerde werken, het aanleggen van de tuin met zwemvijver aan Tom Lambers - Stéphanie Decru gelegen te Begijnhoflaan 103, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 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.

2024_CBS_04821 - OMV_2024013428 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken, het aanleggen van de tuin met zwembijver - zonder openbaar onderzoek - Begijnhoflaan, 9000 Gent - Weigering