



---

**2024\_CBS\_04840 OMV\_2024015244 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een zwembad - met openbaar onderzoek - Deinse Horsweg, 9031 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?**

Filip Saelens met als contactadres Deinse Horsweg 32, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024015244) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanleggen van een zwembad
- Adres: Deinse Horsweg 32, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 843L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 april 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

Het terrein uit de aanvraag is een hoekperceel langs de Deinse Horsweg in Drongen. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Op het terrein uit de aanvraag staat een vrijstaande eengezinswoning. In de tuinzone bij deze woning staan verschillende bijgebouwen zoals tuinhuisen en serres. Aan de zijkant van de woning ligt een terras. De voortuin, grenzend aan de voorgevel van de woning, is nagenoeg volledig verhard.

Het doel van de aanvraag is het plaatsen van een zwembad. Het bestaand zwembad aan de achtergevel wordt afgebroken. De vrijgekomen zone wordt ingezaaid met gras. Het nieuwe zwembad komt op een gewijzigde plaats: aan de linker zijgevel van de woning. Het zwembad ligt hoofdzakelijk in de zijtuin. Een klein deel van het zwembad ligt in de voortuin. Het zwembad is 3,20 m breed en 7,53 m lang.

Op het terrein staan verschillende vrijstaande bijgebouwen. De voortuin aan de voorgevel van de woning is volledig verhard.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 01/10/1991 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een woning met ingebouwde garage (1991/10128).
- Op 08/03/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een eengezinswoning tot eengezinswoning (2000/10163).
- Op 01/12/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bungalow en een garage (1976 DR 10208).
- Op 12/03/1979 werd de vergunning geweigerd voor het plaatsen van een tuinhuisje (1978/10150).

#### Verkavelingsvergunningen

- Op 12/03/1975 werd een vergunning geweigerd voor een verkaveling (1974 DR 228/00/W).
- Op 16/07/1975 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een bestaande verkaveling (1975 DR 239/00).

## 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.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1975 DR 239/00 van 16 juli 1975). De aanvraag heeft betrekking op lot 7. De zonering volgens deze verkaveling is een voortuinstrook, een inplantingsstrook voor open bebouwing en een strook voor hoveningen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkaveling en wijkt af op volgend voorschrift:

- Het zwembad ligt in de voortuinstrook met bouwverbod. In deze zone kunnen geen constructies gebouwd worden. Een zwembad is een constructie.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit *een negatieve evaluatie*.

#### **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, het wijkt af op volgende punten:

artikel 3.2. – Beperken van verhardingen (zie waterparagraaf en omgevingstoets).

##### ***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 Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. 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.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied beperkt is. Op recente luchtfoto's is te zien dat in de tuinzones meer verharding en bebouwing dan vergund aanwezig is. De optelsom van alle verharding en bebouwing heeft een omvangrijke oppervlakte. Het terrein van 846 m<sup>2</sup> groot heeft naar schatting een verharde en bebouwde oppervlakte van minstens 500 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een bezettingsgraad van 59%. Slechts 41% van deze tuinzone is dus groen en onverhard. Dit kan niet. Hemelwater moet altijd plaatselijk op het eigen terrein kunnen infiltreren. Hiervoor is een voldoende grote onverharde zone noodzakelijk.

#### **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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 februari 2024 tot en met 28 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

Het doel van de aanvraag is het plaatsen van een zwembad bij een vrijstaande eengezinswoning. Het zwembad zal voornamelijk in de zijtuin en voor een klein deel in de voortuin liggen. Het aanleggen van het zwembad is principieel aanvaardbaar, gelet op de afstand tot de aanpalende percelen en het openbaar domein.

Op het terrein zijn ruime oppervlaktes verharding en verschillende vrijstaande bijgebouwen aanwezig. Niet alle verhardingen en bijgebouwen staan op het inplantingsplan. Het aandeel verharding op het terrein is de reden waarom de voorliggende omgevingsvergunning ongunstig is.

De oppervlakte van het zwembad samengeteld met de verharding in de voortuinstrook (zie verder) brengt de totale bezetting van het perceel (incl. bebouwing) op ca. 500 m<sup>2</sup>. Op een perceel van ca. 846 m<sup>2</sup> komt dit op een totale bezettingsgraad van ca. 59 %. In functie van de klimaatdoelstellingen (art. 3.2. Algemeen Bouwreglement) streeft de Stad Gent naar zo weinig mogelijk verharding, daarbij zoekend naar een balans tussen wat noodzakelijk is en wat aanvaardbaar is. Er wordt geoordeeld dat de terreinbezettingsgraad met dit ontwerp te hoog wordt. Dit is niet aanvaardbaar en in strijd met artikel 3.2. van het algemeen bouwreglement van de Stad Gent.

De voortuin, ter hoogte van de voorgevel van de woning, is grotendeels verhard. Op 08/03/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de woning (2000/10163). Binnen deze vergunning was één oprit van maximaal 3 m breed naar de inpandige garage toegelaten. Dit is de strikt noodzakelijke verharding. Het overige gedeelte van de voortuin (zowel ter hoogte van de voorgevel als de zijgevel) moest groen en onverhard blijven. Op recente luchtfoto's is te zien dat de verharding in de voortuin ter hoogte van de voorgevel sterk uitgebreid werd. De volledige voortuin werd verhard in functie van autostaanplaatsen, toegangen, opritten en een kiezelvlak. Ook de openbare groenberm werd verhard in functie van een bijkomende autostaanplaats en een inrit. terras in de zijtuin bij de woning ligt gedeeltelijk in de voortuin. Er is geen vergunning verleend voor het uitbreiden van deze verharding. Voor de verhardingen in de achtertuin is eveneens geen vergunning gekend.

Door de oppervlakte aan verharding die extra zonder vergunning werd aangelegd, is de bezettingsgraad te hoog om nog bijkomende niet-overdekte constructies (zwembad) te kunnen voorzien. Met ander woorden, de bijkomende oppervlakte van het zwembad dient elders op het perceel gecompenseerd te worden. Een nieuwe aanvraag komt voor vergunning in aanmerking indien de onrechtmatig aangelegde verharding verwijderd wordt.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig** de aanvraag is strijdig met artikel 3.2. van het algemeen bouwreglement (beperken van verharding). De hoge bezettingsgraad van dit perceel leidt tot een ongunstige watertoets en is niet in overeenstemming 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 aanleggen van een zwembad aan Filip Saelens gelegen te Deinse Horsweg 32, 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 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:
  - 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 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\_04840 - OMV\_2024015244 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een zwembad - met openbaar onderzoek - Deinse Horsweg, 9031 Gent - Weigering