



2024_CBS_08212 OMV_2024080628 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Tussen Bermen, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, 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?

Ali Kiliç met als contactadres Melkerijstraat 22, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024080628) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een rijwoning
- Adres: Tussen Bermen 54, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 236T4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in 'Tussen Bermen', in de wijk UZ-Ottergemsesteenweg. De bebouwing van 'Tussen Bermen' ligt ingesloten tussen twee spoorweginfrastructuren en de voormalige bedrijfssite van Group Maes aan de zijde van de Schelde. De onmiddellijk omgeving kenmerkt zich door smalle rijwoningen (2 bouwlagen, hellend dak) met kleine stadstuintjes. Op het perceel in kwestie bevindt zich een rijwoning met twee bouwlagen en een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wenst men de woning te verbouwen. Deze werken werden reeds uitgevoerd, het betreft bijgevolg een regularisatie.

Het dak van de bestaande aanbouw wordt afgebroken en er wordt een nieuw plat dak voorzien. De aanbouw verkrijgt een dakrandhoogte van 3,26 m na de werken. Er worden twee nieuwe dakkoepels voorzien in het platte dak. Verder zal de aanbouw achteraan geïsoleerd worden en afgewerkt met crepi in een witte kleur. Het nieuwe buitenschrijnwerk in de aanbouw wordt voorzien in PVC in een zwarte kleur.

De bouwdiepte van de woning blijft ongewijzigd (nl. 17,32 m).

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Op 3 mei 2024 werd het volgende stedenbouwkundig misdrijf vastgesteld:

De achterbouw (ca. 30m²), bestaande uit oorspronkelijk 3 aaneengeschakelde bouwvolumes, werd integraal afgebroken en herbouwd op dezelfde plaats met een gewijzigd bouwvolume met een plat dak (ca. 30m²).

Er werd een aanmaning verstuurd voor het aanvragen van een regulariserende omgevingsvergunning.

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

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Gemeentelijk RUP

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in *stedelijk woongebied*.

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 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:

- Art. 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.

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden; hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande.

- Art. 4.20 Natuurlijke verlichting

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels.

De Vlaamse Codex Wonen vermeldt dat een leefruimte (= woonkamer) en een slaapkamer niet uitsluitend mogen verlicht worden door dakkoepels. Dit wordt hier overgenomen.

Dakvlakramen zijn wel mogelijk voor de verlichting van woonkamers of slaapkamers, maar het dakvlakraam moet laag genoeg zijn om ook uitzicht mogelijk te maken.

De woonkamer die zich in de aanbouw bevindt wordt enkel verlicht door twee dakkoepels. Dit is onvoldoende. Er moet een voldoende groot raam worden voorzien om ook uitzicht mogelijk te maken. Er zal in de achtergevel een raamopening moeten worden voorzien waardoor er ook een connectie met de tuin wordt gemaakt. Daarnaast zal ook de centrale ruimte in de woning onvoldoende daglicht ontvangen. Er moet bekeken worden hoe deze ruimte van voldoende daglicht kan worden voorzien.

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 - Afd 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.

Volgens de vaststellingen van de dienst Toezicht werden de bestaande achterbouvvolumes afgebroken en werd een nieuwe aanbouw opgericht. Daarnaast werd achterin de aanbouw een badkamer ondergebracht. Deze werken impliceren het aanpassen van het afvoerstelsel. Bijgevolg zal er voldaan moeten worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

HEMELWATERPUT

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 77 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

Indien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

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. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag heeft tot doel het verbouwen van een rijwoning. Deze werken werden reeds uitgevoerd, het betreft bijgevolg een regularisatie.

De aanvraag is in strijd met artikel 4.20 van het Algemeen Bouwreglement. De woonkamer die zich in de aanbouw bevindt wordt enkel verlicht door twee dakkoepels. Dit is onvoldoende. Er moet een voldoende groot raam worden voorzien om ook uitzicht mogelijk te maken. Er zal in de achtergevel een raamopening moeten worden voorzien waardoor er ook een connectie met de tuin wordt gemaakt. Daarnaast ontvangt ook de centrale ruimte in de woning onvoldoende daglicht. Er moet bekeken worden hoe deze ruimte van voldoende daglicht kan worden voorzien.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de woonkwaliteit op het perceel ondermaats is.

Verder doorstaat de aanvraag de watertoets niet. Volgens de vaststellingen van de dienst Toezicht werden de bestaande achterbouvvolumes afgebroken en werd een nieuwe aanbouw opgericht. Daarnaast werd achterin de aanbouw een badkamer ondergebracht. Deze werken impliceren het aanpassen van het afvoerstelsel. Bijgevolg zal er voldaan moeten worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Er zal een voldoende grote hemelwaterput en een infiltratievoorziening aangelegd moeten worden om hieraan te voldoen.

Tot slot wordt er geen septische put op de plannen getekend. Hierdoor voldoet de aanvraag niet aan artikel 3.6 van het Algemeen Bouwreglement. Een septische put moet blijvend voorzien

worden, hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande. Hier dient rekening mee gehouden te worden in een nieuwe aanvraag.

CONCLUSIE

Ongunstig, De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met artikel 3.6 en 4.20 van het Algemeen Bouwreglement, negatieve watertoets) en niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (onvoldoende woonkwaliteit)

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 een rijwoning aan Ali Kilinç gelegen te Tussen Bermen 54, 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:

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 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 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.

2024_CBS_08212 - OMV_2024080628 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Tussen Bermen, 9000 Gent - Weigering