



2024_CBS_08743 OMV_2024070096 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een overdekt terras - met openbaar onderzoek - Stenenkruis, 9032 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 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; 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?

De heer Kurt Rogiers met als contactadres Stenenkruis 19, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024070096) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een overdekt terras
- Adres: Stenenkruis 19, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie A nr. 257L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs Stenenkruis in Wondelgem. De omgeving bestaat voornamelijk uit koppelwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (één bouwlaag + functionele bouwlaag onder hellend dak).

Met deze aanvraag wordt achteraan de woning een terrasoverkapping geplaatst. De veranda meet 3,73 m bij 8 m en is 2,79 m hoog (kroonlijsthoogte). De totale bouwdiepte van de woning na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 15,73 m. De constructie wordt tegen de linker perceelsgrens voorzien. De scheidingsmuur wordt niet aangepast.

De terrasoverkapping betreft een aluminiumconstructie in een zwarte kleur.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 14/05/2024 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het bouwen van een overdekt terras (OMV_2024066743).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 18 juni 2024 onder ref. TPW-OL-2024065652:

Fluxys bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.

Bijgevolg kan Fluxys een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot de installaties van Fluxys gewaarborgd blijft.

Als bijlage vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de

aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen. (zie bijlage Omgevingsloket).

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 1 juli 2024 onder ref.

3516.2024.324.Wondelgem:

Infrabel vraagt een bouwvrije zone van 10 meter t.a.v. de vrije rand van het spoor (= onderkant talud). Het terras bevindt zich in deze zone. Deze constructie kan in dit geval aanzien worden als tijdelijk. Bij een eventuele uitbreiding van de spoorinfrastructuur of aanleg van langsinfrastructuur zal het terras moeten verwijderd worden.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage Omgevingsloket).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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.

Gewestelijk RUP

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1998 WO 085/00 van 20 mei 1999). De aanvraag heeft betrekking op lot 9. De zonering volgens deze verkaveling is *zone voor bebouwing, voortuinstrook en zone voor koeren en tuinen*.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Er wordt afgeweken op de volgende voorschriften:

* Bouwdiepte: de gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt maximum 15 m.

De aanvraag gaat uit van een totale bouwdiepte van 15,73 m op het gelijkvloers.

* Dakhelling: de woningen worden uitgevoerd met een bedaking met gelijkhellende dakvlakken, met een dakhelling begrepen tussen 25° en 60°.

De terrasoverkapping wordt afgewerkt met een plat dak.

* Materialisatie: gekoppelde woningen zullen maximaal in dezelfde materialen worden uitgevoerd.

De terrasoverkapping betreft een aluminium 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 'Hoofdstuk 8: 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 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 4.20: Natuurlijke verlichting

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitaalwoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

Door het plaatsen van de terrasoverkapping zullen de achterliggende leefruimtes (zit- en eethoek) onvoldoende daglicht ontvangen. Het daglicht in de achterliggende ruimte wordt niet verhinderd indien het dak van de terrasoverkapping in een doorzichtig materiaal (bv. glas) wordt 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 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.

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op de terrasoverkapping moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opgevangen hemelwater dat op de terrasoverkapping terecht komt in de tuin te laten infiltreren. Het opgevangen hemelwater mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Vanuit de aanvraag is het niet duidelijk in welke richting het hemelwater zal afvloeien. Omwille van de inplanting van de constructie tegen de linker perceelsgrens is het belangrijk dit in een nieuwe aanvraag te verduidelijken. De afvoer van het regenwater moet op het eigen terrein uitgevoerd worden. De nieuwe constructie mag geen wateroverlast bij derden veroorzaken.

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. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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 27 juni 2024 tot en met 26 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet het plaatsen van een terrasoverkapping langs de achtergevel van de woning. Door het plaatsen van de terrasoverkapping wordt de daglichttoetreding in de achterliggende ruimtes beperkt. Dit heeft een negatieve impact op de woonkwaliteit en is in strijd met artikel 4.20 van het algemeen bouwreglement.

De terrasoverkapping is in strijd met de bepalingen van de verkaveling. Deze verkaveling legt een maximale bouwdiepte op om de impact van de bebouwing op de omgeving voldoende te

beperven. Het overschrijden van deze grens is in strijd met dit opzet en kan bijgevolg vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

Door het plaatsen van de terrasoverkapping zal de tuinzone verkleinen. Er blijft een onvoldoende grote oppervlakte op het perceel van bebouwing en verharding gevrijwaard die als tuin kan functioneren voor de woongelegenheid op het terrein.

We merken op dat er in de voortuin zowel een oprit aanwezig is naar de inpandige garage als een autostaanplaats is ingericht. Daarnaast bevindt er zich ook een bijgebouwtje in de achtertuin. Samen met de woning wordt in de bestaande toestand reeds veel oppervlakte ingenomen door bebouwing en verharding. Bijkomende ruimte-inname dient gecompenseerd te worden.

Een terrasoverkapping komt slechts voor vergunning in aanmerking wanneer het aandeel verharding/ bebouwing vermindert op het perceel. De verkavelingsvoorschriften m.b.t. de bouwdiepte moeten gerespecteerd worden. De terrasoverkapping mag bijkomend geen negatieve impact hebben op de interne woonkwaliteit. Er moet voldoende natuurlijke daglichttoetreding in de leefruimtes gegarandeerd worden.

Tot slot zal de hemelwaterafvoer duidelijker weergegeven moeten worden op de plannen (bv. aanduiding met pijltjes). Het hemelwater dat op de terrasoverkapping terecht komt, moet op eigen terrein infiltreren en mag niet voor overlast bij derden zorgen.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met de verkaveling en met artikel 4.20 van het algemeen bouwreglement) en niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (te groot aandeel verharding en bebouwing op het perceel).

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 bouwen van een overdekt terras aan de heer Kurt Rogiers gelegen te Stenenkruis 19, 9032 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 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:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolgt 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.

2024_CBS_08743 - OMV_2024070096 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een overdekt terras - met openbaar onderzoek - Stenenkruis, 9032 Gent - Weigering