



---

**2024\_CBS\_08966 OMV\_2024094796 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning + verbouwen van een woning - zonder openbaar onderzoek - Rozenlaan, 9031 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 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 Braeckvelt, 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?**

Carine Standaert - Hendrik Blanchaert met als contactadres Smissestraat 4, 9800 Deinze hebben een aanvraag (OMV\_2024094796) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een woning + verbouwen van een woning
- Adres: Rozenlaan 17, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 557F en 557G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
12 september 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 Rozenlaan en de Antoon Catriestraat. Op het terrein staat een halfopen woning met een adres aan de Rozenlaan.

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op het perceel. Er staan verschillende bomen.

De aanbouw van de bestaande woning wordt gesloopt. De achtertuin is, na de werken, 5,20 m diep. Aan de rechtergevel komt een carport met oprit vanaf de Rozenlaan. Gekoppeld aan deze carport wordt nog een carport geplaatst. Deze carport staat tegen de linker zijgevel van de nieuwbouw woning. De woning is 9,60 m diep, 9,50 m breed en is 2 bouwlagen hoog (afgewerkt met plat dak). De woning heeft een achtertuin van 4 m diep.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 11/05/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een fietsenstalling.  
(1966 DR 053)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

#### Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent Gewestwegen

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op  
4 september 2024 onder ref. AV/411/2024/01112.

Het advies, met aandachtspunten en opmerkingen, is raadpleegbaar op het omgevingsloket.  
Volgende voorwaarde wordt opgelegd: *“Behoudens de dubbele toegang ter hoogte van de perceelsgrens moet het perceel worden afgesloten met onoverrijdbare afsluiting. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven.”*

### 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 28 oktober 1998).

*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 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### **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 en gewestweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

De aanvraag is tweedelig: het verbouwen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwbouw woning. Beide woningen krijgen een aangebouwde carport.

#### Hemelwaterput

De te verbouwen woning krijgt een kleinere oppervlakte via de afbraak van een aanbouw. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. De woning (74,50 m<sup>2</sup>) en de carport (16,50 m<sup>2</sup>) worden aangesloten op de hemelwaterput. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7 500 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. Dit wordt voorzien.

De nieuwbouwwoning met gekoppelde carport (totaal dakoppervlak 98,50 m<sup>2</sup>) worden aangesloten op een hemelwaterput van 7 500 l. Dit is in overeenstemming met de GSV.

#### Infiltratievoorziening

De toekomstige percelen zijn groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterputten is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening (1 per woning).

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart is het terrein gevoelig voor overstromingen door intense neerslag ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, 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**

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. 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.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op een terrein van circa 620 m<sup>2</sup>.

Het perceel en de ruimere omgeving maken deel uit van het buitengebied Drongen volgens het RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent en Ruimte voor Gent. De wijk maakt geen deel uit van de kern van Drongen. In het buitengebied wordt verstedelijking tegen gegaan. Het open landschap moet gevrijwaard worden waardoor we enkel vernieuwen binnen het bestaande weefsel. Er wordt niet uitgebreid. De stad Gent heeft recent ook een beleidskader opgemaakt (nota ruimtelijk rendement) waarin wordt gesteld dat er in het buitengebied buiten de aangeduide knooppunten niet wordt ingezet op verdichting.

In het buitengebied wordt een woondichtheid van circa 15 wooneenheden per hectare gehanteerd. Op perceelniveau betekent de bouw van een bijkomende woning een dichtheid van circa 32 wooneenheden per hectare. Dit is heel wat meer dan een woondichtheid van 15 wooneenheden per hectare en is niet aanvaardbaar. De voorgestelde dichtheid komt overeen met een dichtheid die verwacht wordt in de kernen en in het stedelijk gebied.

De plek waarop de nieuwe woning komt, is geen potentieel bouwperceel. Het is de zijtuin van de bestaande woning. Deze woning heeft een achtertuin van slechts 2 m diep. De zijtuin is de grootste tuinzone bij deze woning. In deze tuin staan verschillende hoogstammige bomen.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag staat dat er geen bomen gerooid worden. Volgens het algemeen bouwreglement (hoofdstuk 2 – artikel 1.2) is het rooien van bomen -met een stamomtrek van minstens 50 cm op een hoogte van 1 m boven het maaiveld of bomen met een stamomtrek van minstens 75 cm ter hoogte van het maaiveld- vergunningsplichtig. Ter hoogte van de straatzijde zijn mogelijks enkele vergunningsplichtige (meerstammige) bomen aanwezig. Aangezien de stamomtrek niet werd opgenomen op de plannen is niet duidelijk of deze vergunningsplichtig zijn. Vergunningsplichtige bomen moeten behouden blijven.

De tuinzone van de bestaande woning wordt gereduceerd tot enkele stroken groen rondom de woning. Dit is onvoldoende. De afbraak van de aanbouw aan de achtergevel lost dit probleem niet op.

De achtergevel van de nieuwe woning, met grote ramen, richt zich naar de zijgevel van de buur. Dit op slechts een afstand van 4 m. Ook de tweede bouwlaag komt tot op 4 m van deze buur. Dit is onvoldoende. Bij een achtertuin is een tuindiepte van minstens 10 m noodzakelijk om de inijk naar buurwoningen te beperken.

Omwille van bovenstaande motivatie is het gevraagde niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Op dit perceel is 1 woning het maximale.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig.** De aanvraag 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 bouwen van een woning + verbouwen van een woning aan Carine Standaert - Hendrik Blanchaert gelegen te Rozenlaan 17, 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 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 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\_08966 - OMV\_2024094796 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning + verbouwen van een woning - zonder openbaar onderzoek - Rozenlaan, 9031 Gent - Weigering