



2024_CBS_11530 OMV_2024086174 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw en het plaatsen van een zwembijver - zonder openbaar onderzoek - Berouw, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 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, 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?

Boris Deraeve - Sophie De Buysser met als contactadres Gentstraat 24, 9971 Kaprijke hebben een aanvraag (OMV_2024086174) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw en het plaatsen van een zwembijver
- Adres: Berouw 66, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 1837N, 1837X en 1866B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 oktober 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich in het binnengebied van het bouwblok die zijn toegang kent langs Berouw in de wijk 'Sluizeken – Tolhuis – Ham'. In het binnengebied zijn er 5 beluikwoningen aanwezig die allen toegankelijk zijn via een bestaande erfdiensbaarheid, zijnde een toegangspad gelegen deels op het perceel van nr.74 en tussen de huizen met nr. 52 en 58A, horende bij het pand met nr. 58A. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 132492) en wordt hierin als volgt omschreven: Dubbel steegbeluik
Dubbel steegbeluik met gemeenschappelijke toegang. Van het beluik kwam in 1857 de rechtersteeg klaar, terwijl de huidige toegang, samen met de linkersteeg dateren van 1860. Beide delen van beluik met eigen karakter.

Dit steegbeluik heeft een **stedenbouwkundige, architecturale waarde en historische waarde** en krijgt binnen de Gentse beluikenstudie (<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/nieuws-evenementen/de-gentse-beluiken-verleden-heden-en-toekomst>) een neutrale erfgoedwaarde toegekend.

De typologie en morfologie van dit steegbeluik kent nog een hoge erfgoedwaarde. Het beluik kent nog een unieke karakter door zijn specifieke morfologie. Veel authentieke karakteristieken van de beluikwoningen op zich zijn echter wel verdwenen. Het beluik vormt vandaag een heterogeen geheel met een positieve ruimtelijke beleving, bepaald door de groene steeginvulling.

Het beluik werd in de jaren '90 grondig verbouwd. Zo werden de witgekalkte bakstenen gevels terracotta bepleisterd, werd er in de noordelijke steeg volumes aan de voorgevels toegevoegd, werden beluikwoningen samengevoegd en werden gevelopeningen op de gelijkvloerse verdieping gewijzigd. Ook intern ondergingen de woningen grondige verbouwingen.

De erfgoedwaarde van het beluik zit hem niet meer in de architecturale details van de panden maar in de stedenbouwkundige configuratie als een steegbeluik, de heterogeniteit van het geheel en de uniformiteit in volumetrie.

Het pand nr. 66 is qua volumetrie in de jaren '90 niet gewijzigd, wel werden twee beluikwoningen naast elkaar samengevoegd. De voorgevel bleef behouden maar werd bepleisterd, de aanwezigheid van gevelankers bevestigt dit. De raamopeningen en blindnissen op de eerste verdieping bleven hierbij behouden. De ritmering en vormgeving van deze raamopeningen op de eerste verdieping werd over gans het beluik hetzelfde gehouden, ook de bepleisterde afwerking in teracottakleur werd doorgetrokken over meerdere beluikwoningen, dit versterkt de heterogeniteit dit beluik.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw en het plaatsen van een zwembad.

MORFOLOGIE

1/ Hoofdgebouw

Het perceel in kwestie is ca. 230m², heeft een totale diepte van ca. 26m15 bij een breedte van ca. 8m80. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 5m50 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +6m15 met een nokhoogte van +8m54 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw wordt grondig verbouwd:

- De bestaande voorgevel wordt volgens de aangeleverde plannen integraal als 'metselwerk te slopen' aangeduid, echter zal volgens de beschrijvende nota de bestaande gevel behouden blijven. Bijgevolg is er tegenstrijdige informatie aanwezig in de aanvraag. Er wordt voor de beoordeling steeds rekening gehouden met de aangeleverde plannen en er wordt dus vanuit gegaan dat er een nieuwe voorgevel wordt voorzien. Deze nieuwe gevel wordt langs de buitenkant bijkomend geïsoleerd met 20cm en afgewerkt met crepi.
- De gelijkvloerse raamopeningen bestaan in de nieuwe toestand uit 2 grote raampartijen van telkens 2m25 hoog en 3m00 breed.
- Op de eerste verdieping wordt de bestaande travée-verdeling van de bestaande ramen overgenomen en worden deze vergroot naar onder toe. De totale hoogte van de ramen bedraagt 2m20 met een breedte van 1m00. Voor de ramen wordt er een verschuifbare zonnewering uit hout voorzien.
- Het bestaande hellende dak wordt integraal vernieuwd en de achtergevel wordt over de volledige breedte voorzien van 3 volwaardige bouwlagen. Dit zorgt ervoor dat de kroonlijsthoogte van de achtergevel tot +8m50 (gemeten vanaf het trottoirpeil) wordt opgetrokken. Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met maximaal 2m35 over een lengte van ca. 2m55 en een ophoging van de achtergevel over de volledige lengte met 2m17. Volgens de aangeleverde plannen is er achter het hoofdgebouw nog een deel van het perceel aanwezig. Deze wordt ook door de perceelsgrens aangegeven.
- De bestaande vloerplaten worden behouden op dezelfde plaats en voorzien van een geluidsisolatie, vloerafwerking en plafondaafwerking. Echter wordt er vermeld op de plannen dat dit stuk grond tot Mercatorstraat 37 behoort. Er is tegenstrijdige informatie aanwezig.
- Ter hoogte van de voorgevel wordt er gevelbreed een pergola voorzien. Deze is ca. 8m40 lang, 1m20 diep en heeft een totale hoogte van ca. 2m70.

Verder wordt er een grondige heropdeling van de woning voorzien. De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een keuken, eethoek en zithoek, een berging en toilet. De traphal wordt voorzien rechts in de woning. De eerste verdieping wordt voorzien van een badkamer, toilet en 2 kleine slaapkamers. Onder het hellende dak wordt er een dressing, een slaapkamer, een badkamer en toilet voorzien.

De tuin bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is bijgevolg een voortuin. Deze heeft een oppervlakte van ca. 183m².

2/ bijgebouw

Vooraan in de tuinzone wordt er een bijgebouw voorzien. Deze is voorzien op de rechter perceelsgrens, op 1m00 van de voorste perceelsgrens en op 2m21 van de linker perceelsgrens. Het bijgebouw is 3m50 diep en 6m50 lang. Er is tegenstrijdige informatie aanwezig op de plannen in verband met de bouwhoogte. Op het aangeleverde terreinprofiel bedraagt de totale hoogte van het bijgebouw 3m10, volgens de gevelaanzichten van het bijgebouw bedraagt deze 3m15 en volgens de snede 3m25. De hoogte van de tuinmuur bedraagt +3m11. Door deze tegenstrijdige informatie kan er niet geoordeeld worden of er al dan niet een ophoging van de tuinmuur noodzakelijk is. Dit bijgebouw wordt ingericht als thuishokantoor/atelier en als tuin- en fietsenberging. Het platte dak van het bijgebouw wordt voorzien van een groendak.

3/ Zwemvijver

Tussen het hoofd- en bijgebouw wordt er ter hoogte van de rechter perceelsgrens een zwemvijver voorzien. Deze is voorzien op 1m00 van de rechter perceelsgrens, 4m48 van de linker perceelsgrens, 1m89 van het bijgebouw en 5m00 van het hoofdgebouw. De zwemvijver heeft een oppervlakte van 34m² en is 3m00 breed en 9m60 diep. Horende bij deze zwemvijver wordt er nog bijkomend ca. 14,5m² verharding voorzien. Ca. 114,5m² van de tuinzone wordt als onverharde zone voorzien.

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 l en een hemelwaterput van 7.500 l. Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/08/1988 werd een weigering afgeleverd voor het afkappen van het pleisterwerk van de voorgevel en het herbezetten met plaketten. (1988/1064)
- Op 31/03/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk slopen, verbouwen en uitbreiden van een beluik. (1991/423)
- Op 07/04/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een berging. (1991/550)
- Op 27/10/1992 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van de gevels en binnenruimten (regularisatie dossier 91/423 vergund op 31/3/92). (1992/454)
- Op 03/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een eengezinswoning. (2009/938)

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. 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.

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.

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen; *Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Toetsing: niet conform: Er is in bestaande toestand een zeer grote onverharde tuinzone aanwezig. In huidig voorstel wordt deze dermate versnipperd door het aanleggen van verharding, het voorzien van een tuinberging en het centraal in de tuin voorzien van een buitenmaatse zwembad, waardoor er geen nuttig bruikbare tuin meer over blijft. De enige aaneengesloten tuinzone wordt gebruikt voor het inrichten van een langwerpige wadi waardoor ook deze verdiepte zone niet meer als bruikbaar kan worden beoordeeld. Huidig voorstel zoekt naar de maximale draagkracht van zowel het hoofdgebouw als de tuinzone en zorgt voor een te grote versnippering van de aanwezige tuinzone en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

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.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 45m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000?l. De aanvraag voldoet hieraan en voorziet een hemelwaterput van 7.500 liter. De hemelwaterput wordt uitgerust 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. Het totale dakoppervlakte bedraagt 45m² voor het hoofdgebouw en bijkomend 22,75m² voor het bijgebouw. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Het bufferend vermogen van de voorziene groendaken wordt echter in de aanvraag nergens verduidelijkt waardoor deze niet in rekening kan worden gebracht.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt 33,75m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2,7m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1.114 l**. De aanvraag voorziet een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 9,6m² en een bufferend vermogen van 2.710 liter en voldoet.

GROENDAK

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. De aanvraag voorziet wel om alle nieuwe platte daken te voorzien met een groendak.

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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. 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.

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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- De bezwaarschrijver stelt dat er een bijkomend gebouw wordt voorzien in de tuinzone. Hierbij is er de bezorgdheid dat het bijgebouw de groene ruimte die aanwezig is in het binnengebied en het beluik negatief zal beïnvloeden en te veel zal inperken. Verder zal het voorzien van een kantoor/leefruimte in het bijgebouw volledig vooraan de tuin zorgen voor bijkomende passage in het binnengebied. Er is hierbij een erfdiensbaarheid aanwezig dat over het terrein van de bezwaarschrijver loopt en deze vreest voor een negatief effect op hun privacy.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- Het bijgebouw in de tuinzone zal gebruikt worden als thuishkantoor/atelier en (fietsen)berging horende bij de eengezinswoning en het is in geen enkel geval de bedoeling dat dit als publiek toegankelijke functie wordt ingericht. Het inrichten van een aan het wonen verwante functie is niet wenselijk zo diep op het perceel. Bijkomend zal het inrichten van een secundaire toegang zorgen voor een negatieve impact op de aanpalende percelen. Huidig voorstel gaat uit van een te grote versnippering en inname van de onverharde en groene tuinzone en is ruimtelijk niet wenselijk. Dit wordt verder bijgetreden onder '9. OMGEVINGSTOETS'.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Hoofdgebouw

Het voorliggende ontwerp gaat uit van een zeer grondige verbouwing van de beluikwoning. De verbouwingswerken beogen het verhogen van de woonkwaliteit alsook de bewoonbare oppervlakte van de woning.

Er wordt opgemerkt dat er in de beschrijvende nota vermeld staat dat de bestaande voorgevel behouden blijft en geïsoleerd wordt langs buiten, alsook dat de bestaande vloerconstructie behouden blijft. Op de plannen wordt duidelijk weergegeven dat de voorgevel integraal vernieuwd wordt en het binnenspouwblad wordt opgetrokken uit cellenbeton. Gezien de vloerbalken steunen van voorgevel naar achtergevel, is het onduidelijk of de bestaande vloerconstructie dan behouden kan blijven. Gezien deze tegenstrijdige informatie is een ten gronde beoordeling niet mogelijk. Gezien de erfgoedwaarde dient in elk geval de bestaande voorgevel behouden te blijven en dient gebruikt te worden als binnenspouwblad na de verbouwing. Verder dient de bestaande draagstructuur in elk geval behouden te blijven. Uitgaande van een behoud van de voorgevel wordt er opgemerkt dat de bestaande gevelopeningen in de voorgevel worden gewijzigd, dit zowel op de gelijkvloerse als eerste verdieping en de gevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met een zandkleurige crepi. De gevels van het beluik werden in het verleden reeds bepleisterd, waardoor het isoleren van de gevels en opnieuw bepleisteren geen impact heeft op de erfgoedwaardering.

Er wordt nieuw schrijnwerk voorzien in aluminium in een grijs-groene kleur en er wordt een zonnewering aangebracht voor de ramen op de eerste verdieping onder de vorm van een lamellenstructuur en een pergolastructuur op de gelijkvloerse verdieping. **De aanpassingen aan de gevelopeningen van de eerste verdieping, het toevoegen van zonnewering voor de ramen van de eerste verdieping en het voorzien van een pergola** zorgen ervoor dat het karakter en de heterogeniteit van het beluik sterk worden aangetast en dit pand niet meer als een onderdeel van het beluik zal ervaren worden. De gevel wordt voorzien van een hanggoot i.p.v. een bakgoot met spondeplan. Er wordt hierbij verwezen naar de burens, doch hier is de spondeplank nog aanwezig, zijnde boven de gevelisolatie. Bovenstaande elementen zijn niet te remediëren met bijzondere voorwaarden gezien er geen zicht is op het uiteindelijke ontwerp waardoor bovenstaande ingrepen vanuit een erfgoeddoogpunt en ruimtelijk standpunt **ongunstig** worden beoordeeld. De tegenstrijdige informatie op de plannen biedt geen mogelijkheid om een ten gronde beoordeling mogelijk te maken.

Het dak wordt volledig vernieuwd waarbij de achtergevel integraal wordt opgehoogd naar 3 volwaardige bouwlagen. De ingrepen op het interieur en de volume-uitbreiding in de dakstructuur aan de achterzijde hebben een beperkte impact op de beschermde erfgoedwaardering en kunnen aanvaard worden. Ruimtelijk is er ook geen bezwaar tegen het ophogen van de achtergevel gezien dit de bewoonbare oppervlakte en kwaliteit van de eengezinswoning ten goede komt.

Echter is er in huidige aanvraag onduidelijkheid over de zone gelegen achter het hoofdgebouw. Deze wordt op de aangeleverde plannen aangeduid als horende bij het perceel, waarbij de perceelsgrens weergegeven op de plannen dit ook bevestigt. Echter wordt er op de plannen volgende vermeld:

'De weergave op Geopunt (zie pagina 1) doet vermoeden dat er nog een stukje grond 'achter' (ten noorden van) de woning bij Berouw 66 hoort, maar dat klopt in de werkelijkheid niet. Dit stukje grond (van zo'n 26m² werd ooit toegevoegd aan de tuin van de woning in de Mercatorstraat 37. De notariële akte bij aankoop van de woning is hier niet geheel duidelijk over, maar na navraag bij de notaris en een landmeter is gebleken dat het schier onmogelijk is dat bouwheer op dit stukje grond (dat tot zijn kadastraal perceel behoort) nog aanspraak kan maken.'

Gezien de tegenstrijdige informatie op de plannen is een ten gronde beoordeling (namelijk de impact op de aanpaler) van de aanvraag niet mogelijk. Verder werd, gezien dit stuk grond als eigen perceel werd aangeduid d.m.v. de perceelsgrens hier in te tekenen, de achterliggende buur niet aangeschreven. Indien de perceelsgrens effectief gelegen is ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw zal de aanpalende buur aangeschreven moeten worden voor de ophoging van de scheidingsmuur. Gezien de tegenstrijdige informatie op de plannen en het niet mogelijk zijn om een ten gronde beoordeling te maken wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

2/ bijgebouw

Vooraan op het perceel wordt er een beperkt bijgebouw voorzien. Deze wordt ingericht als thuishandelaar/atelier en (fietsen)berging. Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een bijgebouw in de tuinzone. Echter wordt er steeds voorzichtig omgesprongen met het voorzien van een woon- of aan het wonen verwante functie in een bijgebouw in de tuinzone. Dit betekend een drastische verzwaring van de tuinzone en kan een negatieve impact hebben op de omgeving. Door een secundair toegangspad te voorzien vooraan het perceel zal dit een negatieve impact hebben op de ruimtebeleving van de aanpalende percelen.

Verder is er tegenstrijdige informatie aanwezig op de aangeleverde plannen. Op het aangeleverde terreinprofiel bedraagt de totale hoogte van het bijgebouw 3m10, volgen de gevelaanzichten van het bijgebouw bedraagt deze 3m15 en volgens de snede 3m25. De hoogte van de tuinmuur bedraagt 3m11 ter hoogte van het bijgebouw. Door deze tegenstrijdige informatie kan er niet geoordeeld worden of er al dan niet een ophoging van de tuinmuur noodzakelijk is. De aanpalende buur werd hierbij niet aangeschreven gezien er volgens de aangeleverde plannen geen ophoging noodzakelijk is. Gezien de tegenstrijdige informatie op de plannen die aantonen dat er eventueel wel een ophoging noodzakelijk zou zijn, is het niet mogelijk om een ten gronde beoordeling te maken en wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

3/ Zwemvijver

Er is in bestaande toestand een zeer grote onverharde tuinzone aanwezig. In huidig voorstel wordt deze dermate versnipperd door het aanleggen van verharding, het voorzien van een tuinberging en bijkomend centraal in de tuin een buitenmaatse zwembad te voorzien. Dit zorgt ervoor dat er geen nuttig bruikbare tuin meer overblijft. De enige aaneengesloten tuinzone wordt gebruikt voor het inrichten van een langwerpige wadi waardoor ook deze verdiepte zone niet meer als bruikbaar kan worden beoordeeld. Op een perceel van dergelijke grootte wordt er gestreefd naar een minimaal groenaandeel van 40%, wat voor dit perceel 92m² bedraagt dat als onverharde tuinzone voorzien dient te worden. In huidige aanvraag wordt 116m² van het terrein bezet en ca. 115m² van de tuinzone als onverharde tuinzone ingericht, waardoor er aan bovenstaande richtlijnen wordt voldaan. Echter kan de groenzone die overblijft niet als kwalitatief beschouwd worden. Deze wordt dermate versnipperd dat deze niet meer als bruikbaar kan worden aanzien.

Huidig voorstel zoekt naar de maximale draagkracht van zowel het hoofdgebouw als de tuinzone en zorgt voor een overschrijding hiervan. De aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

CONCLUSIE

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld vanwege:

- Onvoldoende rekening houdend met de bestaande en aantasting van de erfgoedwaarde
- Overschrijden ruimtelijke draagkracht
- Te grote versnippering van de tuinzone
- Tegenstrijdige informatie en onduidelijke plannen

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 verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw en het plaatsen van een zwembad aan Boris Deraeve - Sophie De Buysser gelegen te Berouw 66, 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 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_11530 - OMV_2024086174 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het oprichten van een bijgebouw en het plaatsen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Berouw, 9000 Gent - Weigering