



2025_CBS_00109 OMV_2024106494 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Koekoeklaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Laura Van Messeem - Sam Buysse met als contactadres Polderstraat 44, 9820 Merelbeke hebben een aanvraag (OMV_2024106494) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Koekoeklaan 27, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 175A3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Koekoeklaan en de Kolibrieweg, in de wijk Stationsbuurt-Zuid. De Koekoeklaan is een zijstraat van de De Pintelaan, in de ruimere omgeving bevindt zich het ziekenhuis UZ. De nabije omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen (2 bouwlagen, hellend dak), ingeplant achter de rooilijn en gegroepeerd per 2 of per 3. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een halfopen eengezinswoning (2 bouwlagen, hellend dak), ingeplant op ca. 6m achter de rooilijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning. Langs alle gevels wordt de gevelsteen afgekapt, waarna geïsoleerd en opnieuw afgewerkt wordt met steenstrips (rood). Het lagergelegen dak aan de linkerzijde van de woning wordt afgebroken en er wordt een semi-inpandig dakterras in het dak voorzien. Het dakterras (ca. 18m²) situeert zich aan de linker- en voorgevel, en bevindt zich op ca. 6,5m hoogte. Het bestaande dak wordt vernieuwd waardoor de nok met 10cm verhoogd naar 11,23m. De dakafwerking is met antraciet dakpannen.

Omgevingsaanleg

In de voortuinstrook wordt de bestaande oprit in klinkers verbreed tot een breedte van ca. 5m en oppervlakte ca. 30m², in de achteruinstrook wordt een terras aangelegd (ca. 37m²). Hoewel de aanvraag hier niets over vermeldt wordt er in de achteruinstrook een hemelwaterput geplaatst op de locatie waar zich op heden een hoogstammige boom bevindt, waardoor deze boom gerooid zal moeten worden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 05/06/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woonhuis met garage. (Litt. K-8-72)

Verkavelingsvergunningen

* Op 23/11/1964 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1964 GE 005/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

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.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1964 GE 005/00 van 23 november 1964). De aanvraag heeft betrekking op **lot 43**. De zonering volgens deze verkaveling is strook voor open en half open bebouwing, strook voor koeren en hovingen en strook voor voortuinen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling, en wijkt af op meerdere zaken.

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').

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, en wijkt af van 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.

De aanvraag betreft onder meer het verbreden van de oprit in de voortuinstrook in functie van een extra autostaanplaats.

In voortuinstroken wordt uitsluitend strikt noodzakelijke verharding toegelaten in functie van opritten naar vergunde garages/carports en toegangspaden. De bijkomende verharding die

voorzien wordt in de voortuinstrook is niet strikt noodzakelijk en wordt bijgevolg niet toegestaan. Dit vormt een weigeringsgrond.

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 met een halfopen eengezinswoning.

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.

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. Er is een al bestaande hemelwaterput aanwezig. Er wordt daarbovenop een extra hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10.000l.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening => hieraan wordt voldaan.

De nieuwe hemelwaterput wordt ingetekend vlakbij de locatie van de grote naaldboom. Deze boom wordt niet aangevraagd om te verwijderen. Bijgevolg dienen de nieuwe regenwaterput en het terras voorzien te worden buiten de kruinprojectie van de aanwezige grotere naaldboom.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Er sneuvelen mogelijks 1 of zelfs 2 hoogstammige bomen met deze aanvraag, waardoor de natuurtoets niet duidelijk kan getoetst worden en deze dus negatief is.

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 8 oktober 2024 tot en met 6 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ behoud van bomen

Het is waarschijnlijk noodzakelijk om twee bomen langs de Kolibrieweg te rooien (een hulst en een den) voor de geplande bouwwerken (poortje en regenwaterreservoir). De bomen zijn vergunningsplichtig, maar het rooien is niet opgenomen in de bouwaanvraag. Het verdwijnen van de bomen kan leiden tot verlies van privacy, verminderde waterbuffering, verlies van natuurlijke hittebescherming en ecosysteemdiensten. Er wordt voorgesteld om de waterput en het hekje zo te herpositioneren dat de bomen behouden kunnen blijven.

2/ privacy

Het geplande terras op de tweede verdieping biedt inkijk in de zij- en achtertuinen van minstens drie omliggende eigendommen en vermindert hun privacy, evenals de privacy van keukens en livings. Een terras dat enkel op de voortuinen gericht is, wordt wel als aanvaardbaar beschouwd, mits het voorzien is van een verhoogde muur of matglas om inkijk te beperken.

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

1/ behoud van bomen

Dit bezwaar is terecht. Aangezien er voldoende alternatieven zijn om de hemelwaterput elders

in te planten, is de voorgestelde locatie – die waarschijnlijk het sneuvelen van bomen tot gevolg heeft – niet aanvaardbaar.

2/ privacy

Dit bezwaar is terecht en wordt weerhouden. Het voorgestelde dakterras komt niet voor vergunning in aanmerking omwille van de inkijk naar de aanpalende percelen (zie 9. Omgevingstoets). Een beperkt dakterras dat alleen uitkijkt richting de straatzijde is aanvaardbaar.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het renoveren van de buitenschil van de woning, het voorzien van een semi-inpandig dakterras en het aanleggen van verhardingen. Het renoveren van de woning is positief en noodzakelijk om de woning te kunnen aanpassen aan de hedendaagse normen qua comfort en isolatie. Er zijn echter een aantal struikelblokken in het ontwerp die ervoor zorgen dat de aanvraag – zelfs niet met bijzondere voorwaarden – niet voor vergunning in aanmerking komt. Een aangepast voorstel kan besproken worden met de dienst stedenbouw.

Dakterras:

We benaderen dakterrassen altijd met de nodige voorzichtigheid. Het dakterras bevindt zich op een grote hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit kan de privacy van de omwonenden in het gedrang brengen, wat ook gestaafd wordt door de bezwaren. Het pand beschikt op vandaag over een kwalitatieve tuinzone en heeft dus wel een alternatief voor het voorzien van buitenruimte. Op zich is een dakterras wel aanvaardbaar, maar in dit geval dient een dakterras zich volledig naar de straatzijde te oriënteren. Een dakterras langs de linker zijgevel komt niet voor vergunning in aanmerking.

Verharding voortuinstrook:

Het verder verharderen van de voortuin in functie van niet-strikt noodzakelijke verhardingen (zijnde een extra autostaanplaats) is strijdig met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent en met de goede ruimtelijke ordening. Voortuinen zijn een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. De voortuinstrook moet het groene karakter behouden. Bijgevolg kan, net zoals in de vergunde toestand, alleen de verharding van de strikt noodzakelijke toegang en oprit naar de woning worden toegelaten.

Rooien bomen:

Door het voorzien van een terras en een hemelwaterput in de achtertuinstrook, vlakbij een grote naaldboom, is er een grote kans dat deze boom zal geveld moeten worden. Dit is niet aanvaardbaar. Deze boom wordt ook niet aangevraagd om te verwijderen. In een nieuwe aanvraag dienen de hemelwatervoorzieningen ingeplant te worden buiten de kruinprojectie van de aanwezige grotere naaldboom. Hiervoor is voldoende plek in de tuinzone.

Opmerking omtrent garage:

De garage heeft geen vrije ruimte van 5m op 2m. De inloopdouche is een vast object waardoor er niet genoeg ruimte is. Er moet minstens 5m op 2m vrije ruimte voorzien worden in een garage voor de functionele bruikbaarheid ervan.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement omwille van de verharding in de voortuinstrook en is strijdig met de goede ruimtelijke ordening omwille van:

- een te grote impact op de privacy van de omwonenden door het dakterras;
- het onnodig rooien van bomen, waardoor ook de natuurtoets negatief is.

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 aan Laura Van Messem - Sam Buysse gelegen te Koekoeklaan 27, 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.

2025_CBS_00109 - OMV_2024106494 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Koekoeklaan, 9000 Gent - Weigering