



2025_CBS_01796 OMV_2024155232 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een openluchtzwembad in de achtertuin - zonder openbaar onderzoek - Oudewal, 9030 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 Bart Abbeloos met als contactadres Oudewal 33, 9030 Gent en Mevrouw Els Kindt met als contactadres Oudewal 33, 9030 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024155232) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van een openluchtzwembad in de achtertuin
- Adres: Oudewal 33, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 187A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich in Oudewal in Mariakerke. De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld door de functie wonen. Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. In de tuinzone is een waardevolle hoogstammige notelaar aanwezig en de achtergelegen percelen zijn nog twee hoogstammige bomen aanwezig.

De aanvraag omvat het bouwen van een openluchtwembad met verharding in de achtertuin. Het zwembad heeft een oppervlakte van 31,5 m² (9 m x 3,50 m) en bevindt zich op een afstand van 2 m van de linker zijdelingse perceelsgrens en op 2 m van de achterste perceelsgrens. Ten westen en noorden van het zwembad wordt het terras uitgebreid van ca. 20 naar ca. 41 m². Het wordt aangelegd in waterdoorlatende tegels.

Een infiltratievoorziening wordt voorzien op het achterliggende onbebouwde perceel.

Voor het perceel werd recent Omgevingsvergunningsaanvraag geweigerd (zie ook rubriek "HISTORIEK"). Het onderwerp betrof toen zwembad (gelijkaardige inplanting en afmetingen) en poolhouse.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen

* Op 20/10/1964 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1964 MA 003/00).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 17/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een eengezinswoning met ingebouwde garage. (1999/40026).

Omgevingsvergunningen

* Op 21/03/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een openluchtwembad en een poolhouse. (OMV_2023158381).

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 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1964 MA 003/00 van 20 oktober 1964). De aanvraag heeft betrekking op lot 88. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor koeren en hovingen.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften van de 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, voor wat betreft:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen. Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: De achtertuin wordt (nog steeds) in grote mate verhard (zwembad en terras). De verharding wordt niet beperkt tot het strikt noodzakelijke. Bovendien wordt een deel van de verharding voorzien binnen de kroonprojectie van de notelaar op het perceel. Het voorzien van een zwembad en/of verharding binnen de kroonprojectie, en bij uitbreiding in de zone van 2 m rond kroonprojectie, brengt de levensvatbaarheid van de boom in het gedrang omdat dit kan leiden tot wortelschade en bodemverdichting. De bouwzone (verharding en constructie zoals het zwembad) dient daarom een afstand te houden van minimaal 2 m van de kroonprojectie van de notelaar.

Opnieuw wordt ook opgemerkt dat de volledige voortuin verhard is: er bevindt zich de inrit naar de inpandige garage, een toegangspad en een autostaanplaats. Er is geen vergunning gekend voor het merendeel van deze verharding. Uitsluitend de inrit naar de halfondergrondse garage en de keermuurtjes zijn vergund. Enkel een oprit met een

maximale breedte van 3 m en een toegangspad naar de voordeur kan toegestaan worden. De overige voortuin dient groen aangelegd te worden. Conform de geldende verkavelingsvoorschriften kan de voortuin voor maximaal 1/6 verhard worden. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld en dragen bij tot de klimaatrobustheid van de stad.

Alles in acht genomen moet worden geconcludeerd dat het verharderen van oppervlaktes op het perceel niet beperkt wordt tot een minimum.

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).
- ter hoogte van de straat 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.

Verhardingen

Met de aanvraag wordt op het perceel een zwembad en een verharding aangelegd. De verhardingen wordt waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2 %) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Onder de rubriek "TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN" werd gemotiveerd dat voorliggende aanvraag afwijkt van artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement inzake het beperken van verhardingen. Er wordt geconcludeerd dat het verharderen van oppervlaktes op het perceel niet beperkt wordt tot een minimum.

Infiltratievoorziening

Er wordt een infiltratievoorziening van 1188 liter en 4,53 m² aangelegd (opnieuw) op het aanpalende perceel. Dit is strijdig met de gewestelijke verordening. De infiltratievoorziening dient voorzien te worden op het eigen perceel.

Ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Voorliggende aanvraag omvat niet het vellen van een boom of waardevol groen. Echter, door de aanwezigheid van een waardevolle hoogstammige notelaar op het eigen perceel en twee hoogstammige bomen op de aangrenzende achterliggende percelen, moet de bouwzone (verharding en constructies zoals het zwembad) een afstand houden van minimaal 2 m van de kroonprojectie van de notelaar. Zo kan wortelschade en bodemverdichting als gevolg van de bouw van het zwembad vermeden of beperkt worden.

Verder veroorzaken de aangevraagde activiteiten geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen en is er geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Er wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets **niet 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de aanleg van een zwembad in de achtertuin en bijkomende verharding. De terreinbezetting stijgt daarmee tot ca. 65 % (verharding + bebouwing + zwembad). Dit is niet aanvaardbaar. Het perceel wordt in een te grote mate verhard en bebouwd. Er blijft onvoldoende tuinzone gevrijwaard om in te richten als groene tuinzone. Dit heeft een negatieve impact op zowel de kwaliteit van de tuinzone als de waterhuishouding van het perceel. Dit blijkt ook uit het feit dat de infiltratievoorziening niet op eigen perceel wordt voorzien (zie verder).

Bovendien doorstaat voorliggende aanvraag ook de watertoets en natuurtoets niet door de verharde oppervlaktes niet te beperken tot een minimum (zowel in voor- als achtertuin) en de verharding en het zwembad te dicht in te plannen bij de waardevolle notelaar. Bijkomend wordt de noodzakelijke infiltratievoorziening niet op eigen terrein voorzien. Het voorzien van de infiltratievoorziening op het aanpalende perceel is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater en legt daarenboven ook een onwenselijk beslag op dit perceel. Het perceel is immers, conform de verkaveling en de aanwezige wachtgevel, bestemd voor een eengezinswoning.

Tot slot wordt ook opnieuw opgemerkt dat de voortuin volledig verhard werd in functie van een autostaanplaats. Dit is niet aanvaardbaar en strijdig met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement en de verkavelingsvoorschriften. Er is geen vergunning gekend voor deze verharding. Uitsluitend de inrit naar de halfondergrondse garage en de keermuurtjes zijn vergund. Enkel een oprit met een maximale breedte van 3 m en een toegangspad naar de voordeur kan toegestaan worden. De overige voortuin dient groen aangelegd te worden. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld en dragen bij tot de klimaatrobuustheid van de stad.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen noch verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 plaatsen van een openluchtwembad in de achtertuin aan de heer Bart Abbeloos en mevrouw Els Kindt gelegen te Oudewal 33, 9030 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 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 beroepsindieners 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_01796 - OMV_2024155232 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een openluchtwembad in de achtertuin - zonder openbaar onderzoek - Oudewal, 9030 Gent - Weigering