

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ID omgevingsplatform	OMV_2024128191
Voorwerp van de aanvraag	het verbouwen van een rijwoning
Ligging	Rijsenbergstraat 153, 9000 Gent
Kadastrale gegevens	afdeling 9 sectie I nr. 138E
Aanvrager(s)	Thomas Vanhuysse - Herlinde Dierick
Datum aanvraag	06/06/2025
Volledigheidsbewijs	19/06/2025

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Rijsenbergstraat in de wijk Rijsenberg, stationsbuurt Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse veranda aanbouw langs links gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw. Dit over een breedte van 5m. Langs rechts blijft een bestaande aanbouw van 3,95m breedte behouden. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 13m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,41m ten opzichte van het trottoirpeil. Hiervoor moet de linkse scheidingsmuur gewijzigd worden. Tussen bouwdiepte 12,14m en 13m wordt de scheidingsmuur uitgebreid, dus opgehoogd met 3,33m ten opzichte van het maaiveld. Het bestaande platte dak van de aanbouw langs rechts en het nieuwe platte dak wordt aangelegd als groendak. Voor het overige worden geen werken uitgevoerd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/05/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het ophogen van een terrein tot het straatpeil. (1986/186)
- Op 19/05/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met garage. (1992/223)
- Op 30/06/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning met ingebouwde garage. (1992/347)
- Op 15/09/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje. (1992/491)
- Op 23/03/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje (regularisatie). (1994/732)

Verkavelingsvergunningen

- Op 28/12/1990 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1990 GE 094/00)

Handhaving

Op 18 mei 1999 werd proces-verbaal van vaststelling opgemaakt onder nummer 66.97.10072/99 voor de uitvoering van volgende wederrechtelijke werken:

Het voor ± 45,75% (± 28,16m²) verhardten van de voortuinstrook met betonklinkers, terwijl het BPA nr. 12 Rijsenberg slechts een maximum verharding van 30% (± 18,5m²) toelaat.

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 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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied, zone voor tuinen 1 en zone voor voortuin 2.

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.

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.

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 19,9m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000l.

De aanvraag voorziet geen aanleg van een hemelwaterput. De aanvraag omvat ook geen grondige werken aan het rioleringsstelsel en kan daardoor geen gescheiden stelsel aanleggen. Omwille van deze reden is een afwijking voor het plaatsen van een hemelwaterput te verdedigen. De platte daken worden volledig aangelegd als groendak ter compensatie. Deze moeten een buffercapaciteit hebben van 50l/m². De buffercapaciteit is onvoldoende gedetailleerd in de aanvraag. In **bijzondere voorwaarden** wordt dit nog opgelegd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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 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 verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Groendak

De aangelegde groendaken moeten een buffercapaciteit van 50l/m² bevatten.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit in functie van de staanplaats in de inpandige garage.

OPMERKINGEN

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Datum: 04/08/2025

VOOR AKKOORD

De omgevingsambtenaar

VOOR AKKOORD

Auteur verslag