



2025_CBS_10668 OMV_2025117784 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een overkapping - zonder openbaar onderzoek - Hoppestraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 december 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 Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, 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?

Leentje Van Aerde met als contactadres Hoppestraat 44, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025117784) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een overkapping
- Adres: Hoppestraat 44, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 169X10

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel in kwestie is gelegen langs de Hoppestraat in de Bloemekenswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit residentiële bebouwing met voortuin, bestaande uit 2 bouwlagen onder hellende daken. Het pand zelf betreft een eengezinswoning van 2 bouwlagen onder een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van het bouwen van een overkapping in de tuinzone. De nieuwe overkappen situeert zich langs de linker perceelsgrens. De overkapping is opgebouwd met palen en een dak met pvc dakplaten. De dakrandhoogte langs tuinzijde bedraagt 2,8m volgens het aangeleverde plan. De overkapping is voorzien tussen bouwdiepte 8,16m en de achterste perceelsgrens, een totale diepte van ca. 8m en breedte van 2,15m. De scheidingsmuur langs de linker perceelsgrens moet opgehoogd worden met 40cm volgens de aangeleverde constructietekening.

Erfgoed

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 13336). Het pand maakt onderdeel uit van een tuinwijk van 99 huizen, die tussen 1922 en 1928 door de sociale huisvestingsmaatschappij Le Foyer Gantois werden gerealiseerd.

Het tuinwijkconcept vertaalt zich in de omhaagde voortuintjes en de terugspringende rooilijn van één woninggroep, en oorspronkelijk ook in twee gemeenschappelijke speelpleinen en wandelpaden.

De woninggroepen omvatten twee tot elf woningen en kunnen verdeeld worden in twee types. Dit pand behoort tot het eerste, meest voorkomende type, waarbij de hoeken uitgewerkt zijn als diephuizen met een puntgevel onder een zadeldak en hiertussen huizen met afwisselend kleine puntgevels en een grote puntgevel, met een nok evenwijdig met de straat en een zadeldak. De vormgeving is cottage getint (onder andere door de combinatie van witte beschildering bovenaan en naakte baksteen onderaan). De deuren zijn rondboogvormig, de vensters rechthoekig met kleine roede verdeling en beluikt. Het pand nr. 44 heeft zo een kleine puntgevel met een nok evenwijdig met de straat en een zadeldak.

Dit bouwkundig geheel heeft in de eerste plaats een architecturale en stedenbouwkundige waarde als voorbeeld van de toepassing van de tuinwijkgedachte in de sociale woningbouw tijdens de eerste helft van de jaren twintig. Bepalende erfgoedelementen zijn de circulatiepatronen (autowegen en voetgangerspaden), de inplanting en de architectuur: volume, silhouet (puntgevels) en materialiteit-coloriet (naakte baksteen onderaan en (verdwenen) witte beschildering bovenaan).

Vaststelling door omgevingsambtenaar op basis van het dossier en historische luchtfoto's:

De aanvraag toont aan dat er andere wederrechtelijke werken uitgevoerd zijn maar geen onderwerp zijn van deze aanvraag:

- Op basis van historische luchtfoto's is vast te stellen dat er een nieuw tuinhuis constructie gebouwd werd in de hoek met de achterste en rechtse perceelsgrens. Er is vermoeden dat hiervoor de scheidingsmuren zijn gewijzigd waardoor dit wel vergunningsplichtig wordt.

- Op basis van de luchtfoto is te zien dat in 2023 de tuinzone nog aangeplant was met graszone, bijgevolg volledig doorlatend voor natuurlijke infiltratie. De aangeleverde foto 4 toont duidelijk aan dat de tuinzone nu volledig verhard is en aangelegd is met kunstgras met uitzondering van een smalle strook tegen de achterste perceelsgrens tussen het tuinhuis en de te regulariseren overkapping.
- Bijkomend is de tuinmuur afgewerkt met houten beplanking. Deze beplanking heeft ook een wijziging van de scheidingsmuur waardoor ook dit vergunningsplichtig wordt beschouwd aangezien deze hoger dan 2m is volgens de aangeleverde plannen.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 04/09/2025 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van het plaatsen van een overkapping. (OMV_2025079606)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/06/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een rijwoning. (2010/40205)

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 27/05/2025 werd volgende vastgesteld:

- Het plaatsen van een afdak tegen en over de ganse lengte van de perceelsmuur (ongeveer 8m) met de linkerbuur, met een breedte van 200 cm en een hoogte van 265 cm (hoogste punt). Het afdak steekt uit boven de perceelsmuur. Het volume is vergund volgens vergunning 2010/40205, maar werd uitgevoerd ruimschoots (2024) na het vervallen ervan.

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 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 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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 bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 17,2 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Er is al een bestaande hemelwaterput aanwezig waarop de overkapping wordt aangesloten wat conform de verordening is.

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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

De watertoetskaart voor pluviaal overstromingsrisico toont een verhoogd risico langs straatzijde.

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 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag tot regularisatie van de overkapping met een diepte van 8 meter en een breedte van 2,15 meter wordt negatief beoordeeld. Het project is strijdig met de principes van goede ruimtelijke ordening. De overkapping overschrijdt de gangbare proporties voor bijgebouwen en veroorzaakt een disproportionele verharding in de tuinzone, waardoor de verhouding tussen bebouwde en open ruimte ernstig wordt verstoord. Bovendien is er sprake van een cumulatieve impact door bijkomende wederrechtelijke ingrepen, waaronder het plaatsen van een tuinhuis zonder vergunning, het verhogen van tuinmuren en het volledig aanleggen van de tuin met kunstgras. Deze ingrepen versterken de negatieve ruimtelijke effecten en leiden tot een aanzienlijke aantasting van de woonkwaliteit.

Daarnaast is het gebruik van kunstgras in strijd met de doelstellingen inzake duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Kunstgras verhindert infiltratie van regenwater, verhoogt hittestress en draagt bij aan het Urban Heat Island-effect, wat klimatologisch problematisch is. Dit staat haaks op de beleidsdoelstellingen rond klimaatadaptatie en vergroening. Ook visueel en vormelijk veroorzaakt de overkapping samen met de verhoogde tuinmuren een storende barrière, wat kan leiden tot hinder voor aanpalende percelen door inkijk en schaduwwerking. Het project draagt niet bij aan een kwaliteitsvolle verhoging van het ruimtelijk rendement, maar resulteert in bijkomende verharding en verlies van groene ruimte, wat indruist tegen de gewenste beleidsontwikkelingen inzake ontharding.

Op basis van deze elementen kan de aanvraag niet worden toegestaan. De regularisatie van de overkapping is onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, de principes van duurzaam ruimtegebruik en de noodzaak tot behoud van open en groene ruimte in woongebieden.

CONCLUSIE

Ongunstig, de overkapping overschrijdt de draagkracht van het perceel en heeft een duidelijk negatieve impact op duurzaam ruimtegebruik.

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 regulariseren van een overkapping aan Leentje Van Aerde gelegen te Hoppestraat 44, 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 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_10668 - OMV_2025117784 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een overkapping - zonder openbaar onderzoek - Hoppestraat, 9000 Gent - Weigering