



2024_CBS_07600 OMV_2024025936 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een volière voor duiven - met openbaar onderzoek - Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend 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?

Kristof Raes met als contactadres Oscar Colbrandtstraat 67, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024025936) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een volière voor duiven
- Adres: Oscar Colbrandtstraat 67, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1008K6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 april 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Oscar Colbrandtstraat in Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met 3 bouwlagen en een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van een voliëre voor duiven in de tuinzone. Dit bijgebouw is voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens op een diepte van 18m40 (gemeten vanaf de rooilijn). Het bijgebouw is 6m00 lang, 1m80 breed en 2m60 hoog en heeft een totale footprint van 10,8 m². Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 60cm over een lengte van 6 m.

Verder is er achteraan het perceel nog een bestaand bijgebouw aanwezig dat perceelsbreed is voorzien. Deze is 5 m breed en 2 m diep met een totale oppervlakte van 10 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Handhaving

Op 26/09/2023 werd volgende vastgesteld:

- Ter hoogte van de rechterperceelsgrens is een duiventil geplaatst van 1m80 x 6 m (10,80 m²). De gemene muur ter hoogte van de duiventil wordt hierdoor verhoogd met 70 cm.

Op 2/10/2023 werd aangemaand om ofwel:

1. De duiventil integraal te verwijderen, inclusief de betonnen vloerplaat en de vrijgekomen zone als tuin aan te leggen;
2. een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig de voorbespreking met de dienst Stedenbouw, gezien het niet zeker is of de uitgevoerde toestand volledig vatbaar is voor regularisatie.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Sint Baafskouter', goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen:

Zone 11: Zone voor koeren en tuinen – Kolom 7-8: Bouwlijnen ten opzichte van de zijperceelsgrens; *Het plaatsen van het bijgebouw op de perceelsgrens is verplicht indien koppeling mogelijk is. Indien koppeling niet mogelijk is, dient deze op minimum 2 m van de perceelsgrens voorzien worden.*

Toetsing: Het bijgebouw wordt tegen de rechter perceelsgrens voorzien en niet op 2 m van de zijdelinkse perceelsgrens.

Zone 11: Zone voor koeren en tuinen - Kolom 19-20-21: Zonebezetting en max oppervlakte van het gebouw; *De maximale zonebezetting bedraagt 20 %, waarbij de maximale oppervlakte 40 m² mag bedragen indien deze 20 % niet werd overschreden.*

Toetsing: De zone voor koeren en tuinen is gelegen op 18 m achter de rooilijn. Volgens de aangeleverde plannen heeft deze zone op voorliggend perceel een diepte van 10 m en breedte van 5 m, waardoor de totale oppervlakte van de tuinzone 50 m² is. Binnen deze zone mag er maximaal 10 m² (20 %) bebouwd worden. Er wordt echter in de aanvraag 20,8 m² (ca. 42 %) bebouwd.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan **beperkt** afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is echter **niet aanvaardbaar** om volgende redenen:

- **De afwijking op de bezettingsgraad** in de zone voor koeren en tuinen is niet beperkt. De overschrijding betreft ruim 22 %. Zo wordt de hoofdfunctie in de zone voor koeren en tuinen niet voldoende gerealiseerd.

Deze hoofdfunctie moet immers 70 % van de oppervlakte van de tuinzone innemen (35 m²). Op voorliggend perceel is daarom een totaal bebouwde oppervlakte in de tuinzone van 15 m² ruimtelijk aanvaardbaar en zou als een beperkte afwijking in aanmerking komen voor vergunning.

Door de reeds aanwezige berging achteraan het perceel met een oppervlakte van 10 m² kan er dus max. 5 m² extra bebouwd worden in deze zone voor koeren en tuinen.

- **De afwijking op de inplanting** van het bijgebouw op de perceelsgrens en niet gekoppeld aan een ander bijgebouw is niet aanvaardbaar omdat de verdere ophoging van de scheidingsmuur met 60 cm zo een te grote impact heeft op de aanpalende buur. Het belendend perceel is immers ook smal en gelegen ten noordoosten van het aangevraagde bijgebouw. Zo wordt de bezonning van aanpalende tuin teveel beperkt.

De aangevraagde afwijkingen op de voorschriften zijn bijgevolg ruimtelijk niet aanvaardbaar.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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).
- 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.

Vrijstaand bijgebouw

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit bijgebouw moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door de aanleg van een groendak. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

In voorliggende aanvraag infiltreert het hemelwater van het nieuw bijgebouw op eigen terrein. Het infiltreerbaar oppervlak dient hiervoor min. ¼ van het afwaterend oppervlak te bedragen. In voorliggende aanvraag is het infiltreerbaar oppervlak op eigen terrein voldoende groot.

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. 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 mei 2024 tot en met 31 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- De bezwaarschrijver stelt dat het bijgebouw even hoog als de aanwezige scheidingsmuur was voorzien maar dat het nieuwe bijgebouw gezorgd heeft voor een ophoging van de scheidingsmuur. Dit zorgt voor zowel een negatieve visuele impact als impact op de natuurlijke daglichttoetreding. Verder zorgt de invulling als volière voor geluidsoverlast.

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

- Het te regulariseren bijgebouw is strijdig met de voorschriften van het geldende BPA. Hierbij wordt de maximale bezettings-/bebouwingsgraad in de tuinzone overschreden en kan deze overschrijding niet als een beperkte afwijking op deze voorschriften worden beoordeeld. Verder zorgt het bijgebouw voor een te grote versnippering van de aanwezige tuinzone. Dit wordt verder bijgetreden onder '8. OMGEVINGSTOETS'.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Impact op de omgeving

Het te regulariseren bijgebouw is voorzien op de perceelsgrens waardoor de scheidingsmuur plaatselijk wordt opgehoogd met 60 cm. De verdere ophoging van de scheidingsmuur heeft een te grote impact op de aanpalende buur. Het belendend perceel is immers ook smal en gelegen ten noordoosten van het aangevraagde bijgebouw. Zo wordt de bezonning van aanpalende tuin teveel beperkt. (zie ook 4.1)

Groenkwaliteit

Het voorzien van meerdere bijgebouwen verspreid in de tuin zorgt voor een te grote versnippering van het aanwezig groen waardoor de kwaliteit van de private buitenruimte teveel beperkt wordt. Een nieuw bijgebouw (met een max. oppervlak van 5 m² -zie 4.1) kan enkel voorzien worden achteraan het perceel waardoor er een kwalitatieve, aaneengesloten tuinzone kan gerealiseerd worden.

Het voorstel tot regularisatie van dit bijgebouw komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (BPA) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (impact op de omgeving en versnippering tuinzone).

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 volière voor duiven aan Kristof Raes gelegen te Oscar Colbrandtstraat 67, 9040 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 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_07600 - OMV_2024025936 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een voliëre voor duiven - met openbaar onderzoek - Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent - Weigering