



2024_CBS_08148 OMV_2024061794 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een terrasoverkapping, het regulariseren van het plaatsen van een carport - met openbaar onderzoek - Ivonna Nevejanstraat, 9041 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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?

De heer Marino Devogelaere met als contactadres Ivonna Nevejanstraat 43, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024061794) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van een terrasoverkapping, het regulariseren van het plaatsen van een carport
- Adres: Ivonna Nevejanstraat 43, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie A nr. 1430B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Ivonna Nevejanstraat te Oostakker. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen. Op het terrein zelf staat een eengezinswoning type halfopen bebouwing van één bouwlaag met een dakverdieping. Het perceel is maximaal 15,21 m breed en 20,82 m diep.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het plaatsen van een terrasoverkapping en het regulariseren van het plaatsen van een carport.

De carport werd geplaatst tegen de zijgevel van de woning op 1,30 m van de linker perceelsgrens. De carport wordt geplaatst op 3,4 m van de voorgevel van de woning. De carport heeft een breedte van 3,65 m, een hoogte van 2,53 m en een diepte van 5,60 m.

De terrasoverkapping wordt over het bestaande terras geplaatst tegen de achtergevel van de woning. De terrasoverkapping komt tot tegen de perceelsgrens met de rechter aanpalende. De terrasoverkapping is 3,10 m hoog, 7,15 m breed en 2,60 m diep.

2. HISTORIEK

Voorgaande vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/10/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee aaneengesloten eengezinswoningen (2017/01122).

Verkavelingsvergunningen

- Op 15/12/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor alle loten (2016OO471/02).
- Op 03/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van grond in 40 loten voor wonen (2013OO47/100).

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 1: Stedelijk woongebied (uit : Verordenend grafisch plan 5 ; Deelproject Holstraat (1E)).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2016 OO 471/02 van 15 december 2016). De aanvraag heeft betrekking op lot 22. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor halfopen of gekoppelde bebouwing; zone voor garages, carports en bijgebouwen; zone voor tuinen en zone voor voortuinstrook.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

De carport is opgericht in 3 verschillende bestemmingszones nl. zone voor halfopen bebouwing, zone voor carports en zone voor voortuinstrook. De terrasoverkapping wordt opgericht in 2 verschillende bestemmingszones nl. zone voor halfopen bebouwing en zone voor tuinen.

De aanvraag wijkt af op volgende punten:

- *Zone voor voortuinstrook*
 - Dit is een strook met bouwverbod. Er mogen geen constructies worden opgericht. In de aanvraag werd een deel van de carport in de voortuinstrook geplaatst.
 - In de voortuin kan maximaal 30 % verhard worden in functie van noodzakelijke toegangen tot de woning en/of garage. In de aanvraag voorziet men een verharding van ongeveer 12 m² in de voortuinstrook. Echter bedraagt 30 % van de voortuin slechts maximaal 9 m².

- *Zone voor tuinen*
 - Alle constructies worden op minimaal 1 m van de perceelsgrens voorzien of gekoppeld mits het akkoord van de buur. In de aanvraag wordt de terrasoverkapping voorzien tot op de perceelsgrens met de buur i.p.v. op 1 m afstand.
 - Mogelijke afwijking op het aandeel bijgebouwen in de tuinzone. Gezien het bestaand tuinhuis niet ingetekend werd op de plannen kan niet exact worden nagegaan of er een afwijking wordt bekomen van de toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen in de tuinzone. Via de beschikbare data wordt verondersteld dat het huidige tuinhuis een oppervlakte kent van 16 m². De maximale oppervlakte aan bijgebouwen in de tuinzone kan maximaal 17,2 m² bedragen. De terrasoverkapping komt 5 m² in de zone voor tuinen te liggen waardoor de maximaal toegestane oppervlakte wordt overschreden.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van verkavelingen die niet ouder zijn dan 15 jaar, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Voor wat betreft de afwijking van de terrasoverkapping kan het plaatsen van de constructie op de perceelsgrens, in plaats van 1 m afstand te houden, aanzien worden als een beperkte afwijking. Het overschrijden van de maximale toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen kan niet als een beperkte afwijking worden aanzien. Het oprichten van de terrasoverkapping in de zone voor tuinen, kan daarom ook niet worden toegestaan.

Het gedeeltelijk plaatsen van de carport in de voortuinstrook kan niet als een beperkte afwijking aanzien worden. Dit wordt aanzien als een afwijking van de bestemming wat niet kan worden toegestaan. De carport kan om deze reden niet geregulariseerd worden. De verharding in de voortuin zal zich moeten beperken (zie punt 4.3).

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 op:

Artikel 2.9 – maximale breedte van de oprit;

De maximale breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte. Voor een rijwegbreedte van meer dan 5,50 m wordt er een maximale opritbreedte van 3 m toegestaan wat voor dit perceel het geval is.

De breedte van de oprit zal zich moeten beperken tot maximaal 3 m en wordt behouden op de vergunde plaats vanuit de vergunning uit 2017.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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.

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 de bijgebouwen moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op de bijgebouwen 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.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 mei 2024 tot en met 27 juni 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In deze aanvraag wenst men een carport te regulariseren en een terrasoverkapping te plaatsen. Zoals reeds voorgaan vermeld kan er slechts beperkt worden afgeweken van de verkavelingsvoorschriften omdat de verkaveling niet ouder is dan 15 jaar. Gezien de afwijking op de bestemming en de maximale bebouwingsoppervlakte in de tuinzone, kunnen de afwijkingen niet worden toegestaan.

De verkavelingsvoorschriften moeten gevolgd worden gezien deze voorschriften al ruime mogelijkheden bieden. Een groter aandeel aan bebouwing en verharding is niet gewenst. Wanneer men bijkomend bebouwing wenst te realiseren, zullen de voorschriften moeten gevolgd worden. Via luchtfoto's lijkt er in totaal in de voortuinstrook ook meer verharding te zijn aangelegd dan vergund.

Op het inplantingsplan werd het tuinhuis niet ingetekend waardoor de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen niet exact kon nagegaan worden. Dit bemoeilijkt een correcte beoordeling. Volgens beschikbare data zou het tuinhuis ongeveer 16 m² bedragen waardoor er slechts 1,2 m² aan bijgebouwen bij in de tuinzone zou kunnen worden geplaatst. Dit aandeel wordt in de aanvraag overschreden. De terrasoverkapping moet zich beperken tot de beschikbare bouwzone.

Op vlak van de oprit moeten de voorwaarden bij de vergunning uit 2017 worden toegepast. Er werd één oprit naar een parkeerplaats in de voortuin toegestaan van maximaal 3 m breed.

Concluderend komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig omwille van strijdigheden met de verkavelingsvoorschriften, het algemeen bouwreglement artikel 2.9 en de goede ruimtelijke ordening.

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 terrasoverkapping, het regulariseren van het plaatsen van een carport aan de heer Marino Devogelaere gelegen te Ivonna Nevejanstraat 43, 9041 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 stilziggend 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 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_08148 - OMV_2024061794 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een terrasoverkapping, het regulariseren van het plaatsen van een carport - met openbaar onderzoek - Ivonna Nevejanstraat, 9041 Gent - Weigering