



2024_CBS_10898 OMV_2024098043 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaande garage met stalling - zonder openbaar onderzoek - Keuzemeers, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Jean-Marie De Smul - Valérie Vergucht met als contactadres Keuzemeers 26, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024098043) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitbreiden van een bestaande garage met stalling
- Adres: Keuzemeers 26, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1263_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Keuzemeers in Drogenen. Het perceel geeft achteraan uit op de Leie, aan de overkant van de Leie ligt het grondgebied van Sint-Martens-Latem. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. Op het betreffende perceel bevindt zich op ca. 85 m van de straat een vrijstaande woning met een vrijstaande schuur. De woning is bereikbaar via een lange oprit. Rechts van het betreffende perceel bevinden zich woningen, links van de woning bevindt zich een natuurgebied (Keuzemeersen).

Met deze aanvraag wenst men de bestaande schuur/stalling/garage te verbouwen en uit te breiden aan de voorzijde, de kant van de straat. Hiervoor wordt eerst een klein aanbouwwolume gesloopt. De uitbreiding van de stalling is 4,3 m breed en 17,4 m lang, even lang als de stalling vandaag is. De uitbreiding houdt 2,3 m afstand tot het voorliggende natuurgebied. De uitbreiding wordt voorzien van een licht hellend dak (kroonlijsthoogte: 2,2 m) dat aansluit op het hoofddak van de bestaande garage. De dakkapel van de bestaande garage met stalling wordt hiertoe afgebroken. De materialisatie voor de uitbreiding zal identiek zijn aan de bestaande afwerking in orangerode handvorm Klinkaertsteen en orangerode Boomse dakpannen. Aan de kopse zijdes wordt een poort voorzien. De uitbreiding zal dienst doen als stalling.

De bestaande ééngesinswoning blijft behouden. De bestaande bakoven in de tuinzone blijft behouden. De aangebouwde berging wordt wel afgebroken.

Links van de bestaande schuur zullen een aantal vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen en een aantal verhardingen worden gesloopt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/11/1973 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van woning en bijgebouwen (1973 DR 10206).
- Op 08/12/1983 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen van een serre (1983/1337(1983/10132)).
- Op 27/04/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de eethoek en het uitbouwen van de erker (1993/10008).
- Op 19/09/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het herprofilen van poelen, oevers en grachten, het dempen en ruimen van grachten, het plaatsen van stuwen en het vernieuwen van duikers, het snoeien en knotten van bomen en tot slot het plaatsen van infoborden (2005/10178).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 21 oktober 2024 onder ref. 24-214715:

Ruimtelijke bestemming

natuurgebieden, bestaande waterwegen

Beschermingsstatus

VEN : De Vallei van de Benedenleie – 213

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving: Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking aanvraag

Het perceel is, volgens gewestplan, volledig gelegen binnen natuurgebied.

Het gemeentelijk RUP heeft het bebouwde deel van het perceel ondergebracht in "BSW – stedelijk wonen" waarmee de zonevreemdheid van de gebouwen teniet gedaan werd.

Het deel van het perceel buiten het gemeentelijk RUP valt nog steeds onder de voorschriften van het gewestplan "natuurgebied" en maakt daarenboven deel uit de VEN-afbakening (Vlaams Ecologisch Netwerk) 213- De Vallei van de Benedenleie.

Er werd geen verscherpte natuurtoets aan het dossier toegevoegd.

Binnen VEN zijn natuur en natuurontwikkeling de prioritaire bestemming. Alle ingrepen die de natuur schaden en/of de ontwikkeling ervan tegen gaan, zijn verboden.

Om te vermijden dat er schade ontstaat aan de natuurwaarden in een natuur- of VEN-gebied hanteert ANB als schadevoorkomende maatregel dat een bestendig bouwvrije zone van 5 m wordt voorzien langsheen de grenzen met het VEN-gebied.

De voorliggende plannen laten een bouwvrije zone van amper 2,3 m. De dakoversteek laat maar een 1,9 m afstand tot de grens met het natuurgebied.

Verder merkt ANB op dat een deel van perceel 1263 mee in gebruik wordt genomen met percelen 1262, 1261 en 1260. Deze gebruikspcelen zijn gekarteerd als Historisch Permanent Grasland (HPG) binnen het VEN-gebied.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wil erop wijzen dat dit een verboden te wijzigen vegetatie betreft en vegetatiewijziging in VEN verboden is.

Conclusie

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden.

*Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies.
De voorliggende aanvraag zorgt voor vermijdbare schade aan de aanwezige natuurwaarden.
Conform artikel 4.3.3 van de VCRO kan de vergunning niet verleend worden.*

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 22 oktober 2024 onder ref. omv-2024098043:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Keuzemeers 26 in Gent (44017C1263/00_000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

De Vlaamse Waterweg nog steeds aan om maximaal in te zetten op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30cm, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam- en deuropeningen voorzien, terugslagkleppen op riolering, etc. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het/de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 overstromingsgevoelig: het terrein kent overstroming gemodelleerd voor fluviale overstromingen met middelgrote kans (T100) in huidig klimaat.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

Conform het préadvies van De Vlaamse Waterweg NV dient elke ingenomen ruimte in het overstromingsgevoelige gebied gecompenseerd te worden zowel in oppervlakte als in volume, waarbij als alternatief kan gekeken worden naar het verkleinen van de uitbreiding om de volumes tussen bestaande en nieuwe toestand in balans te trekken.

Voor de Vlaamse Waterweg NV is het mogelijk dat bestaande gebouwen die gesloopt worden in hetzelfde project in mindering gebracht worden voor de compensatie. De sloop van bestaande verhardingen kan hiervoor niet in mindering gebracht worden:

| OPP AFBRAAK | | OPP NIEUW | | VERSCHIL |
|----------------------|------|---------------------|------|---------------------|
| Bijbouwen | | Bijbouwen | | Bijbouwen |
| berging aan stalling | 24,5 | nieuwe uitbreiding | 74,8 | |
| bergingen vrijstaand | 42,3 | - | 0 | |
| berging aan bakoven | 9,8 | - | 0 | |
| 76,6 m ² | | 74,8 m ² | | -1,8 m ² |
| Verhardingen | | Verhardingen | | |
| klinkerverharding | 19,9 | - | 0 | |
| klinkerverharding | 39,1 | - | 0 | |
| 59 m ² | | 0 m ² | | |

Er wordt in totaal 76,6 m² aan bijgebouwen afgebroken. De nieuwe uitbreiding van het bijgebouw bedraagt 74,8 m². Bijkomend wordt ook nog 59 m² aan bestaande klinkerverharding verwijderd, deze wordt niet in rekening gebracht voor de compensatie. De nieuwe uitbreiding is kleiner dan de som van de bestaande bijgebouwen die worden afgebroken en wordt dus voldoende gecompenseerd, er komt zelfs wat ruimte voor water bij. Het project draagt dus in de positieve zin bij aan het vrijwaren van ruimte voor water.

Het is hierdoor niet verplicht om de uitbreiding op kolommen te ontwikkelen boven het overstromingspeil bij een T100 bui. Echter raadt De Vlaamse Waterweg nog steeds aan om maximaal in te zetten op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30cm, elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, tijdelijke maatregelen aan raam- en deuropeningen voorzien, terugslagkleppen op riolering, etc. In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Leie indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde: Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem:

- Gewijzigd overstromingsregime

De aanvraag betreft het uitbreiden van de woning met afbraak van andere vrijstaande gebouwen als compensatiemaatregel voor het bewaren van ruimte voor water. Het projectgebied ligt in overstromingsgevoelig gebied, dat recent is overstroomd, maar door deze maatregel dient men het vloerpeil niet meer op een overstromingsveilig peil te voorzien. Daarnaast was dit technisch eveneens niet haalbaar. Niettemin dient de aanvrager zelf

maatregelen te nemen om de woning tegen wateroverlast te beschermen (stopcontacten voldoende hoog, tijdelijke maatregelen aan raam- en deuropeningen voorzien,...). In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Dender indien dit overstromingsveilig peil niet wordt nageleefd. Aangezien er geen bijkomende bebouwing wordt voorzien zal er geen bijkomende ruimte voor water ingenomen worden.

*- Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater
De aanvraag voorziet in de uitbreiding van de horizontale dakoppervlakte met 74,8 m², maar omwille van de afbraak van 76,6 m² komt er netto geen verharde dakoppervlakte bij. Daarnaast wordt de grondverharding met 59 m² onthard. De uitbreiding voorziet geen werken aan de afwatering. De Vlaamse Waterweg verwacht bijgevolg geen wijzigingen in het afstromingsregime en de infiltratie van het hemelwater ten gevolge van het project.*

*- Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen
Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.*

*- Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit
Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.*

*- Watergebonden natuur en structuurkwaliteit
Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.*

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project paalt aan natuurgebied en bestaande waterwegen volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in buitenstedelijk woongebied.

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 - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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.

Zie advies van de waterbeheerder onder punt 3.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd, zie advies waterbeheerder.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

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, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, opgelegd door de Vlaamse Waterweg nv, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Voor dit punt wordt er verwezen naar het advies van het Agentschap Natuur en Bos.

Het perceel is, volgens gewestplan, volledig gelegen binnen natuurgebied.

Het gemeentelijk RUP heeft het bebouwde deel van het perceel ondergebracht in "BSW – stedelijk wonen" waarmee de zonevreemdheid van de gebouwen teniet gedaan werd.

Het deel van het perceel buiten het gemeentelijk RUP valt nog steeds onder de voorschriften van het gewestplan "natuurgebied" en maakt daarenboven deel uit de VEN-afbakening (Vlaams Ecologisch Netwerk) 213- De Vallei van de Benedenleie.

Er werd geen verscherpte natuurtoets aan het dossier toegevoegd.

Binnen VEN zijn natuur en natuurontwikkeling de prioritaire bestemming. Alle ingrepen die de natuur schaden en/of de ontwikkeling ervan tegen gaan, zijn verboden.

Om te vermijden dat er schade ontstaat aan de natuurwaarden in een natuur- of VEN-gebied hanteert ANB als schadevoorkomende maatregel dat een bestendig bouwvrije zone van 5 m wordt voorzien langsheen de grenzen met het VEN-gebied.

De voorliggende plannen laten een bouwvrije zone van amper 2,3 m. De dakoversteek laat maar een 1,9 m afstand tot de grens met het natuurgebied.

Verder merkt ANB op dat een deel van perceel 1263 mee in gebruik wordt genomen met percelen 1262, 1261 en 1260. Deze gebruikspcelen zijn gekarteerd als Historisch Permanent Grasland (HPG) binnen het VEN-gebied.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wil erop wijzen dat dit een verboden te wijzigen vegetatie betreft en vegetatiewijziging in VEN verboden is.

Conclusie

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies.

De voorliggende aanvraag zorgt voor vermijdbare schade aan de aanwezige natuurwaarden. Conform artikel 4.3.3 van de VCRO kan de vergunning niet verleend worden.

Op basis van het ongunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Groen moet besloten worden dat de aanvraag de natuurtoets niet doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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 heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaande vrijstaande stalling en garage. Dit bijgebouw is in de bestaande situatie reeds vrij groot. De uitbreiding kan hier toch toegestaan worden omdat:

- de uitbreiding wordt gerealiseerd op dezelfde plaats waar zich op vandaag reeds een aanbouwvolume bevindt;
- de uitbreiding bevindt zich verder op een reeds verharde zone;
- in dezelfde beweging worden een aantal vrijstaande en aangebouwde bergingen en verhardingen op het perceel verwijderd;
- er moeten geen bijkomende verhardingen aangelegd worden om deze uitbreiding te bereiken.

Doordat de uitbreiding aan de voorzijde van de bestaande stalling wordt gerealiseerd en hiermee wordt uitgelijnd, voelt de uitbreiding nog vrij compact aan. Door de diverse aanbouwvolumes en verhardingen links van de stalling te slopen wordt de site opgeschoond en zal het uitzicht vanop de straat verbeteren. De footprint van de bebouwing en verharding neemt ten opzichte van de bestaande situatie zelfs af. Verhoudingsgewijs blijft het aandeel bebouwing

in verhouding tot de grootte van het perceel. Ruimtelijk en stedenbouwkundig kan aldus akkoord worden gegaan met de uitbreiding van het bestaande bijgebouw.

De aanvraag wordt evenwel ongunstig geadviseerd door het Agentschap Natuur en Bos. *“De voorliggende aanvraag zorgt voor vermijdbare schade aan de aanwezige natuurwaarden. Conform artikel 4.3.3 van de VCRO kan de vergunning niet verleend worden.”*

Om die reden dient de aanvraag dan ook geweigerd te worden. Artikel 4.3.3. van de VCRO stelt immers dat *Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.*

Het ongunstig advies van ANB heeft voornamelijk betrekking op de korte afstand van de uitbreiding ten opzichte van het voorliggende natuurgebied en de mogelijke schadelijke gevolgen van de uitbreiding op dit natuurgebied. Het wordt aangeraden om in overleg te gaan met ANB om te kijken onder welke voorwaarden een uitbreiding hier kan aanvaard worden.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag wordt ongunstig geadviseerd door ANB en moet conform artikel 4.3.3 van de VCRO geweigerd worden.

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 uitbreiden van een bestaande garage met stalling aan Jean-Marie De Smul - Valérie Vergucht gelegen te Keuzemeers 26, 9031 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) de 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_10898 - OMV_2024098043 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaande garage met stalling - zonder openbaar onderzoek - Keuzemeers, 9031 Gent - Weigering