



2025_CBS_00062 OMV_2024007175 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

APOTHEEK DRONGEN BV met als contactadres Oude-Abdijstraat 22, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024007175) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 mei 2024.

De aanvraag werd op 26 september 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 20 november 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit
- Adres: Mariakerksesteenweg 82 - 82A, 9031 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie B nr. 185K

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 20 november 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 26 september 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

In het beroepsschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

Aanleg parkeerplaatsen:

- Noodzaak parkeerplaatsen:
 - Parkeerplaatsen zijn essentieel voor de toegankelijkheid van de apotheek, vooral voor ouderen, zwangeren en zieken die vaak met de auto komen.
 - COVID-19 heeft de drukte bij apotheken verhoogd door vaccinaties.
 - Geen publieke parkeerplaatsen in de buurt; parkeren op straat is niet toegestaan.
- Verharding:

De verharding is beperkt en grotendeels waterdoorlatend. Artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent stelt dat verharding tot een minimum beperkt moet worden, maar bevat geen concrete normen. Er wordt bovendien een deel onthard en aangelegd als tuin.

- Plaatselijke context:
Er moet ook rekening worden gehouden met de bestaande omgeving. De naastliggende handelszaken in de Mariakerksesteenweg beschikken allemaal over een ruime parking. Het pand op de andere hoek andere kant van de straat, welke ook gelegen is in dezelfde verkaveling, heeft bijvoorbeeld wél een vergunde parking (Dossier 1988/1270(1988/110DR)) Ter hoogte van de rotonde werd recent nog een Okay-supermarkt gebouwd met een volledig geasfalteerde parking rondom.
- Praktische aspecten:
De stad staat slechts één oprit van 3 meter breed toe, wat niet uit een reglement blijkt. Dit is bovendien onpraktisch, vooral voor oudere bezoekers.
- Juridische basis:
Voorschriften van oudere verkavelingen (>15 jaar) vormen geen weigeringsgrond meer.

Uit deze opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 september 2024 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen.

1/ Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

In casu werd de voortuinstrook langs de Zeger Van Kortrijkstraat volledig heraangelegd in functie van autostaanplaatsen dwars op de rooilijn, alwaar voorheen een 'relatief' groene voortuinstrook was, of toch minstens geen parking:



(Google streetview 2023)

Het klopt evenwel dat de vorige eigenaars deze voortuinstrook al gedeeltelijk hadden ontgroend en voorzien van allerlei constructies.



(Google streetview 2013)

Desalniettemin dient de voortuinstrook langs de Zeger Van Kortrijkstraat terug groen te worden. Het is ook duidelijk dat er door autostaanplaatsen dwars op de rijweg te voorzien, er openbare parkeerplaatsen verdwenen zijn, parkeerplaatsen die onder meer zouden kunnen gebruikt worden voor het cliënteel van de apotheek.

Langs de zijde van de Mariakerksesteenweg is de voortuinstrook al lange tijd verhard, maar dit betreft een niet-vergunde situatie. Het is ook niet omdat deze situatie historisch zo gegroeid is, dat het dan te rechtvaardigen valt om deze situatie te bestendigen. Er wordt onder meer verwezen naar handelszaken in de nabije omgeving, maar deze argumenten zijn weinig relevant. De vergunning van het naastgelegen handelspand is > 30 jaar oud, en sindsdien is de tijdsgeest aanzienlijk veranderd. We dienen dergelijke vragen te toetsen aan de huidige beleidsdoelstellingen, waarbij de nadruk veel meer is komen te liggen op duurzaam ruimtegebruik, duurzame mobiliteit en vergroening en ontharding. Ook kan een grootwarenhuis moeilijk vergeleken worden met een apotheek, een grootwarenhuis wordt juist gekenmerkt door een groot scala aan producten die vaak ook veel volume innemen (bvb. door het kopen in bulk), in tegenstelling tot medicatie.

We begrijpen als stad dat autostaanplaatsen zeer handig en soms noodzakelijk kunnen zijn bij een handelszaak, zeker voor mensen met een verminderde mobiliteit. Echter, langs de Mariakerksesteenweg kunnen om verkeersveiligheidsredenen geen haakse parkeerplaatsen meer worden toegestaan. Er kan slechts één oprit van 3 m breed voorzien worden en er moet meer ingezet worden op het fietsparkeren. In principe kan er trouwens langs de Mariakerksesteenweg ook langs geparkeerd worden.

Het ontwerp dient grondig herwerkt te worden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024007175_beslissing_weigering_Mariakerksesteenweg 82-82A.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit van APOTHEEK DRONGEN bv, gelegen te Mariakerksesteenweg 82 - 82A, 9031 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_00062 - OMV_2024007175 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Ongunstig advies



2024_CBS_09132 OMV_2024007175 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit - met openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 september 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; Hafsa El-Bazioui, 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?

APOTHEEK DRONGEN BV met als contactadres Oude-Abdijstraat 22, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024007175) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit
- Adres: Mariakerksesteenweg 82 - 82A, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie B nr. 185K

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
17 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Mariakerksesteenweg en de Zeger van Kortrijkstraat in de deelgemeente Drongen. De nabije omgeving kenmerkt zich door vrijstaande eengezinswoningen in de achterliggende verkavelde wijk, handelszaken langs de zijde van de steenweg waaraan het pand zich bevindt en eerder gesloten eengezinswoningen (ingeplant tot op de rooilijn) aan de overzijde van de steenweg. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande handelwoning (1 bouwlaag, zadeldak), ingeplant op ca. 5,6 m van de rooilijn zijde Mariakerksesteenweg. Op heden bevindt zich in het pand een apotheek, daarvoor was dit onder meer een bloemenwinkel en een schoenenzaak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de regularisatie van verschillende uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit.

De werken omvatten:

- Het vervangen van een raam en toegangsdeur in de voorgevel en het schilderen van een gedeelte van de voorgevel (in een zwarte kleur) zijde Mariakerksesteenweg.
- Het vervangen van de gevelbekleding van de luifel aan de straatzijde (in een zwarte aluminium gevelbekleding).
- Het verwijderen van een eerder geplaatst afdak in de linker zijtuinstrook tussen het pand en de linker perceelsgrens.
- Omgevingsaanleg i.f.v. parkeerplaatsen & het plaatsen van keerwanden:
 - o De oorspronkelijk groene voortuinstrook langs de zijde Zeger Van Kortrijkstraat werd in het verleden verhard en voorzien van een extra oprit, houten keerwanden en houten afsluitingen (door een voorgaande gebruiker).
De huidige aanvrager heeft in 2023 deze voortuinstrook genivelleerd op hoogte van de vloer van het pand (hoogteverschil: 74 cm), betonnen keerwanden voorzien op eigen terrein ter hoogte van de rooilijn, en 3 autoparkeerplaatsen aangelegd dwars op de straat.
Voor de keerwanden (net parallel met de rooilijn) wordt nog een groenscherm (draadafsluiting met klimop) geplaatst over een lengte van ca. 16 m en met een hoogte van 2 m.
 - o In de voortuinstrook langs de Mariakerksesteenweg (die historisch volledig verhard was), werden dwars op de straat 4 autostaanplaatsen aangelegd, een toegangspad tot het gebouw en 2 groenzones voorzien (15 m² & 2 m²). Hiervan zullen 2 autostaanplaatsen geschrapt worden en voorzien van een fietsenparking.
 - o In de linker zijtuinstrook wordt de volledig verharde oprit vervangen door een karrespoor.
- Het aanbrengen van verlichte naamgeving i.f.v. apotheek op de luifel aan de voorgevel, met als opschrift 'APOTHEEK DRONGEN' (B 5,4 m x H 0,4 m), inwendig verlicht.

- Het plaatsen van een lichtgevend groen kruis op een paal i.f.v. apotheek in de voortuinstrook zijde Mariakerksesteenweg, op ca. 1 m achter de rooilijn en op ca. 0,4 m van de linker perceelsgrens. De paal heeft een hoogte van 4 m.

2. DIENST TOEZICHT WONEN, BOUWEN EN MILIEU

1. De voortuinzone werd naast de bestaande oprit tot de garage uitgebreid met 7 parkeerplaatsen (voorheen 4).
2. In de voortuinzone (rechtergevel) werden keerwanden geplaatst van 0,80 m hoog over een lengte van 12,00 m en een diepte van 6,00 m, hierdoor werd het maaiveld ter hoogte van de rooilijn met 0,80 m opgehoogd.
3. Op de voorgevel van de uitbouw is verlichte publiciteit aangebracht.
4. Ter hoogte van de oprit is aansluitend de garage een overkapping geplaatst van 4,00 m op 10,00 m.

Er is een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatie omgevingsvergunning.

3. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 05/03/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met winkel en aangebouwde garage. (1986/1726)

Verkavelingsvergunningen

* Op 16/11/1982 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1982 DR 301/00)

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1982 DR 301/00 van 16 november 1982). De aanvraag heeft betrekking op lot 23. De zonering volgens deze verkaveling is De zonering volgens deze verkaveling is “voortuinstrook – strook met bouwverbod” en “inplantingsstrook voor open bebouwing”.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Het wijkt af op volgende punten:

Afsluitingen

Voorschrift: volgens de verkavelingsvoorschriften bestaan afsluitingen op de rooilijn uit versterkte levende hagen van 0,75 m hoogte.

Toetsing: ter hoogte van de rooilijn zijde Zeger Van Kortrijkstraat wordt een groenscherm bestaande uit een draadafsluiting met klimop voorzien met een hoogte van 2 m.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve** evaluatie.

5.3. 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, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 (beperken van verhardingen): dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In voorliggende aanvraag wordt een gedeelte onthard, nadat er evenwel een groot deel van de site wederrechtelijk verhard is. De verharding wordt echter nog steeds niet tot een minimum beperkt. Bijgevolg is er strijdigheid met bovenstaand artikel. Dit vormt een weigeringsgrond.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande handelwoning.

6.2. 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.

Met deze aanvraag wijzigt het aandeel bebouwing niet. Intern worden er geen wijzigingen doorgevoerd aan het afvoerstelsel. Alle verhardingen zijn waterdoorlatend en infiltreren op eigen terrein.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 juli 2024 tot en met 30 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een gedeeltelijke regularisatie.

Er werd wederrechtelijk een overdekte constructie (**afdak**) opgericht in de linker zijtuinstrook. Deze wordt terug afgebroken, dit wordt positief onthaald.

De lange verharde **oprit** naar de garage in de linker zijtuinstrook wordt gedeeltelijk opgebroken, zodanig dat een karrespoor behouden blijft, hierdoor wordt het aandeel opritverharding beperkt. Dit is eveneens positief.

De **gevelpubliciteit** is aanvaardbaar en kan behouden worden. De paal met kruis dient evenwel verplaatst te worden zodat de oprit naar de garage effectief bereikbaar is. Ofwel dient aangetoond te worden dat de oprit effectief vlot bereikbaar is zonder gevaarlijke manoeuvres te moeten doen.

Het plaatsen van **keerwanden** kan ook aanvaard worden, zodoende kan er ter hoogte van de leefruimte een terras en buitenruimte aangelegd dat aansluit op het vloerpeil van de woning. De keerwanden worden geplaatst op eigen terrein, zodat er nog net voldoende ruimte overblijft voor het plaatsen van een open **afsluiting** die men laat begroeien. De keerwanden worden beperkt tot deze groenzone ter hoogte van de leefruimte. Door de begroeide afsluiting zullen deze na verloop niet meer zichtbaar zijn vanaf de straat.

Met deze aanvraag wenst men ook de **heraanleg van de voortuinstrook** te regulariseren. In het ontwerp worden in de voortuinstrook 5 **autostaanplaatsen** voorzien die alle afzonderlijk en rechtstreeks bereikbaar zijn vanop het openbaar domein, zowel via de Mariakerksesteenweg als

de Zeger Van Kortrijkstraat. Hoewel de voortuinstrook ter hoogte van de Mariakerksesteenweg reeds lange tijd verhard was en dit zo werd gedoogd, kan dit met de heraanleg en uitbreiding van deze verharding niet meer toegestaan worden. Er wordt per perceel slechts één oprit met een breedte van 3 m op het openbaar domein toegestaan. Via deze oprit moeten zowel de garage als de parkeerplaatsen op het private domein bereikt worden.

Men tracht de historische situatie aan te grijpen om de bestaande en te regulariseren situatie vergund te krijgen, maar dit kan niet aanvaard worden. Voortuinen vormen een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. Deze dienen dan ook zo groen mogelijk te zijn. Daarnaast vormen al deze parkeerplaatsen afzonderlijk conflictpunten voor fietsers en voetgangers.

De voortuinstrook langs de Zeger Van Kortrijkstraat dient terug volledig groen te zijn, zoals in de oorspronkelijke toestand. Langs de Mariakerksesteenweg kan een oprit naar de garage toegestaan worden en kunnen er eventueel 1 of 2 parkeerplaatsen worden aangelegd, indien deze kunnen bereikt worden via dezelfde oprit op openbaar domein. Langs de Mariakerksesteenweg zijn er alvast nog onthardingsmogelijkheden. Er moet gemotiveerd worden waarom er zoveel parkeerplaatsen noodzakelijk zouden zijn. Het volledige parkingconcept dient dus te worden herdacht.

Gelet op het bovenstaande en aangezien dit een regularisatie betreft, komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking, het ontwerp zal moeten herwerkt worden.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met artikel 3.2. van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent, de autostaanplaatsen hebben een te grote impact op het openbaar domein, en de inrichting van de voortuinstrook is niet in overeenstemming met 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 de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit aan APOTHEEK DRONGEN bv (O.N.:0458279765) gelegen te Mariakerksesteenweg 82 - 82A, 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 beroepsindiener;
- 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 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.

 Elektronisch ondertekend op
27/09/2024 om 15:06:04 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
27/09/2024 10:58:26 (GMT+02:00) door
Filip Watteuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_09132 - OMV_2024007175 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit - met openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Weigering