



2024_CBS_03592 OMV_2024011893 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding - zonder openbaar onderzoek - Groenstraat, 9041 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 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; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, 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 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 Michel De Hovre met als contactadres Torentjeslaan 8, 1780 Wemmel heeft een aanvraag (OMV_2024011893) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van verharding
- Adres: Groenstraat 138, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1330N5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 februari 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag bevindt zich langs de Groenstraat in Oostakker. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel vrijstaande als halfopen en rijwoningen. Op het perceel in kwestie bevindt zich een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak. De volledige voortuin is verhard.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag betreft het herinrichten van de voortuinstrook. Een deel van de wederrechtelijk aangelegde verharding wordt verwijderd, de vrijgekomen ruimte wordt groen aangelegd. Er wordt een karrenspoor voorzien dat bestaat uit twee stroken van 75cm breed met een tussenruimte van 90cm. Het karrenspoor wordt tot de voordeur aangelegd over een lengte van 10,50m. De verharding wordt aangelegd op 15cm van de linker perceelsgrens. Verder wordt een pad langs de voorgevel behouden met een breedte van 80cm.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 25/04/2022 werd een aanvraag tot het rooien van een boom ongegrond, niet rechtsgeldig verklaard (OMV_2022055992).

Bouwmisdrijven

* Op 28/11/2023 werd door onze controleur het onderstaande bouwmisdrijf vastgesteld:

- *De voortuin is volledig verhard aangelegd en als parking in gebruik voor het stallen van auto's.*

* Op 11 december 2023 werd een aanmaning verstuurd voor:

1. *De verharding uit de voortuin te reduceren tot het strik noodzakelijke toegangspad tot de voordeur met een maximale breedte van 1.20 m*
2. *Een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen die voorbesproken is met de dienst Stedenbouw, gezien huidige situatie niet 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

GEWESTPLAN

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.

GEWESTELIJK RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de voortuin wordt enkel strikt-noodzakelijke verharding toegestaan. Aangezien de woning niet over een inpandige garage beschikt, wordt geen oprit toegestaan. In voorliggend geval wil dit zeggen dat er enkel een pad tot de voordeur met een maximale breedte van 1,20m wordt toegelaten. Alle overige verharding is niet strikt noodzakelijk en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement (ABR) van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

Verharding

De 'voortuin' (circa 70m²) is momenteel verhard met betonklinkers. Deze zullen verwijderd worden en vervangen door een 'karrespoor' en een pad langsheen de gevel. De verharding kan natuurlijk infiltreren.

Er wordt voldaan aan de GSV en ABR inzake hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

De ontharding heeft een positief effect op het overstromingsregime.

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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag betreft het aanleggen van een oprit in de voortuin en het aanleggen van een pad langs de voorgevel. Een deel van de wederrechtelijk aangelegde verharding in de voortuin zal worden verwijderd.

In huidige aanvraag wenst men een oprit (karrenspoor) aan te leggen in de voortuin bij een gesloten bebouwing in functie van het parkeren van wagens. De woning beschikt niet over een inpandige garage waardoor een oprit niet strikt noodzakelijk is. In de voortuin wordt enkel strikt noodzakelijke verharding toegestaan. Bijkomende onnodige verhardingen worden ook vanuit de klimaatdoelstellingen niet aanvaard (artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement). Verder is het esthetisch gezien absoluut niet wenselijk om voortuinen in te richten als autostaanplaatsen. Voortuinen zijn immers in de eerste plaats tuinen waarbij een groen karakter een meerwaarde betekent voor het straatbeeld. Dit is tevens opgenomen in het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent. De stad Gent neemt volgend standpunt in m.b.t. voortuinstroken in het ganse Gentse grondgebied:

"Maximaal verhardingspercentage: we houden de beperking van het verhardingspercentage aan en verstrengen het zelfs. Als er een voortuin is, moet die groen zijn.

De enige verharding die is toegelaten, is een toegangspad. Autostaanplaatsen zijn niet toegelaten.

Het principe van bouwverbod blijft behouden in de voortuinen. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld, zeker als ze een groen karakter hebben. Zij dragen bovendien bij aan de klimaatrobuustheid van de stad."

Daarnaast is het voorzien van een oprit in de voortuin, in functie van het parkeren van auto's, stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Autostaanplaatsen voorzien dwars op het openbaar domein zorgt voor onveilige situaties bij het uitrijden voor o.a. fietsers. Tot slot zorgt de oprit ook voor een privatisering van het openbaar domein. Mede om deze reden wordt het karrenspoor in de voortuin niet toegestaan. In de voortuin mag enkel een pad van maximaal 1,20m breed naar de voordeur van de woning aangelegd worden. Het overige deel van de voortuin moet groen en onverhard aangelegd worden. Bijgevolg wordt ook de strook verharding langs de voorgevel negatief beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig. Het voorzien van niet strikt-noodzakelijke verharding in de voortuin is strijdig met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement aangaande het beperken van verhardingen, bijkomend zorgt de aanvraag voor verkeersonveilige situaties. Dit is bovendien strijdig 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 het regulariseren van verharding aan de heer Michel De Hovre gelegen te Groenstraat 138, 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 stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_03592 - OMV_2024011893 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding - zonder openbaar onderzoek - Groenstraat, 9041 Gent - Weigering