

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 april 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023129819

67 2024_DEP_01919 OVberoep - Gent - De Rycke - Vergunning weigeren

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 11 april 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Mevrouw Sofie De Rycke, met als adres Klaverdries 16 te Gent, heeft per beveiligde zending van 29 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023129819.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Klaverdries 16, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie C, nr. 470T5;

Het betreft een aanvraag tot aanleg oprit/autostaanplaats.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen: nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 21 december 2023 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 18 januari 2024 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 12 februari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 25 maart 2024.

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
De bouwplaats ligt in woongebied.
Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Klaverdries.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

Er dienden geen verplichte externe adviezen te worden opgevraagd.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen

- op 30 juni 2022 werd een aktename afgeleverd voor het renoveren van een eengezinswoning (OMV_2022068415);
- op 24 november 2022 werd een aktename afgeleverd voor het verwijderen en terug opbouwen van de rechterzijgevel en het wijzigen van de ramen in de rechterzijgevel (OMV_2022147839).

Stedenbouwkundige vergunningen

- op 3 mei 1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1967 DR 045);
- op 3 mei 1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage. (1972 DR 10068).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in het centrum van deelgemeente Drongen, langsheen de gemeenteweg Klaverdries, binnen een omgeving gekenmerkt door hoofdzakelijk gesloten en halfopen eengezinswoningen met een gabarit van 2 bouwlagen onder hellend dak. Richting Abdijmolenstraat bevindt zich langs Klaverdries de gemeentelijke basisschool en een appartementencomplex. Het eigendom heeft een oppervlakte van circa 300m² en is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning waarvan het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen onder een zadeldak. Aangezien het aanvraagperceel over ongeveer 35m aan de straat grenst maar zeer ondiep is (max. 10,45m), bevindt de tuinzone zich links van de woning. Rechts van de woning is een 3m vrije zijdelingse bouwvrije strook aanwezig.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verharderen van de bouwvrije zijdelingse strook rechts voor het plaatsen van een wagen. De totale oppervlakte verharding bedraagt max. 35m², de verharding bestaat uit kiezelsteen.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden noch raadpleging aanpalende eigenaar(s).

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de aanleg van een oprit aan de rechterzijde van een vrijstaande woning. De woning is aan de linkerkant voorzien van een inpandige garage met een oprit.

Het verder verhardten van het perceel voor niet-strikt noodzakelijke verharding is niet aanvaardbaar.

De verharding leidt niet naar een garage of carport. De gevraagde verharding ligt bovendien in pluviaal overstromingsgebied met een middelgrote overstromingskans. Tot slot is het onmogelijk om nog iets van groen aan de straat of als scheiding met het aanpalend perceel te voorzien als er tot aan de straat en tot aan de zijkant verharding voor een oprit wordt aangelegd.

Openbaar domein

Vanuit de impact op het openbaar domein wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd. Er wordt slechts één oprit per perceel toegestaan. Dit perceel heeft reeds een oprit voor de inpandige garage aan de linkerkant van de woning. Het is bovendien niet toegestaan dat de bouwheer zelf een oprit op het openbaar domein aanlegt.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met artikel 12 van het algemeen bouwreglement, doorstaat de watertoets niet, heeft een negatief effect op het openbaar domein. Per perceel wordt maar één oprit toegestaan (de bestaande naar de bestaande garage).

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant stelt dat het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zijn.

Appellant stelt dat de verharding in waterdoorlatende kiezels wordt uitgevoerd en bijgevolg de watertoets wel doorstaat. Bovendien geeft appellant aan dat er in het verleden nog nooit een overstroming is geweest op het perceel.

Aangaande de toetsing aan artikel 12 ABR stelt aanvrager vast dat het college van burgemeester en schepenen helemaal geen motivering heeft gegeven waarom de aanvraag strijdig zou zijn met dit artikel. Aanvrager stelt dat de oprit wel strikt noodzakelijk is om naast de woning een wagen te kunnen parkeren zodat niet op het openbaar domein moet worden geparkeerd.

Aanvrager merkt op dat er op heden ook geen groen aanwezig is in de zijdelingse strook. Appellant wijst erop dat aan de andere zijde van de woning een groene haag aanwezig is evenals een tuin. Het komt het college niet toe om aan een particulier op te leggen wat zij al dan niet van groen moet voorzien op haar eigendom.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 12 februari 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 7 maart 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

In het (de) beroepschrift(en) staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

- Het gaat niet om verharding maar om een autostaanplaats in kiezels (een waterdoorlatende verharding).*
- Onvoldoende gemotiveerd waarom het strijdig is met artikel 12. De verharding is wel strikt noodzakelijk.*
- De aanvraag wordt afgewezen op louter hypothetische overstromingen.*
- Er is in de bestaande toestand geen groene afscheiding aanwezig.*

- Niet gemotiveerd waarom er maar 1 oprit per perceel wordt toegestaan. Het ABR bevat geen beperkingen op het aantal opritten.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Aangezien in het (de) beroepschrift(en) nieuwe elementen en nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt: In het bezwaarschrift gaat men uit van de bestaande toestand, het gegeven dat er al kiezels liggen, als argumentatie voor het aanvragen van de oprit. Bij een onderzoek naar recente straatfoto's is het duidelijk dat de kiezels recent zijn aangelegd. In 2017 waren deze nog niet aanwezig en was er bijvoorbeeld nog een haag op de perceelgrens. Het is onjuist om de bestaande onvergunde situatie te gebruiken als argumentatie.

- Een aanleg in kiezels wordt wel gezien en beoordeeld als verharding. De aanleg van kiezels gaat gepaard met een bodemingreep waardoor de waterinfiltratie verminderd wordt. Bovendien neemt de mogelijkheid tot waterinfiltratie nog verder af door intensief en langdurig gebruik van kiezels als parkeerplaats.

• Artikel 12 van het algemeen bouwreglement gaat over het beperken van verhardingen en legt beperkingen bij verhardingen die strikt noodzakelijk zijn. In deze aanvraag gaat het om niet-strikt noodzakelijke verharding aangezien ze niet leidt naar een toegang van een carport/garage. Dit betekent dat we deze zoveel mogelijk willen beperken. Gelet op de negatieve impact op het waterverhaal kan deze oprit niet toegestaan worden.

Er is in de bestaande toestand een garage aanwezig dus men kan op eigen terrein een wagen stallen. Bijgevolg is deze tweede oprit niet strikt noodzakelijk.

- In de waterparagraaf wordt aangegeven dat het perceel gelegen is een gebied dat gevoelig is voor overstromingen door intense neerslag. Dit betekent dat er extra aandacht nodig is bij een impact op het waterverhaal. Het bijkomend verharderen van een terrein zoals hier wordt aangevraagd heeft een impact op het waterverhaal. Een verharding tot op de perceelsgrens laat geen ruimte meer voor natuurlijke infiltratie.

• Het klopt dat er geen groene afscheiding in de bestaande toestand aanwezig is. Dit betekent echter niet dat de bestaande situatie ruimtelijk gewenst is. Een gevraagde verharde oprit tot tegen de perceelsgrens betekent dat er geen groene afscheiding meer kan komen en dat er geen ruimte is om water te infiltreren. Dit is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

- De beperkingen in het aantal opritten naar een perceel is ingegeven vanuit het feit dat een oprit een impact heeft op het openbaar domein. Een oprit betekent vaak dat er een parkeerplaats op het openbaar domein verdwijnt. Dit is een principe dat al erg lang wordt toegepast in Gent en recent ook verordend vastgelegd werd in het gewijzigde algemeen bouwreglement (artikel 2.9: Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg).

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.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans op overstromingen in huidig klimaat. De aan te leggen verharding bevindt zich in de zone aangeduid op de waterkaarten als overstromingsgevoelig. Het verharderen van deze zone heeft een negatieve impact op het waterbergend vermogen en is vanuit het waterverhaal dan ook niet wenselijk. Aanvrager stelt dat het een waterdoorlatende verharding in kiezelsteen betreft, echter werd bij de aanvraag geen verdere informatie gevoegd over de fundering. Indien de kiezels worden aangebracht op stabilisé als ondergrond, is er wel degelijk sprake van een niet-waterdoorlatende

verharding. Zelfs indien de funderingslaag in een waterdoorlatend materiaal wordt voorzien, zal infiltratie van regenwater worden bemoeilijkt doordat de ondergrond wordt samengedrukt onder het gewicht van de wagen. De aanvraag heeft wel degelijk invloed op het waterbergend vermogen. De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn niet van toepassing aangezien de oppervlakte van de nieuw aan te leggen verharding kleiner is dan 40m². Er wordt geoordeeld dat mogelijks een schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 De juridische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 12 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR) dat luidt als volgt:

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

In de toelichting bij dit artikel wordt het volgende vermeld:

"Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn."

Artikel 12 ABR is dus tweeledig: in eerste instantie dient het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt te worden, in tweede instantie moeten de strikt noodzakelijke verhardingen waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Aanvrager beschikt over een inpandige garage, waardoor de bijkomende parkeerplaats niet als "strikt noodzakelijk" wordt beschouwd. Aanvrager kan de wagen op eigen terrein parkeren. Bovendien kan de bijkomende verharding aanleiding geven tot waterproblemen, hetgeen de stad juist met voormeld artikel 12 tracht te vermijden.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat een tweede parkeerplaats niet strikt noodzakelijk is en bijgevolg de gevraagde verharding in strijd met voormeld artikel 12 ABR.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving. Voorliggende aanvraag beoogt het aanleggen van een oprit voor een personenwagen. De bestaande bouwvrije zijdelingse strook wordt volledig verhard in kiezelsteen, de oppervlakte van de verharding bedraagt hierbij max. 35m².

Het is stedenbouwkundig niet wenselijk om de zijdelingse strook als een oprit aan te leggen en om te vormen tot een parkeerplaats. Dit leidt tot een verdere verschraling van het straatbeeld. De aanwezigheid van voldoende groenelementen draagt bij tot een kwalitatieve woonomgeving en groene voor- en zijtuinen dienen te worden aangemoedigd. Het klopt dat er in de bestaande toestand ook geen groen aanwezig is, doch het kan niet de bedoeling zijn om een ruimtelijk ongewenste situatie verder te bestendigen.

De oprit is niet strikt noodzakelijk aangezien de woning reeds over een inpandige garage beschikt. Bovendien kan ook op straat geparkeerd worden, waarbij de parkeerdruk blijkens street view niet uitzonderlijk groot is.

Bovendien wordt meer verhard dan nodig voor een parkeerplaats. De verharding wordt voorzien tot tegen de zijdelingse en achterste perceelsgrens, over een diepte van meer dan 10m. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie is het verharden van dergelijke overgedimensioneerde zone niet te verantwoorden.

2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023129819 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023129819 ingediend door mevrouw Sofie De Rycke wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens