

Deputatie

Besluit

Zitting van 13 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023124761

75 **2024_DEP_02935** **OVberoep - Gent - Van den Abbeele - Vergunning weigeren**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 13 juni 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 OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Fabio Van den Abbeele, Terdonkplein 22 te Gent, heeft per beveiligde zending van 20 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023124761.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Terdonkplein 22, kadastraal gekend 13° afdeling, sectie R, nr. 139W10.

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie van een terrasoverkapping en inperking terras.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 11 januari 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 9 februari 2024 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 6 maart 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 14 mei 2024. Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden. Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 4 juni 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Aanvrager: de heer Fabio Van den Abbeele en mevrouw Sarah Tjoly.

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.
- Het terrein is als lot 1 gelegen in een op 28 oktober 1968 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 gewestweg N46 Terdonkplein.
- 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

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 18 oktober 2023 een gunstig advies uit.

1.3.2 Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Deze instantie gaf op 16 november 2023 te kennen geen advies uit te brengen.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Stedenbouwkundige vergunning

- Op 10 juni 2004 werd een vergunning afgeleverd voor het vergroten van de veranda aan het hoofdgebouw met 5,6 m² (2004/40082)

Bouwmisdrijven

- 11/08/2023: Aangekondigd plaatsbezoek: Vaststellingen
 1. Ter hoogte van de linker- en achterste perceelsgrens is recent een overkapping geplaatst tot tegen de perceelsgrenzen. (3,50 x 6,50 m)
 2. Aansluitend de garage is een overkapping geplaatst tussen de zijgevel van de woning en de rechterperceelsgrens. (uitgevoerd ± 2021)

3. In de voortuin is de zone tussen het pad naar de voordeur en de oprit naar de garage volledig verhard door het recent aanleggen van kiezelstenen. (\pm 2021). Deze zone is in gebruik als parkeerplaats.

4. Achteraan in de tuinzone is een bijkomend terras aangelegd tot tegen de rechter perceelsgrens (3,25 x 2,50)

- 22/08/2023: Aanmaning voor het indienen van een regularisatie omgevingsvergunning (uiterste datum: 6 oktober 2023)

1. Ter hoogte van de linker- en achterste perceelsgrens is recent een overkapping geplaatst tot tegen de perceelsgrenzen. (3,50 x 6,50 m)

2. Aansluitend de garage is een overkapping geplaatst tussen de zijgevel van de woning en de rechterperceelsgrens. (uitgevoerd \pm 2021)

3. In de voortuin is de zone tussen het pad naar de voordeur en de oprit naar de garage volledig verhard door het recent aanleggen van kiezelstenen. (\pm 2021). Deze zone is in gebruik als parkeerplaats.

4. Achteraan in de tuinzone is een bijkomend terras aangelegd tot tegen de rechter perceelsgrens (3,25 x 2,50)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de haven van Gent, langsheen het Terdonkplein, dat zich situeert aan de westelijke zijde van het kanaal Gent-Terneuzen. Langsheen het Terdonkplein bevindt zich een woonlint van gekoppelde eengezinswoningen. Ten westen van dit woonlint ligt de oude spoorwegbedding van de lijn naar Zelzate.

Het eigendom grenst aan de straat over een breedte van circa 10 m en is max. 31 m diep. Het perceel is bebouwd met een gesloten eengezinswoning, ingeplant op ongeveer 3 m achter de wegrand. De woning heeft een gabarit van 2 bouwlagen onder een plat dak (rechts gedeelte betreft een éénlaagse garage onder plat dak). De aanbouwen zijn één bouwlaag hoog onder plat dak.

Bij aankoop van de woning in 2021 bevond zich rechts een wandelpad langsheen de aanbouw overgaand in een terras tot tegen de achterste perceelsgrens. Daarnaast was een tegelvloer aanwezig van circa 3,50 m op 5 m, aangelegd in de rechter hoek, tot tegen de rechter en achterste perceelsgrens.

Wederrechtelijk werden volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het achterste deel van het bestaande terras werd overkapt, het gaat over een oppervlakte van 3,50 m op max. 6,50 m groot. De houten overkapping bevindt zich tot tegen de linker en achterste perceelsgrens. De hoogte bedraagt 2,55 m.

- De tegelvloer rechts boven werd vervangen door een nieuwe verharding, met afmetingen 2,50 m op 3,25 m.

Met voorliggende aanvraag wenst men deze terrasoverkapping en het terras te regulariseren.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Hoewel de aanvraag omwille van juridische redenen (strijdig met algemeen bouwreglement en negatieve watertoets) niet voor een stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komt, kan dit project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening eveneens niet worden aanvaard.

Met deze aanvraag wordt in eerste instantie de regularisatie aangevraagd voor een terrasoverkapping. De totale bouwdiepte na de werken bedraagt ca. 23,05 m ten opzichte van de voorbouwlijn, en dit tot tegen de linker perceelsgrens en achterste perceelsgrens. Dit is allesbehalve een goed voorbeeld van compact bouwen en heeft bovendien een negatieve impact op de aanpalende woning en de omgeving. Dergelijke bouwdiepte kan vanuit de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. De

overmatige verharding van de tuin zorgt overigens voor een te kleine verhouding groene tuinoppervlakte.

Bijkomstig wordt opgemerkt dat de plannen van de bestaande toestand niet correct werden opgemaakt. In het dossier van Dienst Toezicht valt te lezen dat er "aansluitend op de garage een overkapping geplaatst is tussen de zijgevel van de woning en de rechterperceelgrens. (uitgevoerd ± 2021)." Dit werd nergens op de plannen aangeduid en is dus niet duidelijk of hiervoor ook een regularisatie werd aangevraagd. Ook valt te lezen in het dossier van Dienst Toezicht dat "in de voortuinstrook de zone tussen het pad naar de voordeur en de oprit naar de garage volledig verhard werd door het recent aanleggen van kiezelstenen. (± 2021). Deze zone is in gebruik als parkeerplaats.". Ook dit werd niet aangeduid op de plannen van de bestaande toestand. Bijgevolg wordt deze aanvraag negatief beoordeeld aangezien deze niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met artikel 12 van het algemeen bouwreglement, negatieve watertoets) en niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (te grote bouwdiepte, te groot aandeel verharding op het perceel).

..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

"...

Naar aanleiding van de toch wel negatieve impact van bovenstaande weigering dienen wij met goede hoop en onderstaande gegronde redenen beroep in tegen de uitgesproken beslissing wat betreft de regularisatie van de overkapping. Bijkomend merken wij dat er enkele vergissingen zijn geslopen bij de informatieoverdracht van de controleur alsook de eerdere toelichtingen die wij neerschreven in eerdere correspondentie naar jullie toe.

Graag lichten wij ook toe dat het pand nieuwe eigenaren heeft welke op de hoogte waren van de regularisatieaanvraag. Zij werden dan ook gerustgesteld door de veelbelovende woorden van de controleur van Stad Gent welke luidde als volgt:

"Voor deze kleine overtreding zal al snel een vergunning worden toegekend gezien in mijn oordeel deze enkel te dicht bij de achterliggende perceelsgrens geplaatst werd alsook dat de overkapping weldegelijk belangrijke bijkomende functies kent welke ten voordele zijn van milieu en omgeving. Ook voldoet de overkapping voor de rest aan alle eisen om vergunningsvrij te zijn volgens de voorwaarden welke omschreven staan op de website van het omgevingsloket. Jullie hoeven zich dan ook geen zorgen te maken over de regularisatie van dit project, en al zeker niet als jullie bereid zijn de andere eisen in te willigen wat betreft het herstellen van de andere overtredingen naar originele en wettelijke staat."

Als eerst willen we er ons van vergewissen dat de andere overtredingen die werden vastgesteld reeds hersteld zijn naar voorgeschreven en voormalige toestand, zijnde:

- verharde oprit werd uitgebroken en een groene voortuin werd aangeplant.
- het afdakje voor de vuilbakken naast de woning aan de garage werd ook reeds weggehaald.
- het verkleinde terras wordt op dit ogenblik ook uitgebroken en zal plaats maken voor meer gazon of bloemenperk.

Dit alles in samenspraak met de controleur van Stad Gent wie er ons van verzekerde dat de regularisatie van de overkapping geen enkel probleem zou vormen indien we bovenstaande wensen inwilligden als teken van goede wil.

Wij willen er dan ook op wijzen dat de reden die gegeven werd in teken van ruimtelijke ordening ongegrond is vanwege volgende redenen:

- in de tuin werd er een grote schuur (3m-6m) afgebroken om meer ruimte te creëren. Ook de verharde ondervloer die eronder lag werd reeds ingeperkt 2 jaar geleden naar een klein terras welke slechts de helft van die oppervlakte innam. Ditzelfde terras wordt op dit eigenste moment uitgebroken als teken van goede wil en bereidwilligheid ter creatie van meer groen en waterinfiltratie.
- de tuin telt dus al meer dan 18m² alsook 54m³ groene oppervlakte / ruimte dan enkele jaren geleden en is in vergelijking met aanpalende panden 1 van de meest groene tuinen.

- wij alsook de nieuwe eigenaren zijn voorstander van goede ruimtelijke ordening en een groene omgeving.

- de terrasoverkapping neemt veel minder ruimte in dan de voorgaande schuur alsook dat deze volledig transparant is zonder zijwanden en dan ook in zijn geheel totaal niet storend is in de tuin. In tegendeel kunnen wij bevestigen dat deze voor de achterliggende buurt zelf een mooie verfraaiing is gezien er door de vorige eigenaren reeds een aluminium exemplaar werd aangebracht welke wij dus als volkomen in overeenstemming met de wetgeving achtte. Wij hebben deze enkel vervangen door een steviger exemplaar welke ook belangrijke functies met zich meebrengt welke u verder in onze motivatie kan lezen.

Met enige nederigheid moeten wij met veel aandrang aankaarten welke negatieve gevolgen de weigering van de regularisatie met zich meebrengt omwille van onderstaande redenen welke wij dan ook graag argumenteren:

- de overkapping zorgt voor extra stevigheid aan de verouderde en instabiele scheidingswand met de buur, welke langs zijn kant een steunmuur is voor zijn achterliggende garage

- ze voorkomt waterinfiltratie van de achtergevel waar steeds vocht naar binnen kwam alsook voorkomt deze het onderwater komen te staan van de buur zijn garage

- zorgt voor de mogelijkheid van het opvangen van extra hemelwater welke opnieuw kan gebruikt worden voor de tuin te besproeien in droge zomermaanden wat besparend werkt op stadswater

- de nieuwe eigenaren willen overschakelen op groene energie d.m.v. zonnepanelen welke het best kunnen geplaatst worden op het dak van de overkapping voor optimale opwekking van groene energie

- in vergelijking met andere woningen en tuinen in de straat heeft deze tuin in verhouding nog het meeste groen -> nr 20 en 21 hebben niets van groen / alles bebouwd of verhard alsook bij vele andere woningen in de straat

- de overkapping neemt geen extra groene oppervlakte weg of vraagt geen extra verharde ondergrond gezien deze een terras overdekt welke er al jaren ligt alsook hier eigenlijk al een aluminium exemplaar stond welke in onze ogen aan vervanging toe was

- er stond vroeger op de plek van het kleine terras een schuur van 3m op 6m en 3m hoog tegen de achterliggende perceelsgrens en zijdelingse perceelsgrens, zowel werd deze schuur alsook verharde ondergrond uitgebrouwen om de tuin van meer groen te voorzien (zelfde schuur als bij nummer 23)

- stedenbouw gaf reeds hun goedkeuring tijdens de regularisatieaanvraag alsook werden geen andere bezwaarschriften ingediend

Op basis van deze argumenten vragen wij een herziening aan van jullie beslissing. Niemand had in dit proces het opzet overtredingen te begaan. In tegendeel werden deze werken allen uitgevoerd enkel en alleen ten voordele van milieu en een groene omgeving alsook het verstevigen en verbeteren van de panden, scheidingswanden en aanpalende constructies van de burens.

Wij ronden deze aanvraag graag af met een laatste vraag tot het herzien van deze beslissing ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor wat toch eerder een minimale constructie is in vergelijking wat in de andere tuinen / verkavelingen in de straat en buurt te vinden zijn. Nogmaals kaarten wij graag aan dat deze tuin heel ruim is, over veel groen beschikt (veel meer dan voorheen en bij de burens) en de overkapping voor geen enkele reden een doorn in het oog is of de ruimtelijke ordening schaadt gezien er vroeger veel meer constructies en gebouwen in de tuin aanwezig waren.

We zouden het dan ook bijzonder jammer vinden dat zowel wij als de betrokken partijen afgestraft worden op het feit dat we enkel verbeteringen hebben aangebracht welke aansluiten aan de mooie groene omgeving welke wij hier hebben in deze prachtig bewaarde streek in Gent. ..."

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 28 maart 2023 een gunstig advies uit.

1.9.2 Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 6 maart 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 28 maart 2024 volgend ongunstig advies uit: "...
In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

- *Er werden reeds handelingen uitgevoerd ingaande op de vaststellingen van de controleur (het uitbreken van de verharde oprit, het afdakje van de vuilbakken werd weggehaald, het verkleinde terras werd uitgebroken en maakt plaats voor bloemenperk)*
- *De tuin heeft meer groen dan het verleden en is in vergelijking met naburige percelen groener.*
- *De verharde ondervloer rechts in de achtertuin werd gehalveerd in functie van meer tuin.*
- *De terrasoverkapping neemt minder ruimte in dan voorgaande schuur en heeft een open karakter zonder zijwanden (de terrasoverkapping is een kwalitatievere vervanging van een oudere reeds bestaande overkapping met meer stevigheid) en zorgt voor minder waterinfiltratie bij burens. Het laat de optie voor zonnepanelen in toekomst aan te brengen op het dak.*

Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten wordt 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:

- *Er wordt benadrukt dat een bestaande constructie niet vergund geacht dient te worden als hier geen vergunning voor terug te vinden is (oude terrasoverkapping).*

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 niet in een overstromingsgevoelig gebied. 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 dakoppervlakte van de overkapping kleiner is dan 40 m². De verhardingen kunnen afwateren in de onverharde groenzone op eigen terrein.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat het terrein voor een aanzienlijk percentage is bebouwd en verhard waardoor er weinig ruimte rest waar infiltratie van regenwater mogelijk is. In tijden van klimaatverandering met langere periodes van droogte en periodes van felle regens, is het van belang over voldoende onverharde ruimte te beschikken zodat infiltratie van hemelwater niet wordt beperkt.

In zijn beroepschrift stelt appellant dat de overkapping van de strook rechts van de garage werd verwijderd, dat de voortuin werd onthard en het kleine terras werd verwijderd. Aanvrager heeft op vraag aanvullende foto's bezorgd. Het is zeker positief dat het kleine terras achteraan rechts in de tuin werd verwijderd. Echter blijft er nog steeds een aanzienlijke verharding van de tuinzone over, meer dan strikt noodzakelijk. Zo is de verharding langs de zij- en achtergevel breder dan strikt noodzakelijk voor een looppad. Ook in de voortuin is -ondanks het deels ontharden- nog steeds meer dan de helft verhard. Ook kiezelstenen/grind is als een verharding te beschouwen. Deze kiezelverharding is niet strikt noodzakelijk (geen toegangspad naar de voordeur, noch naar de garage).

Er wordt vastgesteld dat een groot deel van de verhardingen niet strikt noodzakelijk is en bijgevolg schadelijk voor de waterhuishouding.

De aanvraag zal mogelijks een schadelijk effect voor het watersysteem hebben. 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

a) Overeenstemming met de verkaveling

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling waarvan het perceel als lot 1 deel uitmaakt.

De voorschriften beperken de gelijkvloerse bouwdiepte tot 18 m, te rekenen vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Aangezien de overkapping vastgemaakt is aan het hoofdgebouw, dient deze mee te worden gerekend in de bepaling van de totale gelijkvloerse bouwdiepte. Daardoor komt de bouwdiepte ruim voorbij de maximaal toegelaten 18 m.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;

c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;

d) een goede ruimtelijke ordening;

...

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.”

Het betreft hier een verkaveling die dateert van 28 oktober 1968 en dus ouder is dan 15 jaar. De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis en openbaar groen. De voorschriften van de verkavelingsvergunning waarmee de aanvraag in strijd is vormen dus geen weigeringsgrond. De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het gewestplan en aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is alvast niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

b) Overeenstemming met de Algemene Bouwkundige Verordening (ABR)

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 12 ABR dat luidt als volgt:

“Het verhardten 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 verhardten 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.

Een aanzienlijke oppervlakte van de tuinzone werd verhard. Enerzijds door een tuinpad, dat breder werd uitgevoerd dan strikt noodzakelijk. Anderzijds door het voorzien van een ruim terras (overdekt - het kleiner niet overdekt terras werd ondertussen verwijderd). Bovendien werd alle verharding uitgevoerd in niet waterdoorlatende tegels. Er wordt geoordeeld dat de aanwezige verhardingen niet tot het strikt noodzakelijke zijn beperkt én niet als waterdoorlatende verharding werden aangelegd, terwijl dit wel mogelijk is.

Bijkomend wordt vastgesteld dat de voortuinstrook wederrechtelijk volledig werd verhard. Op streetview opname november 2013 is duidelijk een grasperk aanwezig tussen enerzijds de oprit naar de garage en anderzijds het pad naar de voordeur. De oblieke beelden opname september 2023 tonen een volledige verharde voortuinstrook, waarop 3 wagens geparkeerd staan. De bestaande verharding werd hierbij volledig vernieuwd. Hier is niet langer sprake van strikt noodzakelijke verharding. Er is een garage aanwezig, met mogelijkheid om vóór de garage te parkeren. Dit moet volstaan. Bijkomende wagens kunnen worden geparkeerd op de berm.

Aanvrager heeft d.m.v. foto's aangetoond dat de voortuin ondertussen deels werd onthard. Echter blijkt dat er nog steeds sprake is van niet strikt noodzakelijke verharding in kiezelsteen. De voortuinverharding voldoet hierdoor nog steeds niet aan 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 regulariseren van een terrasoverkapping en het regulariseren van een verharding in terrastegels.

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 vóór 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. Er wordt geoordeeld dat de terrasoverkapping strijdt met een goede plaatselijke aanleg. Door de houten constructie, aangebouwd aan de bestaande achterbouw, wordt een bouwdiepte van circa 25 m gerealiseerd. De terrasoverkapping komt hierbij tot tegen de achterste perceelsgrens. Dergelijk grote bouwdiepte is stedenbouwkundig niet wenselijk. Het aanvraagperceel kent hierdoor een grote bebouwingsgraad welke samen met de aanwezige verharding tot gevolg heeft dat er weinig groen rest in verhouding tot de grootte van het perceel.

Het argument van aanvrager dat het perceel in aanvraag één van de meest groene is, overtuigt niet. Uit oblieke beelden opname 2023 blijkt dat de meerderheid van de percelen langs Terdonkplein minder dicht bebouwd en verhard zijn dan onderhavig perceel. Enkel de aanpalende links vormt hierop een uitzondering. De tuinzone bij de woning nr. 20 is grotendeels verhard, maar aanvrager toont niet aan of deze verharding werd vergund. Beide kunnen dan ook niet als referentie dienen.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat het om een recent verkocht pand gaat, dat door een burenruzie deze overkapping in de aandacht van bouwtoezicht kwam, dat volgens info van de stad het gevraagde kon worden aanvaard, dat de aanpalende eigenaar verklaard heeft akkoord te gaan met de overkapping, dat aanzienlijk wat beton, fundering en verharding uitgebroken is, dat de overkapping op een bestaande verharding gebouwd is, dat de vraag rijst hoe deze overkapping aan de geldende normen kan worden voldoen, dat ten opzichte van de burens veel meer groen is op dit perceel, dat de woning een mooi uitzicht heeft op het koppingsgebied.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoordt.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023124761 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023124761 ingediend door Van den Abbeele 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