



2024_CBS_09374 OMV_2024099030 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Adolf Lootensstraat, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 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 Braeckevelt, 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?

De heer Eric Vermaele met als contactadres Adolf Lootensstraat 53, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024099030) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Adolf Lootensstraat 53, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nr. 413D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 augustus 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich op een perceel gelegen langs de Adolf Lootensstraat in Drogenen. De omgeving is heel landelijk en er bevinden zich verspreid in de buurt landbouwbedrijven en waarschijnlijk ook enkele zonevreemde woningen. Meer in het noorden bevindt zich een spoorlijn. Meer naar het oosten ligt een kleine woonkern. Op het perceel in kwestie bevindt zich een vrijstaande woning en een serre. Het betreft een voormalige bedrijfswoning bij een tuinbouwbedrijf (kleinfruit, prei, sla en bonen). Deze activiteiten werden evenwel sinds eind jaren '90 stopgezet. Na het pensioen van de tuinbouwer bleef deze er woonachtig en werd en loods met serre aangewend als garage en berging.

Met deze aanvraag wenst men een bestaande woning uit te breiden. Ter hoogte van de achtergevel wordt een gelijkvloerse uitbreiding voorzien, afgewerkt met een plat dak (hoogte: 3,14m tov de vloerplas). De gevels worden afgewerkt met bruin gevelmetselwerk. De uitbreiding omvat een uitbreiding van de woning en een overdekt terras. Het hoofdvolume blijft ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 14/12/1981 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van woning.
(1981/1096(1981/10102))

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 5 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 6 september 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de wijzigingslus voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek aangepaste plannen aan het dossier toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen. De wijziging geeft geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 20 september 2024:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesvraag vanuit

landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert het volgende.

Op 29 augustus 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend voorlopig ongunstig advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2024_005443_v1) :

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een volgend advies.

De aanvraag luidt 'het uitbreiden van een eengezinswoning'. Uit de nota en de plannen zou verondersteld worden dat het hier gaat om een bestaande zonevreemde woning in agrarisch gebied. De normen van het decreet m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen zouden in dat geval gerespecteerd moeten worden.

We stellen echter vast dat de woning behoort bij een naastliggende loods en serre te Adolf Lootensstraat nr. 53. Zoals o.a. te zien op onderstaande luchtfoto:



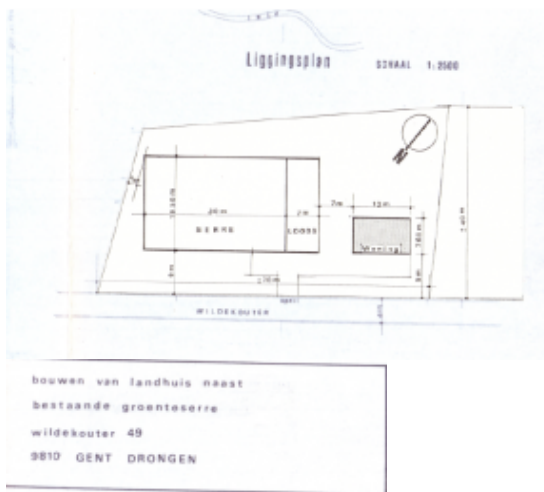
Er wordt hierover echter niets vermeld in de beschrijvende nota, noch wordt dit als één geheel aangeduid op de inplantingsplannen.

Er is bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij geen tuinbouwzetel geregistreerd op dit adres. De registratie van tuinbouwzetels was echter in het verleden niet verplicht. De historiek van de alhier afgeleverde vergunningen werd opgevraagd bij de gemeente. Volgens de gemeente werden er geen milieuvergunningen afgeleverd op deze site en werd volgende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd:

1981: bouwen van een woning

Op de plannen die bij deze vergunning werden opgemaakt, zien we dat de woning werd opgericht bij een groenteserre.

Zie onderstaande inplantingsplan vergunning 1981:



Er kan bijgevolg niet met zekerheid vastgesteld worden of er hier nog sprake was van een tuinbouwzetel na 1984. Er kan echter wel vastgesteld worden dat de woning en de loods en serre één geheel vormden en niet afgesplitst kunnen worden van elkaar.

Het dossier is bijgevolg o.i. onvolledig. De volledige site moet in beeld gebracht worden waarbij ook duidelijk wordt toegelicht wat de functie is van de serre en loods. Er wordt bijgevolg een voorlopig ongunstig advies verleend.

Op 05/09/2024 werd n.a.v. dit ongunstige advies een gewijzigde projectinhoud opgeladen op het omgevingsloket door de aanvragers met volgende vermelding:

'bij deze aanvraag werden de serres ook opgenomen bij de inplantingsplannen. Bovendien werd een aparte nota toegevoegd met uitleg omtrent het gebruik/exploitatie van de serres.'

In de bijgevoegde aanvullende nota lezen we het volgende:

'Historiek van de site Ter plaatse van de huidige site was tot 1980 een tuinbouwbedrijf voor kleinfruit, prei, sla en bonen gevestigd. Het grootste deel van die uitbating situeerde zich evenwel aan de overzijde van de straat. In 1981 werd een loods met serre en een eengezinswoning vergund. De loods werd gebruikt als stelplaats voor tuinbouwwerktuigen en in de serre werden bonen en tomaten gekweekt. Een en ander bleef in gebruik tot eind jaren '90. Na het pensioen van de tuinbouwer blijft de woning in gebruik en is de loods een dubbele garage, berging en duiventil geworden. Ook de serre wordt niet langer als tuinbouwuitbating gebruikt (zie foto's 9 en 10). De familie Vermaele, aan wie in 1981 de vergunning voor serre en woning afgeleverd werd is er nog steeds woonachtig'

Het betreft hier bijgevolg een voormalige tuinbouwzetel.

Het verdwijnen van de land- en/of tuinbouwactiviteit betekent echter niet dat een site automatisch als vergunde zonevreemde woning met bijgebouwen mag beschouwd worden. Er dient een vergunning aangevraagd en goedgekeurd te worden alvorens er toepassing kan gemaakt worden van de zonevreemde wetgeving.

Behoudens vergissing is de huidige aanvrager (Vermaele Eric) niet meer de uitbater/tuinbouwer van weleer (Vermaele Gerard) maar een familielid. Indien men de site verder wenst aan te wenden als een zonevreemde woning dient er dan ook een functiewijziging doorgevoerd te worden van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen waarbij duidelijk wordt aangegeven waarom er een dergelijk volume aan bedrijfsgebouwen behouden blijft en wat de functie is van de constructies.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is van mening dat indien een site oorspronkelijk opgericht i.f.v. een land- en/of tuinbouwzetel, wordt teruggebracht naar louter zonevreemd wonen, er zoveel mogelijk dient onthard te worden en beperkt te worden in ruimteslag. Dit zou zich moeten vertalen in het beperken van de bebouwing tot een woning en een gangbaar bijgebouw waarbij de huiskavel ook terug verkleind wordt naar de gebruikelijke 50 m bouwzone. Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden. Een serre betreft in principe een teelttechnische constructie die enkel en alleen kan dienen voor de teelt van planten.

Er ontbreekt bijgevolg een aanvraag tot functiewijziging in deze aanvraag. Ook is het niet duidelijk hoeveel volume aan bedrijfsgebouwen er aanwezig is en waarom deze behouden dienen te blijven. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij brengt dan ook een ongunstig advies uit voor deze aanvraag.

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen

afgeleverd op 29 augustus 2024 onder ref. 2024_005443_v1:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een volgend advies.

De aanvraag luidt 'het uitbreiden van een eengezinswoning'. Uit de nota en de plannen zou verondersteld worden dat het hier gaat om een bestaande zonevreemde woning in agrarisch gebied. De normen van het decreet m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen zouden in dat geval gerespecteerd moeten worden.

We stellen echter vast dat de woning behoort bij een naastliggende loods en serre te Adolf Lootensstraat nr. 53. Zoals o.a. te zien op onderstaande luchtfoto:

Er wordt hierover echter niets vermeld in de beschrijvende nota, noch wordt dit als één geheel aangeduid op de inplantingsplannen.

*Er is bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij geen tuinbouwzetel geregistreerd op dit adres. De registratie van tuinbouwzetels was echter in het verleden niet verplicht. De historiek van de alhier afgeleverde vergunningen werd opgevraagd bij de gemeente. Volgens de gemeente werden er geen milieuvergunningen afgeleverd op deze site en werd volgende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd: 1981: bouwen van een woning
Op de plannen die bij deze vergunning werden opgemaakt, zien we dat de woning werd opgericht bij een groenteserre. Zie onderstaande inplantingsplan vergunning 1981:*

Er kan bijgevolg niet met zekerheid vastgesteld worden of er hier nog sprake was van een tuinbouwzetel na 1984. Er kan echter wel vastgesteld worden dat de woning en de loods en serre één geheel vormden en niet afgesplitst kunnen worden van elkaar.

Het dossier is bijgevolg o.i. onvolledig. De volledige site moet in beeld gebracht worden waarbij ook duidelijk wordt toegelicht wat de functie is van de serre en loods. Er wordt bijgevolg een voorlopig ongunstig advies verleend.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften want deze gaat niet uit van een professionele landbouwactiviteit. Hierdoor moet de nieuwe woning het nieuwe bijgebouw getoetst worden aan de zonevrije wetgeving.

Dit wordt niet op deze manier aangevraagd in deze aanvraag. Men geeft niet aan dat dit een zonevrije woning is, van welke artikels van de zonevrije wetgeving men gebruik wil maken en of deze aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de zonevrije wetgeving. Dit moet evenwel expliciet opgenomen worden in de aanvraag.

Zoals de aanvrager aangeeft was de woning en de aanhorige loods en serre, in het verleden in gebruik als een tuinbouwsite. De laatst verleende vergunning dateert van 1981 en betrof het bouwen van een bedrijfswoning. Na het stopzetten van de activiteiten eind jaren '90 bleef de gepensioneerde landbouwer er wonen. De aanvrager in kwestie is niet de voormalige landbouwer maar een familielid.

Indien de landbouwactiviteiten hier definitief worden verlaten dient in eerste instantie een zonevrije functiewijziging doorgevoerd te worden. Deze dient expliciet aangevraagd te worden. Men dient gemotiveerd aan te tonen dat een functiewijziging hier ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden is. Pas nadat een functiewijziging hier aanvaardbaar wordt geacht, kan er in tweede instantie (kan wel in één en dezelfde aanvraag) een verbouwing van de woning worden aangevraagd.

Een zonevrije functiewijziging moet in principe gepaard gaan met een ontharding/ontpitting van de site. Er kan niet toegestaan worden dat alle voormalige landbouwgebouwen als bijgebouw bij de woning behouden blijven. Een functiewijziging moet ook positief geadviseerd worden door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Zij wegen oa af of de site nog geschikt is voor een landbouwuitbating of als een zonevrije functiewijziging geen belemmering vormt voor de landbouwbedrijven in de buurt.

Omwille van bovenstaande moet er geoordeeld worden dat de aanvraag juridisch niet vergund kan worden. Dit vormt dan ook de weigeringsgrond.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 Watering Oude Kale en Meirebeek. 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.

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 voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er is nog geen hemelwaterput aanwezig. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 90m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500l.

Bij verbouwing met uitbreiding zonder werken aan het afwateringsstelsel van het hoofdvolume: (opp. uitbreiding) + (2 x opp. uitbreiding maar niet meer dan de volledige horizontale dakoppervlakte van de bestaande constructie waar tegenaan gebouwd wordt).

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit staat niet zo aangeduid op de plannen.

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan want deze gaat niet uit van een professionele landbouwactiviteit. Hierdoor moet de nieuwe woning het nieuwe bijgebouw getoetst worden aan de zonevrije wetgeving.

Dit wordt niet op deze manier aangevraagd in deze aanvraag. Men geeft niet aan dat dit een zonevrije woning is, van welke artikels van de zonevrije wetgeving men gebruik wil maken en of deze aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de zonevrije wetgeving. Dit moet evenwel expliciet deel uitmaken van de aanvraag.

Zoals de aanvrager aangeeft was de woning en de aanhorige loods met serre, in het verleden in gebruik als een tuinbouwsite. De laatst verleende vergunning dateert van 1981 en betrof het bouwen van een bedrijfswoning. Na het stopzetten van de activiteiten eind jaren '90 bleef de gepensioneerde landbouwer er wonen. De aanvrager in kwestie is niet de voormalige landbouwer maar een familielid.

Indien de landbouwactiviteiten hier definitief worden verlaten dient in eerste instantie een zonevrije functiewijziging doorgevoerd te worden. Deze dient expliciet aangevraagd te worden. Men dient gemotiveerd aan te tonen dat een functiewijziging hier ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden is. Pas nadat een functiewijziging hier aanvaardbaar wordt geacht, kan er in tweede instantie (kan wel in één en dezelfde aanvraag) een verbouwing van de woning worden aangevraagd.

Een zonevrije functiewijziging moet in principe gepaard gaan met een ontharding/ontpitting van de site. Er kan niet toegestaan worden dat alle voormalige landbouwgebouwen als bijgebouw bij de woning behouden blijven. Een functiewijziging moet ook positief geadviseerd worden door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Zij wegen oa af of de site nog geschikt is voor een landbouwuitbating of als een zonevrije functiewijziging geen belemmering vormt voor de landbouwbedrijven in de buurt.

Omwille van bovenstaande moet er geoordeeld worden dat de aanvraag juridisch niet vergund kan worden. Dit vormt dan ook de weigeringsgrond.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden om gebruik te maken van de zonevrije regelgeving en wordt ook ongunstig beoordeeld door het Agentschap Landbouw

en Zeevisserij.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een eengezinswoning aan de heer Eric Vermaele gelegen te Adolf Lootensstraat 53, 9031 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
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 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_09374 - OMV_2024099030 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Adolf Lootensstraat, 9031 Gent - Weigering