



2024_CBS_09873 OMV_2024074588 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het omvormen van een bestaande houten schuur (met asbest golfplaten) tot een metalen schuur - met openbaar onderzoek - Groenstraat, 9041 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 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?

Mevrouw Annelies Martens met als contactadres Groenstraat 77, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024074588) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het omvormen van een bestaande houten schuur (met asbest golfplaten) tot een metalen schuur
- Adres: Groenstraat 77, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1098C, 1098G, 1100E en 1102A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
10 oktober 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 site gelegen langs de Groenstraat in Oostakker en net ten zuiden van de scholensite Edugo. Op de site in kwestie bevinden zich een woning en enkele landbouwgebouwen. Het is niet duidelijk of de site werkelijk als een landbouwsite wordt uitgebaat.

Met deze aanvraag wordt de regularisatie aangevraagd van de herbouw van een schuur. Deze schuur bevindt zich op de kop van een langgerekte schuur met woning, het is het eerste gebouw aan de linker zijde van de lange oprit. De bestaande schuur met een dak van asbest golfplaten werd afgebroken. In de plaats daarvan werd een nieuwe schuur opgetrokken. De nieuwe schuur heeft een metalen structuur met geïsoleerde aluminiumplaten (zowel als bovenkleding van de gevels als bekleding voor het dak). De schuur zal opnieuw dienst doen als opslagplaats voor (minstens) 2 tractoren, hooi en ander werkmateriaal. De nieuwe opslagplaats heeft een iets kleinere footprint van 76,10 m² (10 m x 7,61 m) en heeft een iets kleiner volume (door de lage dakhelling) van 371 m³. De vrije hoogte achter de schuifpanelen bedraagt 4,02 m om de hoge (soms met hooi geladen) tractoren gemakkelijker toegang te verlenen. De nokhoogte verlaagt van circa 6,21 m tot 5,65 m.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/01/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een veldschuur (1966 OO 132).
- Op 24/12/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning tot een eengezinswoning en de gedeeltelijke sloping van een schuur (2002/50118).

Bouwmisdrijf

Op 14 maart 2024 werd door de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu volgende stedenbouwkundige misdrijf vastgesteld:

- Het slopen en heropbouwen van een loods van ongeveer 80 m².

Er werd een schriftelijke aanmaning verstuurd om uiterlijk tegen 24 mei 2024 een regularisatiedossier in te dienen.

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

Het project ligt in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, aangezien de werken niet in functie staan van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De aanvraag moet dan ook getoetst worden aan de zonevreemde regelgeving.

Basisrechten voor zonevreemde constructies

Artikel 4.4.10.

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrutte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

De aanvraag betreft de regularisatie van de herbouw van een schuur. De zonevreemde regelgeving kan evenwel enkel toegepast worden op constructies die hoofdzakelijk vergund zijn. Aangezien de te herbouwen schuur reeds werd gesloopt en deze op het moment van de aanvraag niet meer bestaat, is deze ook niet meer hoofdzakelijk vergund. Dit betekent dat de regularisatie van de herbouw niet vergund kan worden, wat de weigeringsgrond vormt voor deze aanvraag. Er wordt ook nog opgemerkt dat een andere vrijstaande schuur ook zonder vergunning werd uitgebreid.

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 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.

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 (Rietgracht). 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.

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 van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst:

Het betreft een regularisatiedossier.

Volgens het grondplan zal het dak (76 m²) aangesloten worden op een 'mobiele' regenton van 1000 liter. Het water wordt hergebruikt als drinkwater voor de aanwezige dieren.

Volgens de in het dossier aanwezige foto's is deze ton (nog) niet aanwezig.

Door het nemen van deze maatregel is de verharde oppervlakte niet gecompenseerd. Er wordt niet voldaan aan de GSV inzake hemelwater. Volgende voorwaarde wordt opgelegd:

De dakoppervlakte mag afstromen naar een mobiele regenton (met hergebruik). Deze regenton moet echter kunnen overlopen naar een bovengrondse infiltratievoorziening (infiltratiekom) met een inhoud van 1,5 m³ en een infiltratieoppervlakte van 3,68 m².

Indien de regenton niet geplaatst wordt, dient het hemelwater dat op de dakoppervlakte valt natuurlijk te kunnen infiltreren in de onverharde omgeving van het eigen terrein of aangesloten te worden op een bovengrondse infiltratievoorziening (2,5 m³, 6,08 m² infiltratieoppervlakte).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. 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.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juli 2024 tot en met 27 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de regularisatie van de herbouw van een schuur. Zoals reeds werd beschreven onder punt 4.1 kan de zonevreemde regelgeving enkel toegepast worden op constructies die hoofdzakelijk vergund zijn. Aangezien de te herbouwen schuur reeds werd gesloopt en deze op het moment van de aanvraag niet meer bestaat, is deze ook niet meer hoofdzakelijk vergund. Dit betekent dat de regularisatie van de herbouw niet vergund kan worden, wat de weigeringsgrond vormt voor deze aanvraag. Er wordt ook nog opgemerkt dat een andere vrijstaande schuur ook zonder vergunning werd uitgebreid.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor deze inrichting is er een milieuvergunning klasse 2 verleend (5442/e/2 – dossiernummer 2015 514). De basisvergunning is geldig tot 10 maart 2036.

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag voldoet niet aan de basisvoorwaarden van de zonevreemde regelgeving.

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 het omvormen van een bestaande houten schuur (met asbest golfplaten) tot een metalen schuur aan mevrouw Annelies Martens gelegen te Groenstraat 77, 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 stilzijdend 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:

a) 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 opragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_09873 - OMV_2024074588 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het omvormen van een bestaande houten schuur (met asbest golfplaten) tot een metalen schuur - met openbaar onderzoek - Groenstraat, 9041 Gent - Weigering