

Deputatie

Besluit

Zitting van 17 oktober 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024047750

34 **2024_DEP_05304** **OVberoep - Gent - The City Is Smart nv - Vergunning weigeren**

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Filip Van Laecke, 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;

The City Is Smart nv, met zetel te Gent, Karel De Bondtlaan 25, heeft per beveiligde zending van 10 april 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024047750.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Karel De Bondtlaan 25, kadastraal gekend 27^o afdeling, sectie C, nr. 1325S2;

Het betreft een aanvraag tot regulariseren van het plaatsen van een bijgebouw in de voortuin.

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 27 juni 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 20 juli 2024 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 19 augustus 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 20 september 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.

Gehoord op dinsdag 8 oktober 2024 door gedeputeerde Filip Van Laecke, voorzitter, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens de aanvrager: de heer Xavier Cappelle.

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 niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Karel De Bondtlaan.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop. De Karel De Bondtlaan grenst ter hoogte van het aanvraagperceel aan de Leie.

- 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 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 7 juni 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Stedenbouwkundige vergunningen

- op 16 april 1986 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een garage (1987/129).

Omgevingsvergunningen

- op 21 maart 2024 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het bouwen van een prefab bijgebouw bestemd als bureel (OMV_2024039606).

Bouwovertreiding

- er werd op 1/06/2024 het volgende vastgesteld: plaatsing van 2 bureelcontainers naast de vrijstaande garage;

- er werd op 2/06/2024 een aanmaning verstuurd voor: Het indienen van een regularisatiedossier gezien de huidige plaats van 1 container mogelijks niet in aanmerking komt voor regularisatie. Het uitvoeren van aanpassingswerken, meer bepaald: zoals met u afgesproken de 2^{de} container te verwijderen tegen 1 september 2024.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in Baarle-Drongen, binnen een residentiële omgeving tussen de E40 en de Leie. Het aanvraagperceel bevindt zich langs de Karel De Bondtlaan, gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen op overwegend ruime percelen, met een gabarit van één bouwlaag

onder hellende bedaking of 2 bouwlagen onder plat dak (recente bebouwing). De omgeving kent een groen karakter door de aanwezigheid van bomen en kleine bospercelen.

Het eigendom heeft een oppervlakte van 1614m², het goed bevindt zich in een bocht van de Karel De Bondtlaan waardoor het met 2 kanten aan de straat grenst. Het perceel is bebouwd met een eengezinswoning in L-vorm, ingeplant in de linker bovenhoek van het terrein. Hierdoor is er een grote voortuin aanwezig, maar nagenoeg geen achtertuin.

Ter hoogte van de scheidsgrens met het aanpalende perceel rechts bevindt zich een garage, op 3m achter de rooilijn en 2,47m van de scheidsgrens.

Vóór deze garage zijn volgens google Street view en oblieke beelden Vansteelandt 2 prefab gebouwen ingeplant. Het gaat om éénlaagse constructies met plat dak, gevels afgewerkt in hout.

Beide constructies staan niet ingetekend op het plan 'bestaande toestand'.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Volgens het plan 'nieuwe toestand' wordt op 77cm van de bestaande garage een bijgebouw opgericht, 8,60m op 3,60m groot. Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 3,40m boven het maaiveld en is afgewerkt met een plat dak.

Het gebouw doet dienst als kantoor.

Uit de bijgevoegde foto's blijkt het om één van beide prefab constructies te gaan. Voorliggende aanvraag betreft aldus een regularisatie.

Over de andere op het terrein aanwezige wederrechtelijk geplaatste constructie wordt verder niets vermeld. Volgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is deze container ondertussen verwijderd.

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

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel is gelegen in een bocht waardoor de woning sterk naar achter staat ingeplant en vooral over tuinzone beschikt voor- en naast de woning, langs de straatkant. De bestaande garage werd destijds nabij de straatzijde ingeplant. Ook het nieuwe bijgebouw wordt voorzien nabij de straat, links naast de garage. Deze inplanting heeft een negatieve impact op het straatbeeld en bij uitbreiding op de groene omgeving. Het groene karakter van de tuin wordt door het bijgebouw verstoord. Het bijgebouw bedt zich onvoldoende in binnen de groene omgeving. Er kan ruimtelijk niet akkoord worden gegaan met de inplanting van het bijgebouw.

We merken bijkomend op dat er verschillende struiken en bomen werden gerooid voor het plaatsen van het bijgebouw. Indien de gerooiden bomen op een hoogte van 1 m boven het maaiveld een stamontrek hadden van minstens 50 cm of ter hoogte van het maaiveld een stamontrek hadden van minstens 75 cm, dienen deze geregulariseerd te worden. Het mag niet de bedoeling zijn waardevol groen te verwijderen in functie van nieuwe constructies. Er moet steeds rekening gehouden worden met het aanwezige, waardevolle groen.

Na de werken zullen er zich ca. 54,3 m² aan bijgebouwen op het perceel bevinden, dit is teveel. Gangbaar worden er maximaal 40 m² aan bijgebouwen toegestaan. Gezien de watergevoeligheid van het perceel dient de ruimte-inname zoveel mogelijk beperkt te worden.

Elke ruimte voor water die ingenomen wordt, dient gecompenseerd te worden. Bijgevolg zal het aandeel aan bijgebouwen zich moeten beperken tot 40 m². Een dergelijke oppervlakte aan bijgebouwen is ruimschoots voldoende om de behoefte van een gezin op te vangen.

Tot slot is een tuinzone in de eerste plaats bestemd als groene buitenruimte bij de woning waar bijgebouwen in functie van deze bestemming aanvaard kunnen worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om bergingen om tuingerief te stockeren. Een ruimte waar men zich verschillende uren per dag bevindt, zoals een bureel, heeft een ruimere impact op de omgeving dan vb. een berging. Een tuinkantoor is een echte verblijfsruimte die ruimtelijk in de woonzone en in de woning thuishoort. Een tuinkantoor

kan niet gezien worden als een bijgebouw in dienst van de tuin. Wanneer men in het tuinkantoor ook klanten wil ontvangen, zullen deze klanten verkeer genereren in de omgeving. Dit heeft een ruimere impact op de omgeving, in dit geval woongebied. Het tuinkantoor creëert extra dynamiek die niet wenselijk is.

Er kan geconcludeerd worden dat de inplanting van het bijgebouw los van de woning ruimtelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Een dergelijke functie verwachten we in de bouwzone en in het woonvolume.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (negatieve impact op het straatbeeld en de groene omgeving, op de watergevoelige gronden).

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

"...

Negatieve impact op straatbeeld:

- De module werd geplaatst tegen de bestaande garage waar vroeger een half ingevallen bijgebouw opgetrokken was.

- Dit bijgebouw (+- 16m²) werd vakkundig verwijderd en vervangen door deze zwevende module Rooien van bomen en struiken

- Er werd geen enkele boom of struik gerooid ivv deze zwevende constructie.

- Deze site was eerder een overwoekerde, niet onderhouden, kavel waar wij de leefbaarheid van het groen opnieuw tot z'n recht hebben laten geworden.

- Geen enkele boom zoals omschreven zou dan ook geregulariseerd moeten worden.

- De enige werken betreffen het verwijderen van onkruid, afgestorven sparren en struikgewas ter verlichten en verluchten naar leefbaarheid van het bestaande groen.

54,3m² ipv 40m²

- Gezien de zeer ruime oppervlakte van dit perceel (+- 1625m²), vragen wij beleefd om een lichte afwijking van de gangbare norm toe te laten.

Wij weten dat 40 m² dikwijls gehanteerd wordt bij stedenbouwkundige voorschriften, doch dit gaat dan meestal over percelen met een oppervlakte van circa 400 à 500 m². (circa 10% van de perceeloppervlakte)

Het desbetreffende perceel heeft een oppervlakte van 1625 m².

De totale oppervlakte van de bijgebouwen 54,3 m² zou dan 3,34 % van de totale perceeloppervlakte bedragen.

Tuinzone

- Gezien de opstelling van de huidige (oude) woning, beschikken wij enkel en alleen maar over voorgrond. Een achtertuin is niet aanwezig.

De meest geschikte inplanting lijkt ons dan ook bij de bestaande garage, waar vroeger reeds een vervallen bijgebouw stond.

Impact

- Het gaat om een niet commercieel bureel waar geen andere mensen dan eigen gebruik dit kantoor benutten. Het is niet de bedoeling om mensen te ontvangen in dit bureel.

Waterimpact

- Alle regenwater die op het dak terecht komt, infiltreert op een natuurlijke manier in de grond.

Vraag aan bevoegde instantie:

- Mogen wij vriendelijk vragen dit dossier nogmaals te willen opnemen met bovenvermelde punten.

- Wij voegen er ook aan toe dat dit hier om een tijdelijke niet permanente invulling gaat, tot we duidelijkheid en inzicht genieten naar de nieuwe invulling van deze gronden met de nog te slopen woning.

..."

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 19 augustus 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 27 augustus 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 juni 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 in:

- fluviaal overstromingsgevoelig gebied, middelgrote overstromingskans;
- fluviaal overstromingsgevoelig gebied, kleine overstromingskans;
- fluviaal overstromingsgevoelig gebied, kleine overstromingskans onder klimaatverandering.

Er werd in kader van de watertoets advies gevraagd aan de Vlaamse Waterweg nv, volgend advies werd uitgebracht:

"...

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

- *Op de snede dienen de hoogtes op de plannen aangepast te worden naar mTAW, zodat nagegaan kan worden dat het oorspronkelijk maaiveld behouden blijft en het vloerpeil op overstromingsveilige hoogte ligt.*

...

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 overstromingsgevoelig: het terrein kent overstroming gemodelleerd voor fluviale overstromingen. Over pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv geen uitspraken.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- *De horizontale dakoppervlakte bedraagt 30,96 m², deze watert af op eigen terrein;*
- *Er worden geen ondergrondse constructies voorzien.*

2) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

a) gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied ligt in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans (T100) bij huidig klimaat. De Vlaamse Waterweg hanteert eisen gebaseerd op deze bui. Over pluviaal overstromingsgebied doet de Vlaamse Waterweg NV geen uitspraken. Gezien deze ligging dient overstromingsvrij gebouwd te worden. Overstromingsvrij bouwen betekent in eerste instantie een vloerpeil van 30cm hoger dan het overstromingsveilig peil. Het hoogtemodel geeft een maaiveldpeil van 7,51 mTAW en een waterdiepte van 4 cm, dit geeft een overstromingsveilig peil van 7,55 mTAW. Het vloerpeil dient dus op 7,55 mTAW + 30 cm = 7,85 mTAW te liggen. Volgens de plannen zou het vloerpeil 40 cm boven het maaiveldpeil komen te liggen, dit is meer dan de 4 cm waterdiepte + 30 cm vloerpeil, waardoor de inplanting voldoet. Echter dienen de hoogtes op de plannen aangepast te worden naar hoogtes in mTAW, zodat dit nagegaan kan worden.

Ophogingen in overstromingsgevoelig gebied worden niet toegelaten. Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven.

b) gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is niet van toepassing aangezien de

nieuwe dakoppervlakte afwatert in eigen terrein en daar kan infiltreren. De Vlaamse Waterweg verwacht bijgevolg geen wijzigingen in het afstromingsregime en de infiltratie van het hemelwater ten gevolge van het project.

c) gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

d) gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

3) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'."

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden onder voormelde voorwaarde niet geschaad.

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 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. De aanvraag heeft geen negatieve impact op de in de nabije omgeving aanwezige speciale beschermingszones. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

a) Overeenstemming met gewestplan

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

b) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement

De aanvraag is principieel niet in strijd met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

c) Onvolledigheid aanvraag

De aanvraag werd misleidend opgesteld. Volgens het normenboek voor aanvragen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dient bij een regularisatie een plannenset aangeleverd te worden in drie toestanden:

- bestaande toestand (waarop de te regulariseren constructie staat ingetekend);
- vergunde toestand;
- nieuwe toestand = het voorwerp van de aanvraag.

In casu werden enkel plannen bestaande en nieuwe toestand op het omgevingsloket geplaatst, waarbij de bestaande toestand bovendien niet correct werd weergegeven aangezien de te regulariseren constructie hier niet werd ingetekend.

Bovendien bevinden zich op het terrein twee prefab containers, zoals blijkt uit de oblieke beelden Vansteelandt en Street view. Dit wordt bevestigd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin wordt vermeld dat op 1 juni 2024 een bouwovertreiding werd vastgesteld.

Het is niet duidelijk of de tweede container ondertussen werd verwijderd van het terrein. Alleszins dient deze tweede container ook te worden ingetekend op het plan 'bestaande toestand'. Hierover dient duidelijkheid te worden geboden.

Ook de vaststelling van de stad dat wederrechtelijk bomen werden gerooid, wordt bijgetreden. Op de luchtfoto Vlaanderen, winter 2013-2015 is duidelijk zichtbaar dat ter hoogte van de garage bomen aanwezig zijn. Op de luchtfoto Vlaanderen, winter 2021 zijn deze bomen gerooid. Op de luchtfoto Vlaanderen, winter 2022 is de container zichtbaar.

Ook op google Street view opnames 2009 – 2013 – 2019 – 2023 is af te leiden dat er bomen werden gerooid.

De aanvraag dient op dit punt te worden verduidelijkt. Het beroepschrift overtuigt in deze niet.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het plaatsen van een prefab constructie in de voortuinstrook van de woning. Het betreft een container met een oppervlakte van 31m². De constructie wordt op 4,58m achter de rooilijn ingeplant en op 77cm van de bestaande garage. De hoogte bedraagt 3,40m.

In eerste instantie dient opgemerkt dat een inplanting van een constructie in de voortuinstrook ongebruikelijk is en vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening in de meeste gevallen ongewenst, ondanks het feit dat het een bescheiden en kleinschalige constructie betreft die in bepaalde gevallen zelfs vrijgesteld is van de vergunningsplicht, doch nooit in de voortuinstrook. Een voortuinstrook dient in eerste instantie vrijgehouden van bebouwing en aangelegd louter in functie van de toegang tot de woning en groenaanleg. Op deze manier wordt gestreefd naar een aantrekkelijk straatbeeld met een bepaalde uniformiteit en transparantie. Het toelaten van constructies in een zone waar geen bebouwing gewenst is, geeft aanleiding tot visuele aantasting van het straatbeeld.

Feit is dat bij onderhavig perceel de woning zeer diep ingeplant is t.o.v. de rooilijn, dit omwille van het feit dat het perceel zich in een bocht van de weg bevindt. De 'hoofd'tuin bevindt zich hierdoor aan de voorzijde van de woning. Bovendien betreft het een ruim perceel met een oppervlakte van 1614m² waardoor een ruime voortuinstrook aanwezig is. Een inplanting in de voortuinstrook wordt in deze specifieke situatie onder bepaalde omstandigheden aanvaardbaar geacht.

Er dient evenwel vastgesteld dat er reeds een bijgebouw aanwezig is in de voortuinstrook, met name de bestaande garage, met oppervlakte 23,45m².

De container wordt vlak naast de bestaande garage ingeplant, op vrij korte afstand van de rooilijn (4,85m). Hierdoor is de container vanuit de omgeving goed zichtbaar. Het betreft een container met plat dak, houten gevel en grote raampartijen, welke een groot contrast vormt met de bestaande garage die bestaat uit metselwerk met zadeldak. De container is te dominant aanwezig in het straatbeeld en overstijgt hetgeen wenselijk is aan bebouwing in een voortuinstrook. Bovendien zorgt de constructie voor een verrommeling van de voortuin. Er is sprake van een negatieve impact op de beeldkwaliteit vanop de straat.

Aanvrager stelt dat het slechts om een 'tijdelijke situatie' gaat (totdat de woning wordt gesloopt) en dat er geen klanten worden ontvangen in het 'kantoor'. Op dit terrein zijn wel degelijk alternatieve mogelijkheden voorhanden om de behoefte van appellant te dekken zonder dat het straatbeeld of de beeldkwaliteit vanop omliggende percelen al te zeer aangetast wordt. In die zin kan het bureel evengoed in de eigenlijke woning of in het bestaande bijgebouw (er is reeds een inpandige garage aanwezig) worden ondergebracht. Aanvrager motiveert niet waarom dit niet mogelijk zou zijn.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening op het perceel, en de plaatselijke aanleg van de omgeving in het gedrang.

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

De aanvrager stelt onder meer dat het gaat om een verplaatsbare inrichting, die vrijgesteld is van vergunning, dat bij de overstroming van de Leie geen water op het terrein stond, dat op het moment dat men daar toekwam de situatie er overwoekerd bij lag, dat er geen verharding geplaatst is, dat het hier gaat om een ruim perceel, dat er geen klachten zijn van de burens, dat de 40m² regel geen vast gegeven is, dat slechts beperkt afgeweken wordt, dat er geen plaats is achter de woning.

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, verantwoorden.

Een dergelijke constructie is wel degelijk vergunningsplichtig.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024047750 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024047750 ingediend door The City Is Smart nv 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 vervaltermijn 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