



2025_CBS_06166 OMV_2025009732 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een carport en het aanleggen van grindverharding in de voortuinzone - met openbaar onderzoek - Baarleveldestraat, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 Julie De Baets met als contactadres Baarleveldestraat 13, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025009732) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van een carport en het aanleggen van grindverharding in de voortuinzone
- Adres: Baarleveldestraat 13, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nr. 974G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel is gelegen langs de Baarleveldestraat in Drongen, een landelijke omgeving die gekenmerkt wordt door haar open ruimte, waar de agrarische functie dominant aanwezig is. Verspreid in het landschap liggen een aantal woonlinten. Deze straat maakt deel uit van een deelruimte, gevat tussen de E40 en de spoorlijn Gent-Oostende. Het perceel maakt deel uit van een kleine zonevreemde verkaveling met 5 open kavels.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van een carport in de voortuin en het aanleggen van extra grindverharding in de voortuinzone.

In de beschrijvende nota wordt gesteld dat de bestaande schuur op het perceel verbouwd werd tot carport. De carport is 5,53 m breed en 7 m lang. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,58 m en de nokhoogte 5,08 m. De schuur zou ca. 5,33 m breed en 16,70 m lang geweest zijn en stond ingeplant tegen de rijbaan. Op luchtfoto's is te zien dat de carport nu op een zekere afstand van de rijbaan staat. Dit is niet te controleren want er zit geen inplantingsplan nieuwe toestand bij de aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 18/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning. (2014/10102).

* Op 07/07/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een eengezinswoning. (2016/05074).

Verkavelingsvergunningen

* Op 26/05/1965 werd een weigering afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1965 DR 053/00)

* Op 23/07/1965 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1965 DR 053/00)

* Op 08/11/1967 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een bestaande verkaveling. (1967 DR 113/00).

3. BOUWMISDRIJVEN

* Op 19/11/2024 werd vastgesteld dat stedenbouwkundige vergunningen met nummer 2016/05074 voor de regularisatie van een eengezinswoning, dd. 07/07/2016 niet werd nageleefd:

- In de voortuinzone, links van de eengezinswoning, is er wederrechtelijk een carport geplaatst.

- In de voortuinzone overschrijdt de aangelegde grindverharding de toegestane strikt noodzakelijke verharding.

Er werd aangemaand om tegen uiterlijk 07/02/2025 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen die voorbesproken is met de dienst Stedenbouw, gezien huidige situatie mogelijk niet volledig vatbaar is voor regularisatie.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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 verblijfgelegenheid 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 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m 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. Het bouwproject is immers integraal gelegen in het agrarisch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten.
Hierdoor worden de bestaande woning en de carport beschouwd als zonevreemde constructies.

Meer dan 60 % van de oorspronkelijke muren van de schuur werd gesloopt. De twee zijgevels werden verwijderd bij het inkorten van de stal en de voorgevel is verdwenen. Enkel de achtergevel van de oorspronkelijke schuur werd deels behouden. We spreken hier dus over herbouw van een constructie en niet over verbouwing. De carport moet dus beschouwd worden als een nieuwe constructie.

Artikel 4.4.10.ev. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. De huidige zonevreemde woning wordt geacht hoofdzakelijk vergund te zijn. De zonevreemde constructies zijn niet verkrot en niet opgenomen in het leegstandsregister.

De carport is een nieuwe constructie geplaatst zonder vergunning waardoor deze niet beschouwd kan worden als een hoofdzakelijk vergunde constructie.

Bijkomend is er voor het oprichten van nieuwe zonevreemde bijgebouwen **geen decretale rechtsbasis**. Er kan bijgevolg **geen toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten**.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1967 DR 113/00 van 8 november 1967). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is **strook van bouwverbod**.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. De voortuinstrook is een zone van bouwverbod. Het is bijgevolg niet toegestaan om te bouwen in de voortuin.

Omdat de onderliggende bestemming agrarisch gebied is en de aanvraag hiermee in strijd is, kan er niet afgeweken worden van de verkavelingsvoorschriften.

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de laatst afgeleverde vergunning (ref. 2016/05074) werd de oprit op zowel openbaar als privaat terrein beperkt tot een breedte van 3 m, wat neerkomt op een oppervlakte van ca. 35 m².

In de huidige toestand werd er veel meer verharding aangelegd in functie van het indraaien van de wederrechtelijk geplaatste carport. Het is onduidelijk hoeveel verharding er juist aangelegd is aangezien dit niet op de plannen aangeduid is en de plannen geen schaal aanduiding bevatten.

Voor een woning niet beschikt over een inpandige garage of rechtmatig tot stand gekomen garage is dergelijke oprit overbodig. Er kan akkoord gegaan worden met wat vergund werd.

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).
- aan de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning en een carport.

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.

Het is uit de aanvraag niet af te leiden hoe het hemelwater dat op de nieuwe carport terecht komt opgevangen wordt. Bij de bestaande woning is een hemelwaterput en infiltratievoorziening aanwezig. Het is onduidelijk of de nieuwe carport ook aangesloten werd op deze hemelwaterput.

Het hemelwater dat terecht komt op de carport zal ofwel moeten afwateren naar de bestaande hemelwaterput ofwel infiltreren in een onverharde zone naast de constructie.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er worden geen bomen gerooid of ander waardevol groen verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 april 2025 tot en met 6 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is strijdig met de verkavelingsvoorschriften en de onderliggende bestemming agrarisch gebied waardoor de te regulariseren carport niet voor vergunning in aanmerking komt.

Er moet ook opgemerkt worden dat er een verschil zit op de scan van de rooilijn uit 1962 en het goedgekeurde verkavelingsplan van 1965. Het is mogelijks zo dat de rooilijn door de nieuwe carport loopt. Er dient een controle te gebeuren door de landmeetcel (www.stad.gent typ "landmeetcel" in het zoekveld) van de Stad

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en is strijdig met de bestemming volgens het Gewestplan. Tevens is de constructie mogelijk gebouwd over een rooilijn wat niet aanvaardbaar is.

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 plaatsen van een carport en het aanleggen van grindverharding in de voortuinzone aan mevrouw Julie De Baets gelegen te Baarleveldestraat 13, 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:
 - 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 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.

2025_CBS_06166 - OMV_2025009732 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een carport en het aanleggen van grindverharding in de voortuinzone - met openbaar onderzoek - Baarleveldestraat, 9031 Gent - Weigering