



directie Ruimte & Mobiliteit
dienst Omgevingsvergunningen (R)

vergadering van
14 mei 2020

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Detollenaere Didier,
wnd. gouverneur-voorzitter

kenmerk 20/b.13-110 - OMV-referentie 2019104071
betreft **OVberoep - Eeklo - De Bie K.**
het verbouwen en uitbreiden van een woning
bevoegde gedeputeerde Leentje Grillaert

Moens Kurt
Grillaert Leentje
Gillis Riet
Charlier Anna Maria
leden

1. 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;

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiernummer:
2001752

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD, en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het OMVD, hierna OMVB;

zittingnummer:
82

De heer Philip Adam, architect, heeft namens de heer Kurt De Bie, met als contactadres Schaperijstraat 114 te 9900 Eeklo, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

termijn:
10 augustus 2020

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2019104071.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Eeklo, Kerkesteestraat 24, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie D, nr. 102e.

Het betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning met volgende stedenbouwkundige handelingen: het verbouwen en uitbreiden van een woning.

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo heeft in zitting van 17 december 2019 de omgevingsvergunning geweigerd op basis van deze aanvraag.

Tegen deze beslissing werd door de heer Philip Adam, architect, per beveiligde zending van 17 januari 2020 beroep ingesteld namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft het beroep op 12 februari 2020 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 april 2020;

./...

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om telefonisch, in conferentiegesprek, gehoord te worden.

Er werden geen replieken ontvangen, en geen verzoek om telefonisch gehoord te worden.

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo - Aalter, gelegen in een woongebied.

Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt in artikel 5.1.0. dat:

"De woongebieden zijn 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."

- De bouwplaats is gesitueerd binnen de grenzen van het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo" zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 september 2009, maar in dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel, zodat de bestemming volgens het gewestplan van kracht blijft.
- De bouwplaats is gesitueerd binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Windlandschap Eeklo - Maldegem", zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 29 april 2015.

Volgens het verordend grafisch plan is de bouwplaats gelegen in een overdruk uitsluitingszone voor windturbines.

Dit uitvoeringsplan betreft een overdruk plan dat als doel heeft het windpotentieel van de zone Eeklo-Maldegem in te vullen. Het uitvoeringsplan wijzigt geen bestemming en omvat enkel inrichtingsprincipes voor de oprichting van grote en middelgrote windturbines.

Voorliggende aanvraag heeft hier geen betrekking op.

- De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het eigendom maakt als lot 128 deel uit van een door de stad Eeklo in zitting van 27 november 1967 goedgekeurde verkaveling.

./...

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein is niet gelegen op minder dan 30 m van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of langs gewest- of provinciewegen.
- Het terrein is niet gelegen langs of dichtbij een bestaande of geplande bevaarbare waterloop of een geklasseerde waterloop van 1°, 2° of 3° categorie.
- De aanvraag heeft geen verband met landbouw en maakt geen toepassing van artikels 4.4.3 tot en met 4.4.9, artikel 4.4.23 en artikel 4.4.26 § 2 van de VCRO.
- De aanvraag heeft geen betrekking op enig erfgoed, valt buiten een archeologische zone en komt niet voor op de kaart met archeologische waarden.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Er zijn in eerste aanleg geen adviezen vereist vanuit de VCRO.

1.4 Relevante vergunningshistoriek

In zitting van 12 december 1975 werd door de stad Eeklo een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van de woning op onderhavig perceel.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom gelegen is tegen de noordwestelijke rand van de kern van Eeklo in een omgeving die in hoofdzaak bestaat uit residentiële woonwijken. Het eigendom maakt deel uit van een in de jaren '70 gerealiseerde woonzone ruimtelijk gesitueerd tussen de omliggende wegen Kriekmoerstraat, Oostveldstraat en Sportlaan. De ontsluiting van het gebied gebeurt in hoofdzaak via lokale en doodlopende wegen. De woonwijk kent een divers bezettings- en bebouwingspatroon, type open, halfopen en gesloten bebouwing, op kavels met een variabel oppervlak en ingeplant vanaf de voorste perceelsgrens of op ruimere afstand met een volwaardige voortuinstrook.

Het eigendom is gelegen langs één van deze lokale gemeentewegen en omvat het kadastrale perceel nr. 102e en is gelegen langs de westzijde van de Kerkesteestraat, zijnde een voldoende uitgeruste lokale gemeenteweg.

De bouwplaats is ongeveer 268 m² groot, rechthoekig van vorm, paalt over een breedte van 8 m aan de voorliggende weg en is gemiddeld 33,5 m diep.

Het eigendom is bebouwd met de woning van de aanvrager, het betreft een woning van het gesloten type en maakt deel uit van een bescheiden bouwblok van 4 geschakelde ééngezinswoningen.

./...

Deze woningen hebben eenzelfde gabariet met een hoofdbouw van twee bouwlagen onder zadeldak en een éénlaagse achterbouw onder platte of lichte hellende bedaking, al dan niet over de volledige perceelbreedte.

De ordening van de woonzone ter hoogte van onderhavig perceel werd vastgelegd in een verkaveling. Het eigendom maakt als lot 128 deel uit van een door de stad Eeklo in zitting van 27 november 1967 goedgekeurde verkaveling.

Volgens de verkavelingsvoorschriften is onderhavig perceel geschikt voor de oprichting van een gekoppelde ééngezinswoning en is de bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt tot 18 m.

Onderhavige aanvraag tot beoogt het verbouwen van de bestaande woning.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de bestaande woning grondig verbouwd op het gelijkvloers.

In eerste instantie wordt hierbij de veranda afgebroken en wordt de bestaande aanbouw uitgebreid over de volledige beschikbare perceelbreedte en tot op een diepte van 19 m, zijnde gelijk met de bouwdiepte op het links aanpalende perceel. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt volgens meting op het plan 13,7 m. De nieuwe aanbouw betreft een éénlaags gebouw onder platte bedaking met een dakrandhoogte van 2,9 m en wordt afgewerkt met een donkergrijze gevelsteen en groen pvc-schrijnwerk.

Intern wordt de bestaande gelijkvloerse indeling grondig gewijzigd. Langs de straatzijde wordt een tweede garage voorzien, de leefvertrekken worden verplaatst naar de achterzijde van de woning als één open ruimte.

In de nieuwe voorgevel wordt een bestaande raamopening aangepast tot garagepoort. De nieuwe voorgevel wordt op het gelijkvloers volledig afgewerkt met verticaal geplaatste houten latwerk.

1.6 Openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Planologische en juridische beoordeling

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de geldende verkavelingsvoorschriften. In casu werd op 27 november 1967 een verkavelingsvergunning verleend voor het perceel in kwestie. Ingevolge de wijziging van artikel 4.3.1§1 van de VCRO door het decreet van 8 december 2017, vormen verkavelingsvoorschriften in verkavelingen ouder dan 15 jaar, echter niet langer een dwingende weigeringsgrond. De aanvraag in kwestie is niet conform artikel 4 en 7 van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

De verkavelingsvoorschriften bepalen een max. totale bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m en een open ruimte van min. 3 m tot de perceelsgrens voor de zone voor bijgebouwen. De aanvraag heeft een totale bouwdiepte van

./...

19 m op het gelijkvloers en de aanbouw wordt opgericht over de volledige perceelsbreedte.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een woning, gelegen in een woongebied en in een verkaveling ouder dan 15 jaar. De aanvraag is aldus in overeenstemming met de bovenvermelde bepalingen.

De uitbreiding van de woning wordt voorzien aan de achtergevel. Op die manier wordt op een verantwoorde manier omgesprongen met de beschikbare ruimte en blijft de bouwdiepte binnen de algemeen aangenomen normen voor bouwdieptes bij een gesloten bebouwing.

De wijziging van de voorgevel waarbij een bijkomende garage wordt ingericht kan evenwel niet aanvaard worden. Er zijn voldoende parkeergelegenheden op het openbaar domein. Deze parkeergelegenheden worden onbruikbaar indien de benedenverdieping ingenomen wordt door garagewanden over de volledige perceelsbreedte.

Bij een invulling van de gelijkvloerse verdieping met 2 garagepoorten en inkomdeur dreigt echter een gesloten straatbeeld te ontstaan. Verder is er geen relatie tussen leefruimtes en de straatzijde. Een gesloten gevel met garages komt bijgevolg het architecturale straatbeeld, de sociale cohesie en het veiligheidsgevoel van de buurt niet ten goede.

Verder komt de dubbele garage de kwaliteit van deze ééngezinswoning absoluut niet ten goede. De toegang tot de woning wordt genomen via een inkomhall die uitmondt in een garage die vervolgens doorgang geeft naar de eigenlijke inkomhal.

De aanvraag is bijgevolg niet voor vergunning vatbaar

..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

Appelland beschrijft in eerste instantie de feitelijke gegevens en de bestreden beslissing.

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat de aanvraag niet akkoord kan gaan met de weigering om volgende redenen:

- per twee garages die inpandig worden voorzien, wordt één bijkomende parkeerplaats op openbaar domein beschikbaar;
- de bestaande invulling met open en beperkte gekoppelde bebouwing kan door de uitvoering van de werken niet evolueren in een gesloten straatbeeld;
- het is een keuze van de aanvrager om omwille van privacy geen relatie met het straatbeeld te hebben, het project is vergelijkbaar met de links aanpalende woning die op het gelijkvloers ook enkel beschikt over een garagepoort;
- door op het gelijkvloers de gevel met de poorten en de inkomdeur volledig af te werken met een uniforme bekleding zorgt het project voor een architecturale meerwaarde;

./...

- het voorgestelde project is vergelijkbaar met Kerkesteestraat nr. 6, met een voorgevel met 2 garagepoorten en een voordeur. Bezwaarlijk is hier sprake van een gesloten straatbeeld dat het onveiligheidsgevoel zou aanwakkeren.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 12 februari 2020 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo heeft in zitting van 25 februari 2020 beslist om bij haar standpunt te blijven zoals geformuleerd in haar beslissing van 17 december 2019 tot weigering van de omgevingsvergunning.

2. Motivering

2.1 Planologische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde verkavelingsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het eigendom maakt als lot 128 deel uit van een door de stad Eeklo in zitting van 27 november 1967 goedgekeurde verkaveling.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften. Er geldt immers een maximale bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers en een open ruimte van minstens 3 m tot de perceelsgrens voor de zone voor bijgebouwen.

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*
- b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;*
- c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;*
- d) een goede ruimtelijke ordening;*

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

./...

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk overeenkomstig artikel 30 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

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

Het betreft hier een verkaveling die dateert van 27 november 1967 en dus ruim ouder is dan 15 jaar. De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis en openbaar groen. De voorschriften van de verkavelingsvergunning waarmee de aanvraag in strijd is vormen dus geen weigeringsgrond.

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het gewestplan en aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is alvast niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1), het betreft immers de realisatie van aan wonen gerelateerde gebouwen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt verder in het verslag besproken.

2.2 De watertoets

De aanvraag dient getoetst te worden aan het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, de zogenaamde watertoets.

Volgens de rioleringsdatabank is de Kerkesteestraat voorzien van een gemengde riolering aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie. Het project sluit hierop aan en voorziet een ontdebbling regenwater/vuil water op eigen terrein, dit voldoet.

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.

Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, waarbij de bebouwde oppervlakte nauwelijks wijzigt ten opzichte van de bestaande

./...

toestand, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten.

Om het schadelijk effect op de waterhuishouding te beperken worden voldoende compenserende maatregelen voorzien, zoals de aanleg van een groendak en de plaatsing van een infiltratievoorziening van 3024 l en 4,46 m, conform de dimensioneringsvoorwaarden zoals vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De infiltratievoorziening wordt geplaatst tot op een diepte van 90 cm onder het maaiveld, zijnde een diepte die is afgestemd op de locatiespecifieke kenmerken zoals vermeld op de normenkaart van het provinciaal beleidskader water.

Uit dit alles blijkt dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

2.3 Archeologietoets

Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 van het onroerend erfgoeddecreet is niet vereist, omdat de aanvraag voldoet aan voorwaarden die het decreet daarvoor heeft bepaald.

2.4 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens ligging binnen een bestaand bouwlint langs de openbare weg geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.5 De natuurtoets

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

./...

Volgens de biologische waarderingskaarten worden op de bouwplaats geen uitzonderlijke natuurelementen aangeduid, het betreft minder dichte bebouwing.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen de bestaande gevormde kern en de aard en omvang van de werken, die de realisatie van de gewestplanbestemming beogen, dient besloten dat er geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is, bijgevolg doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

2.6 Wegenis

Uit het gunstig advies van de wegbeheerder/stad of het ontbreken van opmerkingen hieromtrent kan worden afgeleid dat de handelingen worden uitgevoerd op een voldoende afstand van de aanliggende wegen/rooilijnen.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning 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 onderhavige aanvraag naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het gebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het verbouwen en uitbreiden van een residentiële woning. Volgens de voorgebrachte plannen wordt een grondige verbouwing van het gelijkvloers voorgesteld, hierbij wordt een tweede garage voorzien langs de straatzijde en worden de leefvertrekken verplaatst naar de achterzijde van de woning.

Na uitbreiding wordt de bouwdiepte op 19 m gebracht over de volledig beschikbare perceelbreedte, zijnde gelijk met de bouwdiepte op het links aanpalende perceel. Dergelijke uitbreiding geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren en veroorzaakt geen discrepanties ten opzichte van de belendende kavels en de omgevende woonwijk. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens rest een voldoende tuinzone om een kwalitatieve buitenruimte in te richten.

De gelijkvloerse bouwdiepte is gelijk aan de bouwdiepte op het links aanpalende perceel. Door het volledig benutten van de beschikbare bouwbreedte wordt de beschikbare bouwzone optimaal benut. De uitbreiding van de bouwdiepte langs de rechterzijde neemt met 2 m toe en rekening

./...

houdende met de beperkte hoogte van het gebouw zal de mogelijke hinder naar de aanpalende beperkt zijn en vergelijkbaar met de bestaande toestand.

Een aanvraag dient echter niet alleen vanuit de eigen perceelconfiguratie bekeken, daarnaast dient het project zich op een voldoende manier te integreren binnen het bestaand weefsel van in dit geval de woonwijk.

Hier schiet het voorgebrachte project tekort.

Een ontwikkeling die op het gelijkvloers enkel bestaat uit toegangen (2 garagepoorten en een toegangsdeur) is visueel niet gewenst, door het gebruik van hetzelfde afwerkingsmateriaal wordt dit aspect nog meer benadrukt.

Samen met de toegangsdeur geven de garages op het gelijkvloers aanleiding tot een monotoon straatbeeld en een verschraling van de straatwand. Het voorzien in eigen parkeerbehoeften mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de buurt.

De hier voorgestelde volledig gesloten gelijkvloerse gevelpartij vormt een duidelijk esthetisch en stedenbouwkundig gebrek. Het systematisch toestaan van garagepoorten in gelijkvloerse geveldelen tast de esthetische belevingswaarde van het straatbeeld aan en vormt een precedent voor de verdere evolutie van het straatbeeld. Hierbij kan verwezen worden naar de precedentswaarde van de recent gerealiseerde woning Kerkesteestraat nr. 6 die door de aanvrager reeds wordt aangegrepen als motivatie voor voorliggend project om binnen een andere gebouwencluster een gesloten straatelement te creëren. De vergelijking is ook moeilijk te maken bij nr. 6 is er een duidelijk bredere perceelbreedte en geen volledig homogeen beeldvlak.

Er wordt door voorliggend voorstel geen meerwaarde geleverd aan de beeldkwaliteit van de straat, die – integendeel – onvermijdelijk een proces van verschraling ondergaat, wanneer een voorgevel op het gelijkvloers enkel bestaat uit garagepoorten en toegangsdeuren en duidelijk versterkt door het hetzelfde materiaalgebruik dat doorloopt over de volledige perceelbreedte.

De behoefte aan bijkomende parkeerplaats wordt ook niet aangetoond. De Kerkesteestraat betreft een oudere woonwijk met brede wegen en voldoende aanliggende en afgescheiden parkeerzones, ter hoogte van de bouwplaats langs beide zijden van de weg. Door de creatie van bijkomende inpandige garages verdwijnt één parkeerplaats op het openbaar domein.

De motivatie louter omwille van privacy afgescheiden van de straatkant overtuigt niet om op deze plaats een bijkomende garage te voorzien. Een andere invulling of gebruik van deze ruimte, meer in overeenstemming met het straatbeeld, geniet de voorkeur.

Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden.

/...

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2019104071 ingediend door de heer Kurt De Bie dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

3. Besluit

Artikel 1: Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2019104071 ingediend door de heer Kurt De Bie wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2: De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Hou 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 (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105.

§ 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktenaam of de niet-aktenaam van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 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 vergunningsbeslissing 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.

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 vervalttermijn van vijftien 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.

Gent, 14 mei 2020

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,

De wnd. gouverneur-voorzitter,