

VERSLAG VAN DE PROVINCIAAL OMGEVINGSAMBTENAAR

Dit verslag van de provinciale omgevingsambtenaar is nog geen definitief besluit. De beslissing over de vergunning in beroep zal genomen worden door de deputatie op basis van de verschillende adviezen, standpunten, opmerkingen en bezwaren.

SAMENVATTING

Aanvraag: het bouwen van een garage te Kontich

Bestreden beslissing CBS: vergunning verleend

- In overeenstemming met verkaveling

Beroeper: linkerbuur

- Zelf geen wens tot bouwen garage
- Doorzicht naar achter verdwijnt, beknutting zicht

Voorstel POA: ongunstig

- Strijdig met verkaveling, voldoet aan alle voorschriften behoudens akkoord aanpalende
- Strijdig met verordening: vereist akkoord bureu
- Geen mogelijkheid tot geldige afwijking (afmetingen, inplanting, materialen + geen openbaar onderzoek)
- Geen onaanvaardbare hinderaspecten

Hoorzitting: Nee

Voorgestelde deputatiezitting: 26 september 2019

Uiterste datum deputatiezitting: 3 oktober 2019

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2019042355

Referentie provincie: OMBER-2019-0565

Op 29 maart 2019 heeft Gaétan Istas met als adres Keizershoek 289 A, 2550 Kontich, een vergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van een garage, op een terrein gelegen te Kontich, Keizershoek 289A, met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nr. 286 L 2.

Het college van burgemeester en schepenen van Kontich heeft op 20 juni 2019 de vergunning verleend.

Tegen dat besluit heeft De Ceulaer - De Clercq, betrokken publiek, met adres Keizershoek 289, 2550 Kontich op 10 juli 2019 een beroep bij de deputatie van de provincie Antwerpen ingesteld.

Het (laatste) beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 6 augustus 2019.

Het beroep moet worden behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

De vergunningsaanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 29 MAART 2019.

Omschrijving van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het aanbouwen van een garage bij een eengezinswoning.

De garage wordt ingeplant in de zijtuinstrook, links naast de woning. De garage is 6m diep, 3m breed en 2,6m hoog. De linker zijgevel van de constructie wordt gebouwd op de perceelsgrens met nr. 289.

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag werd gedaan geheel voor onbepaalde duur.

HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN

- 12 augustus 2004: Verkavelingsaanvraag met kenmerk 04.088
- 18 september 2006: Stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen van Kontich heeft op 20 juni 2019 de omgevingsvergunning verleend.

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

- Het aangevraagde is principieel in overeenstemming met de bestemming woongebied.
- De aanvraag voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement v.3.1.'.
- De aanvraag voldoet aan de geldende verkavelingsvoorschriften.
- De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, zoals uit onderstaande motivatie naar voren komt.
De aanvraag ligt in een goedgekeurde verkaveling 061/280. Zoals hoger vermeld is de aanvraag in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften waaruit geconcludeerd kan worden dat de goede ruimtelijke ordening gerespecteerd is.

ARGUMENTATIE BEROEP

BEROEPER

Het **beroepschrift** van **De Ceulaer - De Clercq** , betrokken publiek, luidt (samengevat) als volgt:

- Wensen zelf geen garage te bouwen;
- Een eenzijdige garage op de scheiding aan onze zijde zorgt voor een zeer gesloten, donkere, smalle koker;
- Wat vandaag een open bebouwing is met landelijk karakter en doorkijk naar het achterliggende groen zou door het plaatsen van garages op de scheidingslijn een ononderbroken muur van rijhuizen worden.
- Momenteel staan er 9 huizen aan de zuidwestelijke kant van het stuk Keizershoek tussen de Pierstraat en de Expressweg N171. Dat maakt 8 scheidingslijnen, waarvan er vandaag slechts 1 bebouwd is met garages.
- Ook niet eens met de diepte, zeker niet als we er later aan gehouden worden om op diezelfde dieptelijn een garage te bouwen.
- Vragen bij het gebruikte materiaal.
- Waardedaling van woning.
- Heeft het bouwen van garages nog zin?

ADVIEZEN

ADVIESINSTANTIES

Departement Landbouw en Visserij heeft **naar aanleiding van het beroep** op 29 augustus 2019 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Dit advies luidt (samengevat) als volgt:

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en is grotendeels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied, langs een weg met bebouwing. Het betreft het beroep m.b.t. het bouwen van een garage. Ons inziens werd ons departement voor de initiële aanvraag niet om advies gevraagd en het is ons diensgevolge dan ook niet bekend wat het CBS beslist heeft. Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag voor het Departement Landbouw en Visserij aanvaardbaar.

GEMEENTE

De **gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA) van Kontich** heeft een voorwaardelijk gunstig verslag uitgebracht.

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING¹

In eerste aanleg werd de aanpalende eigenaar aangeschreven omwille van werken aan scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

¹ Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

De aanpalende eigenaar heeft geen bezwaar ingediend.

BEOORDELING

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbescherming, en hun uitvoeringsbesluiten².

PLANOLOGISCHE TOETS

- Gewestplan : Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) - agrarische gebieden, woongebieden met landelijk karakter: wel
- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: wel
- Verkaveling - 061/0290(00) goedgekeurd op 12 augustus 2004: **niet**
- Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening: **niet**
- Watertoets: wel
- Overstromingsgevoelig gebied : Neen

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan.

Het perceel situeert zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. Het voorwerp van de aanvraag situeert zich in woongebied met landelijk karakter. In het achterste gedeelte van het perceel, gelegen in agrarisch gebied, worden er geen wijzigingen aangevraagd.

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.

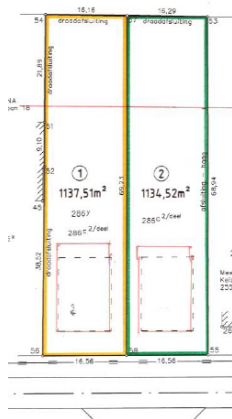
De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Een garage betreft een gebruikelijke aanhorigheid bij een woning, en is dan ook inpasbaar in het bestemmingsgebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende verkaveling 061/0290(00), goedgekeurd op 12 augustus 2004.

² De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het betrokken perceel betreft lot 2 van bovenvermelde verkaveling:



Artikel 2. Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing is van toepassing, met volgende relevante bepalingen:

- Algemene bepalingen:

8° Autogarages in de bouwvrije stroken :

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing :

1) In de zijtuinstroken :

- De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :

- Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Maximumbreedte 3 m ; maximumdiepte 6 m .
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte :

- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m .

c) Gevelmaterialen :

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm :

- Plat dak

Noot:

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1° de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen :

2° door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :

- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
- dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrigende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

- 2.04. Bouwvrije zijtuinstroken:

Breedte **3 m** , gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel ,
zoals aangeduid op het plan

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8° ;
alle constructies verboden ; met inbegrip van hellende op- en afritten

- Artikel 2.04 bepaalt duidelijk dat het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook mogelijk is, onder de voorwaarden zoals bepaald onder °8. De garage

wordt ingepland op 6,5m achter de voorgevelbouwlijn, met de zijgevel op de perceelsgrens met nr. 289 (beroepers). De diepte van de garage bedraagt 6m, de hoogte 2,6m. De garage voldoet volledig aan de voorschriften vervat in °8, behoudens het ontbreken van een ondertekende verklaring, door de eigenaar van het aanpalende perceel, waaruit blijkt dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde materiaal.

Verkavelingsvoorschriften van meer dan 15 jaar oud vormen geen weigeringsgrond meer voor een omgevingsvergunning. Voorliggende verkaveling is echter jonger dan 15 jaar.

Art. 4.3.1 VCRO stelt:

§ 1. 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.

De verkaveling werd goedgekeurd op 12 augustus 2004. Het dossier voor het bouwen van de garage werd ingediend op 29 maart 2019, waardoor de verkaveling op het ogenblik van het indienen van de aanvraag (net nog) jonger was dan 15 jaar.

In ondergeschikte orde kan eveneens geen afwijking worden verleend, conform artikel 4.4.1.VCRO. Het betreft een dossier volgens de vereenvoudigde procedure, zonder openbaar onderzoek en de afwijking betreft geen afwijking inzake perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm of de gebruikte materialen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.

- De aanvraag bevat geen akkoord van de aanpalende eigenaars. Verder voldoet de garage aan de voorschriften van art. 16.

Art. 16 Bijgebouw.

Gekoppelde bijgebouwen kunnen in het deel van de gemeente gelegen in grootstedelijk gebied, bij halfopen bebouwing, in de tuinzone naast het hoofdgebouw ingeplant worden vanaf 5m uit de voorgevelbouwlijn en met een maximum diepte tot de achtergevelbouwlijn indien bij de vergunningsaanvraag het akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel wordt gevoegd. De kroonlijsthoogte van de constructie mag niet meer bedragen dan 3m. Constructies opgetrokken op de perceelsgrens dienen voorzien te zijn van een plat dak.

De gewestelijke verordening hemelwater is niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN RISICO'S MILIEUASPECTEN:

Het project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.³

Bij de beoordeling van het project wordt rekening gehouden met de in de

³ In het bijzonder met inachtneming van volgende doelstellingen: De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

omgeving bestaande toestand.

Het perceel situeert zich in de woonlint tussen de Expresweg en de Pierstraat. Aan de achterzijde van het perceel bevindt er zich landbouwgrond.

In de omgeving zijn er zowel woningen als grootschalige bedrijfsgebouwen en landbouwbedrijven aanwezig. Het materiaalgebruik is eveneens vrij gevarieerd. De residentiële bebouwing is gerealiseerd in gevelsteen en de bedrijfsgebouwen in prefab materialen. De landbouwgebouwen zijn voornamelijk serres.

De bebouwing in de nabije omgeving betreffen hoofdzakelijk eengezinswoningen, in open bouwvorm.

Het pand rechts van de aanvraag bevat eveneens een gekoppelde garage in de zijtuinstrook, met de woning aan de rechterzijde hiervan.

Indien het project is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een verkaveling waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en dat plan bevat voorschriften die de aandachtspunten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen, dan worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Zoals reeds werd geoordeeld, kan er niet op geldige wijze afgeweken worden van de verkavelingsvoorschriften, de voorschriften vereisen een akkoord van de aanpalende eigenaars m.b.t. de plaatsing van de garage op de perceelsgrens.

Verder voldoet het ontwerp wel aan de verkavelingsvoorschriften m.b.t. functie, afmetingen en materiaalgebruik.

De plaatsing van de garage in de zijtuinstrook veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder naar de aanpalende toe.

Gelet op de westelijke ligging van de garage t.o.v. de aanpalende buur (bezwaarindiener) zal er slechts in de avond beperkt schaduwhinder worden veroorzaakt. Echter bevindt de hoofdwooning zich reeds ten westen van de beroeper, waardoor geen bijkomende schaduwhinder wordt gecreëerd t.o.v. de bestaande toestand.

Hiernaast bevindt er zich op de perceelsgrens reeds een houten tuinscherp, met een gebruikelijke hoogte van ca. 2,00m. De garage zal voor een beperkte verhoging zorgen van 60cm. M.b.t. de afwerking van een eventuele blinde scheidingsmuur op de perceelsgrens kunnen voorwaarden worden opgelegd, teneinde een verzorgde en volwaardig afgewerkte muur op de perceelsgrens te verkrijgen.

Er dient ook vastgesteld te worden dat de beroeper enkel een deuropening bevat in de zijgevel die grenst aan de toekomstige garage, waardoor geen hinderlijk zicht wordt gecreëerd die de woonkwaliteit van de woning van beroeper kan aantasten.

De hinderaspecten worden als aanvaardbaar ingeschat, echter is de aanvraag strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften en stedenbouwkundige verordening waardoor de aanvraag dient te worden geweigerd. Er kan geen geldige afwijking worden verleend.

Het aspect m.b.t. de waardedaling van de woning van beroepers betreft geen stedenbouwkundig aspect.

VOORSTEL VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR AAN DE DEPUTATIE

De vergunning wordt geweigerd.

De provinciale omgevingsambtenaar

