

Deputatie

Besluit

Zitting van 23 mei 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023070748

54 **2024_DEP_02863** **OVberoep - Gent - Cardon-Delvaux - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 23 mei 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, 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;

De heer en mevrouw Pascal Cardon - Tineke Delvaux, met als contactadres Cijnsstraat 9, 9880 Aalter, hebben per beveiligde zending van 23 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023070748.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Keizervest 41, kadastraal gekend 4^o afdeling, sectie D, nr. 3131L2.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een woning naar een meergezinswoning met 4 wooneenheden en het verbouwen van een achterliggend magazijn naar een kantoorfunctie + de exploitatie van warmtepompen.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen hoofdbouw met wijziging aantal woonentiteiten (van 1 naar 4) en met functiewijziging gelijkvloers naar kantoor;
- verbouwen bijgebouw met functiewijziging naar kantoor.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Pascal Cardon;
- inrichtingsnummer 20230911-0046;
- nieuwe klasse 3 rubrieken:
 - o 16.3.2^oa) (3)
warmtepompen (5 buitenunits) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 26,4 kW.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 21 december 2023 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 19 januari 2024 beroep ingesteld door de aanvragers.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 14 februari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 6 mei 2024.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting op dinsdag 14 mei 2024.

De heer Koen Vekeman, architect, namens de aanvrager verontschuldigde zich.

Dat verder niemand verschenen is.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 9 juni 1995 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Muikpark'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een centrumzone (C) met klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een gewestweg: de Kleine Ring om Gent (R40).

- Het pand wordt beschreven in de straatbeschrijving van de Keizervest op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

1.3 Adviezen

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 5 oktober 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Tevens wordt verwezen naar volgende bijzondere aandachtspunten:

- in de kelder en op het gelijkvloers dient aan beide zijden van de lift een liftsas voorzien te worden;

- op de verdiepingen dient de breedte van het liftsas en de doorgang naar de trap minstens 80 cm te bedragen.

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 5 oktober 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Agentschap Wegen en Verkeer – district Gent

Deze instantie bracht op 16 oktober 2023 een gunstig advies uit, mits bij de uitvoering van de vergunning rekening te houden met de bij dit advies vermelde aandachtspunten.

1.3.4 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht geen advies uit in eerste aanleg.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringsen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- op 05/11/2020 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 appartementen, het verbouwen van het bestaand magazijn naar een kantoorruimte na het slopen van de woning (OMV_2020085799).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- op 14/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het opvullen van een deel van de kelder. (KW K-12-62);
- op 11/05/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het dicht metselen van twee keldervensters in de voorgevel tot aan het peil van het trottoir. (KW K-32-62).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Het perceel in kwestie is gelegen langsheen de Keizervest. De omgeving bestaat enerzijds uit een aantal historische panden en anderzijds uit grootschalige appartementsgebouwen. De Keizervest wordt gekenmerkt door de ligging langsheen de binnenring van de stad Gent.

Op het perceel bevindt zich momenteel een woning met een doorrit naar een achtergelegen magazijn/loods (140 m²) en een bergruimte (20,17 m² + 45,56 m²). De woning heeft 3 bouwlagen en een dakverdieping, en een bouwdiepte van ca. 12,33 m met een kroonlijsthoogte van 12,38 m (gebaseerd op de nulpas). Tussen de eengezinswoning en het magazijn bevindt zich een gedeelte aanbouw (keuken) van ca. 8,93 m² en een binnenkoer van 35,88 m². Het magazijn bevindt zich vanaf een bouwdiepte t.o.v. de voorgevel van 16,93 m tot de volledige perceelsdiepte (43,32 m). De kroonlijsthoogte van het magazijn bedraagt 4,20 m (gebaseerd op de nulpas). Zowel de woning als het magazijn zijn afgewerkt met een hellend dak. Het volledige perceel is verhard.

Tijdens een plaatsbezoek aan het pand door de dienst Monumentenzorg van Stad Gent werd vastgesteld dat de woning haar erfgoedwaarde bewaard heeft. Deze erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van het pand maar heeft meerdere dimensies, waaronder de structuur (dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, trap en dakconstructie), de indeling (kenmerkende plattegrond voor een 19^{de} eeuwse burgerwoning), ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen (schouwen, sierplafonds).

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de eengezinswoning omgevormd naar een kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping en een meergezinswoning met 4 woonentiteiten op de bovenliggende verdiepingen. Verder wordt het achtergelegen magazijn deels gesloopt en verbouwd naar een kantoor.

De gelijkvloerse verdieping van het pand vooraan wordt omgevormd naar een kantoorruimte van ca. 38,50 m² incl. een kitchenette. Ter hoogte van de doorrit wordt de circulatieruimte voorzien voor de meergezinswoning. Een lift wordt in het pand toegevoegd.

Zowel op de 1^e als de 2^e verdieping wordt telkens een tweeslaapkamerappartement ingericht met een totale netto-vloeroppervlakte (NVO) van ± 74 m² (app. 1 en app. 2). Ter hoogte van de achtergevel wordt een buitenruimte (terras) voorzien van 5,70 m² met een borstwering van 1,10 m en met toegang vanaf de keuken en de slaapkamer.

Op de 3^e verdieping wordt een tweeslaapkamerappartement ingericht met een totale NVO van ca. 75 m² (app. 3). Aan de achtergevel wordt een buitenruimte (terras) ingericht met een oppervlakte van 5,70 m² met een borstwering van 1,10 m, vanuit de slaapkamers heeft men toegang tot het terras.

Op de 4^e/dakverdieping wordt een tweeslaapkamerappartement ingericht met een totale NVO van ca. 83 m² (app. 4). Vooraan wordt een dakterras ingericht van 4,50 m² met een borstwering van 1,10 m.

De totale gemiddelde NVO van de 4 woonentiteiten bedraagt 76,50 m².

De kelderverdieping (-1) wordt heringericht met kleinere bergruimtes. Vanaf de buitenruimte achteraan het pand wordt een nieuwe traptoegang voorzien tot de kelderverdieping.

De gelijkvloerse aanbouw wordt omgevormd van keuken naar een circulatieruimte met toegang tot de achtergelegen kantoorruimte.

De kantoorruimte beschikt over een totale oppervlakte van ca. 118,35 m² met sanitair. Vooraan de kantoorruimte wordt een overdekte fietsenberging voorzien van 34 m² voor het stallen van 12 gewone fietsen en 8 buitenmaatse fietsen. De kantoorruimte en de fietsenberging zijn toegankelijk via een doorrit vanaf de straatzijde Keizervest.

Tussen de woning en de fietsenberging wordt een open groenzone/ binnenkoer ingericht van ca. 31,5 m² (volledig waterdoorlatend). Deze zone wordt voorzien van 11 m² in grasdallen de overige ruimte wordt groen ingericht.

Achteraan het perceel wordt een gedeelte van het gebouw afgebroken en als tuinzone (volledig waterdoorlatend) ingericht van ca. 45,45 m².

Verder wordt de riolering aangepast. Er wordt een septische put voorzien van 5.000 liter en 2 regenwaterputten van telkens 5.000 liter.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

Het voorwerp van de aanvraag heeft betrekking op het verbouwen eengezinswoning naar meergezinswoning met 4 woongelegenheden en 1 kantoor die verwarmd zullen worden met behulp van een warmtepomp (5 buitenunits) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 26,4 kW.

De vijf buitenunits worden naast elkaar op het dak van de te verbouwen aanbouw geplaatst. De warmtepomp wordt gebruikt voor de aanmaak van het sanitair warm water en het warm water voor de centrale verwarming.

De warmtepomp werd opgenomen in de vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen waarbij volgende bijzondere voorwaarde werd opgelegd:

"Onder rubriek 16.3.2^oa) wordt de exploitatie van een warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige."

De exploitant tekende enkel beroep aan tegen de bijzondere voorwaarde met betrekking tot de doorrit. Het beroep heeft geen betrekking op de warmtepomp, noch op de bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 13 oktober 2023 t.e.m. 11 november 2023 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden naar aanleiding van dit onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK:

BOUWDIEPTE

De bouwdiepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zogenaamde referentiediepte.

De referentiediepte wordt op dit perceel bepaald op basis van de ondiepste aangrenzend

hoofdgebouw. De bouwdiepte van de ondiepste aangrenzend hoofdgebouw bedraagt ca. 10,58 m. De

referentiediepte wordt begrepen tussen 10 m en 12 m, de maximale bouwdiepte bedraagt bijgevolg

12 m. Op voorliggende plannen worden terrassen (incl. borstwering) toegevoegd aan de woning

waardoor de bouwdiepte wordt vergroot tot 12,56 m.

Onder volgende voorwaarden kan het College voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, deels een grotere bouwdiepte toestaan.

De hoofdgebouwen dienen dan beschreven te worden binnen de verticale vlakken die vertrekkende van de normale bouwdiepte op de perceelsgrens een hoek van 45 graden vormen ten opzichte van de rooilijn, waarbij evenwel de bouwdiepte van 15 m niet overschreden wordt.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de afmetingen, meer bepaald de bouwdiepte van het hoofdgebouw.

Op voorliggende plannen worden de terrassen voorzien binnen een hoek van 45 graden vertrekkende van de normale bouwdiepte op de perceelsgrens ten opzichte van de rooilijn. De afwijking is minimaal (slechts 56 cm meer dan toegelaten). Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de linker en rechter perceelsgrens. Hierdoor is de ruimtelijke impact naar de burelen en de hinder eerder beperkt. De toevoeging van de terrassen komt de woonkwaliteit van de woontiteiten ten goede. De afwijking op de bouwdiepte is bijgevolg aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

...

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, voor de volledigheid wordt volgend punt besproken:

Artikel 23: voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen; Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers).

Een afwijking is enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek: Als het gaat om de verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, waarbij de aard en de typische karakteristieken van het gebouw de mix onredelijk maakt.

Voorliggende aanvraag bevat de omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning waarbij de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 75 m² wordt behaald. Echter worden enkel 2-slaapkamerappartementen voorzien, waardoor niet kan gesproken worden over een mix van woningen. Omdat voorliggend pand de omvorming is van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met een gelijkvloerse kantoorfunctie, en tijdens een plaatsbezoek kon worden vastgesteld dat de woning haar erfgoedwaarde heeft behouden, kan een afwijking worden verleend voor het niet voorzien van een mix. De voorziene appartementen beschikken over voldoende woon- en leefkwaliteit.

...

Milieuaspecten

Asbest

In de aanvraag is sprake van de sloop van het dak van de achterliggende loods. Bijgevoegde foto's tonen aan dat het dak bestaat uit asbestverdachte toepassingen. De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Bij de afbraakwerken dient dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen. We verwijzen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk. Via de bijzondere voorwaarden wordt opgenomen dat (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de

asbestverwijderingswerken hiervan melding moet worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.

Geluid

Onder rubriek 16 wordt de exploitatie van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlare II, immers steeds vaker ontvangt de Dienst Toezicht klachten van geluidshinder afkomstig van ondermeer koelinstallaties en warmtepompen.

De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Dit wordt opgenomen via de bijzondere voorwaarden. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project betreft een omvorming van een eengezinswoning en magazijn naar kantoorruimte en meergezinswoning met 4 woonentiteiten. Voorliggende aanvraag betreft een wijziging na een eerdere weigeringsbeslissing (OMV_2020085799). Het ontwerp werd aangepast na een intensief voortraject. Hierbij werd het ontwerp in de positieve zin aangepast.

Bij deze aanvraag heeft men gekozen voor behoud van het pand met respect voor de erfgoedwaarde van het gebouw:

- *De dragende structuren van de woning (dragende muren en houten roostering, eventueel versterkt) blijven bewaard in de nieuwe situatie.*
- *De nieuwe ingrepen in de bestaande situatie omvatten het verbreden van bestaande openingen, het maken van nieuwe deuropeningen en het plaatsen van stijlwallen.*
- *De dakconstructie is origineel en draagt bij tot de erfgoedwaarde van het pand. Gezien de ligging binnen een BPA dat 5 bouwlagen toelaat, werd in een voortraject echter akkoord gegaan met aanpassingen van het dakvolume. Door te werken met een bijkomende vloer en een dakuitbouw kan meer vloeroppervlakte gerealiseerd worden.*
- *De voorrit en het salon op het gelijkvloers aan de voorzijde van het gebouw worden integraal bewaard, met hun waardevolle interieurelementen zoals plafondborden en schouw.*
- *De bestaande trap wordt in-situ behouden en verticaal verlengd om de nieuwe verdiepingen te bereiken.*
- *De lift wordt in de huidige eetplaats voorzien, achteraan het gebouw om aan te sluiten aan de bestaande trappenpartij.*
- *De voorgevel wordt behouden, inclusief de kroonlijst. Er worden geen werken gepland aan de voorgevel.*
- *De achterliggende, industriële loods met metalen spantenstructuur wordt hergebruikt en deels geopend tot buitenruimte.*
- *De achtergevel geeft geen bijzondere erfgoedwaarde, er is geen bezwaar tegen de aanpassingen en het na-isoleren van de gevel.*

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking betreft de bouwdiepte voor de realisatie van de buitenruimtes (terrassen) kan worden toegestaan aangezien deze zich bevinden binnen de 45- graden vanaf de perceelsgrenzen, de ruimtelijke impact op de omgeving is dan ook beperkt.

Dit wordt bijkomend gemotiveerd gezien er geen bezwaren door de bureaus werden ingediend. Er kan alsook akkoord worden gegaan met de gevraagde interne verbouwingswerken. De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten bedraagt 76,5 m², en hiermee wordt voldaan aan artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement. De ruimtes in de woonentiteiten zijn allen voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien. Elk appartement beschikt over een eigen private buitenruimte en fietsenberging.

Zowel vanuit stedenbouwkundig als erfgoedpunt kan akkoord worden gegaan met de aangevraagde verbouwingswerken.

PROGRAMMA

Voorliggende aanvraag is erop gericht om een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten. Doordat het pand gekend staat als een eengezinswoning moet de woningtypetoets worden doorlopen. De woning is niet gelegen in een binnengebied en er wordt in het BPA BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK geen specifieke woningtype voorgeschreven.

In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd.

Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel.

Deze parameters worden hieronder besproken:

- *Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie : score 0 (gelegen langsheen de stadsring);*
- *Vraag 2: Buurt: score 1 (tussen de ½ en minder dan ¾ van de panden is een eengezinswoning);*
- *Vraag 3: Buren: score 1 (1 van de aanpalende panden is een eengezinswoning);*
- *Vraag 4: Parkeren: score 1 (parkeren kan gelijkvloers);*
- *Vraag 5: Bouwlagen: score 0 (gebaseerd op de toegelaten bouwlagen in het BPA);*
- *Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 0;*

De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 3, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype. Het pand kan bijgevolg omgevormd worden naar een meergezinswoning.

Volgens het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK zijn meergezinswoningen toegelaten.

MOBILITEIT

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

Voor dit concrete project gaat het om:

- 1. Type functie: wonen + kantoorruimte;*
- 2. Ligging: oranje zone;*
- 3. Grootte: 4 woonunits met elk 2 slaapkamers + 158 m² kantoorruimte;*

De oppervlakte van alle functies samen is minder dan 500 m². Hierdoor hoeft de bouwheer geen autostaanplaatsen te voorzien. Zodra een stedenbouwkundig project woonentiteiten bevat, is het voorzien van fietsstelplaatsen echter wel verplicht. In dit geval moeten er minstens 12 fietsstelplaatsen worden voorzien voor bewoners en één voor bezoekers. Voor de kantoorfunctie dienen 3 fietstelplaatsen voorzien te worden.

Fiets-parkeren

De bouwheer voorziet 20 fietsstelplaatsen, waarvan 12 plaatsen voor reguliere fietsen en 8 voor buitenmaatse fietsen. Het fietsparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt omdat:

- *Er meer fietsstelplaatsen worden voorzien dan de richtlijnen voorschrijven;*
- *De fietsenstalling zeer toegankelijk is via de brede doorrit;*
- *De fietsenstalling afsluitbaar en overdekt is;*
- *De afmetingen van as-op-asafstanden en de gangpaden over het algemeen in overeenstemming zijn met de richtlijnen.*

Alleen de fietsstelplaatsen voor buitenmaatse fietsen zijn niet conform de richtlijnen. Zowel de breedte als de diepte van de parkeervakken voor buitenmaatse fietsen volstaan niet. Ook de breedte van het gangpad achter deze parkeervakken is niet ruim genoeg. Daarom wordt opgelegd dat er minstens 4 parkeervakken voor buitenmaatse fietsen moeten worden voorzien van minimaal 2,50 diep en 1 m

breed. Deze parkeervakken dienen aangeduid te worden op de grond. De circulatieruimte achter deze parkeervakken moet minstens 2 m zijn. Bij het hertekenen van de fietsenstalling moeten ook de overige stedelijke richtlijnen steeds gerespecteerd worden (zie 20200213_AV_brochure fietsparkeerrichtlijnen (002).pdf (stad.gent)).

Dat wil zeggen dat de fietsstelplaatsen voor reguliere fietsen steeds 2 m diep moeten zijn en er steeds een as-op-asafstand van minstens 0,40 m moet gerespecteerd worden. De circulatieruimte achter de reguliere fietsstelplaatsen is ook steeds 2 m.

Auto-parkeren

De bouwheer voorziet geen autostaanplaatsen, en dat is ook niet nodig volgens de richtlijnen. Aangezien het niet nodig is om parkeerplaatsen te voorzien is het behouden van de oprit niet nodig. In bijzondere voorwaarden wordt opgelegd dat deze verwijderd moet worden en op welke wijze dit dient te gebeuren.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect lucht

Voor de aanmaak van het sanitair warm water en het warm water voor de centrale verwarming zal gebruik gemaakt worden van een warmtepomp.

Het aangevraagde nominaal vermogen bedraagt 26,4 kW.

Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R410A. De GWP-waarde voor dit koelmiddel bedraagt 2088. Hiermee bevindt de GWP-waarde zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen.

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De warmtepomp dient te voldoen aan de voorwaarden van Vlare II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid en trillingen

Onder rubriek 16.3.2^a) wordt de exploitatie van een warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlare II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden;
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien;
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-entrillingen>).

Deze elementen worden opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

...

De rubriek voor de inrichting/activiteit Warmtepomp met inrichtingsnummer 20230911-0046 beslist het college als volgt:

<u>Rubriek</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Hoeveelheid</u>
16.3.2 ^a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het voorwerp van de aanvraag heeft betrekking op verbouwen eengezinswoning naar meergezinswoning met 4 woongelegenheden	26,4 kW

	en 1 kantoor die verwarmd zullen worden mbv warmtepomp / Nieuw	
--	--	--

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- *Brandweer*

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 oktober 2023 onder ref. 057896-005/PV/2023). Zie Bijlage op het Omgevingsloket. Bijzondere aandachtspunten:

*- In de kelder en op het gelijkvloers dient aan beide zijden van de lift een liftsas voorzien te worden.
- Op de verdiepingen dient de breedte van het liftsas en de doorgang naar de trap minstens 80 cm te bedragen.*

- *Fluvius*

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 5 oktober 2023 onder ref. 5000048197 moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

- *Agentschap Wegen en verkeer*

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer afgeleverd op 16 oktober 2023 onder ref. AV/411/2023/01839 moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Fietsparkeerplaatsen

Er moeten minstens 4 parkeervakken voor buitenmaatse fietsen worden voorzien van minimaal 2,50 diep en 1 m breed. Deze parkeervakken dienen aangeduid te worden op de grond. De circulatieruimte achter deze parkeervakken moet minstens 2,00 m zijn.

Bij het hertekenen van de fietsenstalling moeten uiteraard ook de overige stedelijke richtlijnen steeds gerespecteerd blijven (zie 20200213_AV_brochure fiets-parkeerrichtlijnen (002).pdf (stad.gent)). Dat wil zeggen dat de fietsstelplaatsen voor reguliere fietsen steeds 2,00 m diep moeten zijn, en er steeds een as-op-asafstand van minstens 0,40 m moet worden gerespecteerd. De vrije circulatieruimte achter de reguliere fietsstelplaatsen dient ook steeds 2,00 m te zijn.

Milieu

- *het specifieke geluid van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlare II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige*

- *(15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.*

Openbaar domein

De doorrit is in functie van de bereikbaarheid voor de fietsenstalling.

Aangezien er geen autostalplaatsen worden voorzien, is een oprit niet meer nodig. De oprit dient verwijderd te worden waarvoor onderstaande geldt:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

** De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen).*

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

** Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.*

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van een warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlare II.

De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/> Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de aanvragers

Het beroep is gericht tegen volgende voorwaarde:

"Openbaar domein

De doorrit is in functie van de bereikbaarheid voor de fietsenstalling.

Aangezien er geen autostalplaatsen worden voorzien, is een oprit niet meer nodig. De oprit dient verwijderd te worden waarvoor onderstaande geldt:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent."

De verlaagde dorpel én oprit zijn reeds aanwezig van vóór het in voege treden van het gewestplan.

De doorrit is, sinds de oprichting van de woning in de 19^{de} eeuw en ook bij het achterliggende werkhuis, altijd gebruikt als een doorrit en als een inkomhal, eerst voor koetsen en rijuigen (paard en kar) en later voor voertuigen (bij het werkhuis) en voor personenwagens.

De toegang tot de woning gebeurt in de bestaande toestand via de onderdoorrit die zowel in de voor- als achtergevel afgesloten wordt met een poort.

De dorpelverlaging aan het trottoir dient behouden te blijven.

De toegang tot de meergezinswoning dient sowieso op deze plaats behouden te blijven, het plaatsen van een nieuwe toegangsdeur in de voorgevel is omwille van architecturale redenen en de erfgoedwaarde van het pand niet wenselijk. De doorrit zal gebruikt worden zowel voor het kantoor als de meergezinswoning om er goederen te laden of te lossen. Bovendien zal deze doorrit ook gebruikt worden door alle mogelijke gebruikers van rijwielen (al of niet gemotoriseerd). De onderdoorrit is geen klassieke 'garage', deze toestand wordt thans ook niet gewijzigd. Het is de enige mogelijke toegang tot de meergezinswoning en de kantoorfunctie en de stallingsplaats.

De aanwezig dorpelverlaging aan het voetpad is noodzakelijk voor:

- het laden en lossen voor de kantoorfunctie. Dit gebeurt sinds jaar en dag met gemotoriseerde voertuigen;
- occasioneel laden en lossen door bewoners en bij verhuis;
- de toegankelijkheid voor fietsers en gemotoriseerde rijwielen.

Buitenmaatse fietsen en gemotoriseerde fietsen hebben een gebruiksvriendelijke doorgang nodig zonder obstakels. Bovendien zou het verwijderen van deze bestaande dorpelverlaging de verkeersveiligheid in het gedrang kunnen brengen.

Voor zover nodig wenst de aanvrager te verwijzen naar een recent besluit van de deputatie bij een gelijkaardig dossier en nagenoeg identiek pand: het besluit van 5 maart 2020 inzake het beroep met OMV-ref. 2019100418.

Ook hier oordeelde de deputatie dat een parkeerverbod en/of een dorpelverlaging NIET opgelegd kan worden door Stad Gent.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer – district Gent

Deze instantie bracht op 23 februari 2024 hetzelfde advies uit als in eerste aanleg (zie rubriek 1.3.3).

1.9.2 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht geen advies uit binnen de wettelijke termijn, eindigend op 4 april 2024.

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 28 februari 2024 volgend advies uitgebracht:

"...

Het beroepsschrift verzet zich tegen de beoordeling en voorwaarde dat de oprit ter hoogte van de onderdoorgang verhoogd moet worden aangezien er geen garage of autostaanplaats op eigen terrein voorzien wordt.

De beroepsindiener stelt dat deze oprit noodzakelijk is voor leveringen aan kantoor, verhuizingen of toegankelijkheid van fietsers.

Leveringen aan een kantoorgebouw zijn zo in te schatten dat deze beperkt zullen zijn waarvoor een laad- en loszone zoals bij een supermarkt geen grootschalige hinder met zich zal meebrengen. Voor verhuisbewegingen kan men ervan uit gaan dat dit heel beperkt zal zijn waarvoor men ook een tijdelijke inname voor publieke ruimte kan aanvragen en zo enkele parkeerplaatsen kan reserveren in functie van verhuis. Dit geeft geen aanleiding tot een permanente inname door een oprit. De toegankelijkheid van fietsers blijft voldoende gegarandeerd bij een klassieke borduursteen of inrichting van een voetpad, op een voetpad is het niet toegelaten om te fietsen en dergelijke borduursteen zorgt er bijgevolg voor dat de fietsers eerst moeten afstappen ten voordele van de veiligheid van voetgangers. Het standpunt blijft ongewijzigd.

In het (de) beroepsschrift(en) 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 21/12/2023 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied én in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal);
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal);
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van 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 (GSVH), alsook aan de artikelen 12 t.e.m. 14 van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De bebouwde oppervlakte neemt af door achteraan op het perceel een gedeelte bebouwing van 8,54 m x 5,88 m = 50,2 m² te slopen en als tuinstrook aan te leggen.

Tevens worden in de bestaande onbebouwde strook tussen hoofd- en achterbouw 2 hemelwaterputten geplaatst van elk 5.000 liter, conform artikel 13 ABR.

Het hergebruik van het hemelwater (doorspoelen toiletten, wasmachines en buitenkraan) heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit hergebruikt hemelwater. Aldus kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat er geen schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied wordt veroorzaakt, integendeel.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt ertoe een eengezinswoning te verbouwen tot meergezinswoning met 4 appartementen, alsook een kantoorfunctie in te richten op het gelijkvloers van de hoofdbouw en in het achterliggend magazijn.

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.

De aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

Het aangevraagde kwalificeert als 'stadsontwikkelingsproject' in de zin van rubriek 10 b) van bijlage III bij MER-besluit.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten besproken inzake afvalwaterlozingen, geluid en trillingen, licht en stralingen, het watersysteem en de mobiliteit.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.3.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft geen betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag – voor wat de 4 appartementen betreft – niet onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5, 1^e lid van de verordening).

De kantoorfunctie op het gelijkvloers valt wel onder het toepassingsgebied van de toegankelijkheidsverordening.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Het gedeelte van het kantoor in de hoofdbouw is rolstoeltoegankelijk via een hellend vlak vanuit het gedeelte van het kantoor in de achterbouw.

De aanvraag is in overeenstemming met de toegankelijkheidsverordening.

2.3.2 De juridische toets

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van het BPA 'Binnenstad – deel Muikpark' gelegen in een centrumzone (C) met klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, behalve voor wat de toetsing aan artikel 3.4.1 betreft, betrekking hebbend op de bouwdiepte van de hoofdgebouwen.

De bouwdiepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zogenaamde referentiediepte. Ingeval er 2 aangrenzende hoofdbouwen zijn is de referentiediepte de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw, hetzij in voorliggend geval ca. 10,58 m (= diepte rechts aanpalende hoofdbouw).

Als de referentiediepte begrepen is tussen 10 m en 12 m, zoals hier, bedraagt de maximum toegelaten bouwdiepte 12 m.

Het artikel voorziet tevens dat het CBS onder volgende voorwaarden, en voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, deels een grotere bouwdiepte kan toestaan: de bouwdiepte dient dan beschreven te worden binnen de verticale vlakken die vertrekkende van de normale bouwdiepte op de perceelsgrens een hoek van 45 graden vormen ten opzichte van de rooilijn, waarbij evenwel de bouwdiepte van 15 m niet overschreden wordt.

De hoofdbouw heeft in de bestaande toestand een bouwdiepte van 11,31 m.

Deze bouwdiepte wordt in de nieuwe toestand uitgebreid d.m.v. uitkragende dakterrassen van 4,74 m breed en 1,20 m diep op de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping. De bouwdiepte bedraagt hierdoor 11,31 m + 1,20 m = 12,51 m, hetzij 51 cm meer dan principieel toegestaan.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Het voorzien van dakterrassen verhoogt de woonkwaliteit van de appartementen en wordt waar mogelijk opgelegd in artikel 29bis ABR.

In de toelichting bij dit artikel wordt een breedte/diepte van minimum 1,20 m opgegeven als richtlijn.

De afwijking op de toegelaten bouwdiepte van 12 m bedraagt 51 cm en is dus beperkt. De terrassen bevinden zich bovendien op 1,90 m afstand van de zijperceelgrenzen, waardoor de aanvraag ruimschoots voldoet aan de afwijkingmogelijkheid zoals vermeld in artikel 3.4.1 van de BPA-voorschriften (opklimmen onder hoek van 45° vanaf de perceelgrenzen tot max. 15 m diep).

Hierdoor is de ruimtelijke impact naar de burens en de hinder eerder beperkt.

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat de afwijking op de voorschriften van het BPA kan toegestaan worden voor wat de dakterrassen betreft.

De aanvraag is tevens in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Voor wat de toetsing aan artikel 23 ABR betreft – waarin een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers) opgelegd wordt – wordt het standpunt van het CBS bijgetreden dat de inrichting van 4 appartementen, elk met 2 slaapkamers, hier kan toegestaan worden, gelet op de bestaande erfgoedwaarde en structuur van de woning die zich leent tot een indeling van 1 appartement per bovengrondse verdieping (bovenste verdieping in hellend dak met mezzanine).

De toelichting bij artikel 23 ABR laat dergelijke afwijking toe (*"Een mix in types voorzien in zo'n gebouw betekent dat er dan extra interne circulatie moet voorzien worden, wat een fikse meerprijs betekent in bouwkost, wat niet de bedoeling kan zijn"*), mits de appartementen de vooropgestelde richtlijn van een gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimum 75 m² halen, hetgeen hier het geval is.

2.3.3 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning*

voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het BPA bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de bouwdiepte, de bouwhoogte, de inplanting, de toegelaten bestemming in elke strook (meergezinswoningen zijn toegestaan, evenals de functie kantoor op het gelijkvloers),

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het BPA moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

Het ontwerp wijkt enkel af van de BPA-voorschriften voor wat de uitkragende dakterrassen betreft. De afwijking is evenwel beperkt en niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening (zie rubriek 2.3.2). Inzake de aspecten erfgoed en mobiliteit wordt het standpunt van het CBS bijgetreden (zie rubriek 1.7).

Het beroep van de aanvragers is enkel gericht tegen volgende voorwaarde:

"Openbaar domein

De doorrit is in functie van de bereikbaarheid voor de fietsenstalling.

Aangezien er geen autostalplaatsen worden voorzien, is een oprit niet meer nodig. De oprit dient verwijderd te worden waarvoor onderstaande geldt:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent."

Appellanten stellen dat de woning van oudsher (van in de 19^e eeuw) over een doorrit beschikt naar het achterliggende werkhuis, waarbij de doorrit ook de toegang naar de woongelegenheden vormt.

Het betreft hier dus geen klassieke garage, dergelijk gebruik zou strijdig zijn met artikel 31 ABR:

"Elke woning, met uitzondering van een kamer in een hospitawoning, moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woning vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woning. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats, ook niet bij een kamer in een hospitawoning."

De doorrit is zowel in de bestaande/vergunde toestand als de nieuwe toestand aan de straatzijde afgesloten met een poort, gelet op de erfgoedwaarde van het pand kan dit niet gewijzigd worden.

Het gebruik van de doorrit zal toenemen doordat zij toegang verleent aan 4 woonentiteiten i.p.v. 1 woonentiteit, ook wordt dus het magazijn vervangen door een kantoorfunctie die zowel in de hoofd- als achterbouw enkel via de doorrit toegankelijk is.

De doorrit leidt inderdaad niet naar 'autostalplaatsen', dit was in de bestaande en vergunde toestand ook niet het geval.

Appellanten verwijzen als precedent naar een beslissing van de deputatie inzake de woning Blekerijstraat 33-35 te Gent, zijnde een gelijkaardige woning met erfgoedwaarde bij dewelke de toegang enkel via een doorrit gebeurt.

Er wordt verwezen naar het dossier met OMV-ref. 2019100418, doch dit betrof een aanvraag die zowel in eerste aanleg geweigerd werd door het CBS op 14 november 2019 als door de deputatie in fase van beroep op 5 maart 2020.

De beslissing van het CBS bevatte dus geen voorwaarden, wél oordeelde het CBS als volgt bij de toetsing aan artikel 31 ABR:

"De onderdoorrit wordt op de plannen bestaande en nieuwe toestand aangeduid als 'hal', wat in overeenstemming met de voorschriften en ook de meest kwalitatieve invulling is. De onderdoorrit wordt in de realiteit echter aangeduid (onduidelijk of ze ook als dusdanig gebruikt wordt) als garage met een parkeerverbod op het openbaar domein. Dit is niet aanvaardbaar. De onderdoorrit kan niet als garage gebruikt worden aangezien dit de enige en afgesloten toegang is tot de woning. De onderdoorrit kan dan ook niet aangeduid worden als garage met parkeerverbod, aangezien dit een onterechte toe-eigening van het openbaar domein inhoudt. De oprit moet dan ook verwijderd worden."

In haar beslissing van 14 november 2019 oordeelde de deputatie als volgt omtrent de doorrit:

"De toegang tot de woning gebeurt in de bestaande toestand zijdelings, via een onderdoorrit die zowel in de voor- als achtergevel afgesloten wordt met een poort. Deze onderdoorrit wordt op de plannen bestaande en nieuwe toestand aangeduid als 'hal', in dat geval is er geen strijdigheid met art. 31 ABR. De toegang tot de woning dient sowieso op deze plaats behouden te blijven, het plaatsen van een nieuwe toegangsdeur in de voorgevel is omwille van architecturale redenen en de erfgoedwaarde van het pand niet wenselijk.

In de bestreden beslissing wordt opgemerkt dat de onderdoorrit in de realiteit echter aangeduid wordt (onduidelijk of ze ook als dusdanig gebruikt wordt) als garage met een parkeerverbod op het openbaar domein. In het beroepschrift wordt hierop geantwoord dat de onderdoorrit sinds de oprichting van de woning in 1877 en later ook bij de bouw van de werkhuizen in 1929 altijd gebruikt werd als een doorrit en een inkomhal, eerst voor koetsen en rijtuigen (paard en kar) en later voor voertuigen (bij de werkhuizen) en voor personenwagens. Deze toestand dateert van vóór 1962 en wordt dus geacht vergund te zijn. Uit deze argumentatie kan men afleiden dat de 'hal' dus ook als 'doorrit' gebruikt wordt naar het atelier langs de tuinzone, eventueel om er goederen te laden of lossen, in welk geval er terecht een parkeerverbod geldt vóór de poort.

De toegang tot de woning gebeurt hier van oudsher zijdelings via de onderdoorrit – die geen klassieke 'garage' is – deze toestand wordt thans niet gewijzigd. (...)."

Op 8 september 2023 werd een nieuwe aanvraag ingediend m.b.t. het pand Blekerijstraat 33-35 (dossier met OMV-ref. 2023110618), dewelke door het CBS op 30 november 2023 vergund werd en waarin o.a. volgende voorwaarde opgelegd werd:

"Openbaar domein

Na het beëindigen van de werken zal een oprit verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent."

In haar beslissing van 21 maart 2024 heeft de deputatie deze voorwaarde geschrapt om volgende reden:

"Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op stedenbouwkundige handelingen aan het hoofdgebouw, noch op enige andere handeling die een invloed heeft op 'de oprit' of het 'openbaar domein', de voorwaarde dient geschrapt te worden."

In voorliggende aanvraag wijzigt het gebruik van de doorrit niet essentieel in die zin dat er geen autostelplaatsen verdwijnen en de toegangspoort integraal behouden blijft. Het gebruik van de doorrit zal door de toename aan woonentiteiten intensiveren voor wat o.a. de doorgang voor fietsen betreft, waarbij door het CBS zelfs expliciet als voorwaarde opgelegd wordt dat er minstens 4 parkeervakken voor buitenmaatse fietsen moeten worden voorzien op eigen terrein. Indien er geparkeerd wordt vóór de toegangspoort en de borduursteen verhoogd wordt bemoeilijkt dit de toegang tot het perceel voor buitenmaatse fietsen ernstig.

Gelet ook op het gelijkheidsbeginsel (beslissing m.b.t. hogervermeld precedent waarnaar verwezen wordt) kan ook hier de betwiste voorwaarde geschrapt worden.

2.3.4 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening, de betwiste voorwaarde m.b.t. het openbaar domein kan geschrapt worden.

2.4 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De bespreking van de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten zoals opgenomen in het collegebesluit kunnen worden bijgetreden. In zijn beroepschrift heeft de exploitant hierover ook geen opmerkingen. Meer bepaald betreft het volgende bepalingen:

"Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R410A. De GWP-waarde voor dit koelmiddel bedraagt 2088. Hiermee bevindt de GWP-waarde zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden. De warmtepomp dient te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Onder rubriek 16.3.2^a) wordt de exploitatie van een warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- *Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden.*
- *Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien.*
- *Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.*

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-entrillingen>). Deze elementen worden opgenomen als opmerking."

2.4.1 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de gemelde klasse 3 iioa onder de volgende voorwaarden:

Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere voorwaarde

Onder rubriek 16.3.2^a) wordt de exploitatie van een warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige.

2.5 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023070748 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023070748 ingediend door de heer en mevrouw Pascal Cardon - Tineke Delvaux wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV2 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Brandweer:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 oktober 2023 onder ref. 057896-005/PV/2023). Zie Bijlage op het Omgevingsloket. Bijzondere aandachtspunten:

- In de kelder en op het gelijkvloers dient aan beide zijden van de lift een liftsas voorzien te worden.
- Op de verdiepingen dient de breedte van het liftsas en de doorgang naar de trap minstens 80 cm te bedragen;

- Fluvius:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 5 oktober 2023 onder ref. 5000048197 moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket;

- Agentschap Wegen en verkeer:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer afgeleverd op 16 oktober 2023 onder ref. AV/411/2023/01839 moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Fietsparkeerplaatsen

Er moeten minstens 4 parkeervakken voor buitenmaatse fietsen worden voorzien van minimaal 2,50 diep en 1 m breed. Deze parkeervakken dienen aangeduid te worden op de grond. De circulatieruimte achter deze parkeervakken moet minstens 2,00 m zijn.

Bij het hertekenen van de fietsenstalling moeten uiteraard ook de overige stedelijke richtlijnen steeds gerespecteerd blijven (zie 20200213_AV_brochure fiets-parkeerrichtlijnen (002).pdf (stad.gent)). Dat wil zeggen dat de fietsstelplaatsen voor reguliere fietsen steeds 2,00 m diep moeten zijn, en er steeds een as-op-asafstand van minstens 0,40 m moet worden gerespecteerd. De vrije circulatieruimte achter de reguliere fietsstelplaatsen dient ook steeds 2,00 m te zijn.

Milieu

- het specifieke geluid van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlarem II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige;
- (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de

privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel.

Er wordt akte genomen van de gemelde klasse 3 iioa onder de volgende voorwaarden:

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere voorwaarde

Onder rubriek 16.3.2^oa) wordt de exploitatie van een warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van VlareM II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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