

Deputatie

Besluit

Zitting van 23 mei 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023123078

37 **2024_DEP_02502** **OVberoep - Gent - Cornelis-Lecluyse bv - 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 OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratie handelingen in naam van de deputatie.

De heer en mevrouw Cornelis – Lecluyse, Blekkervijverstraat 5 te Aalter, hebben per beveiligde zending van 18 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023123078.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Sint-Amandsberg, deelgemeente van Gent, Oscar Colbrandtstraat 108, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr. 1012E15.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden.

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 geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 20 januari 2024 beroep ingesteld door de heer Stijn Van Hulle, advocaat, optredend namens de aanvrager.

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

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 april 2024.
Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.
Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 14 mei 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Namens de aanvrager: de heer Stijn Van Hulle, advocaat.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Sint Baafskouter' zoals goedgekeurd op 21 september 1992. Het aanvraagperceel is gelegen in een zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en tuinen.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Oscar Colbrandtstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

Er dienden geen verplichte externe adviezen te worden opgevraagd.

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de deelgemeente Sint-Amandsberg, vlakbij het Sint-Baafskouterpark en zwembad Rozenbroeken. Het goed bevindt zich langs de Oscar Colbrandtstraat, binnen een dens bebouwde omgeving van rijwoningen met een overwegend gabarit van 2 bouwlagen onder hellend dak.

Het eigendom grenst aan de straat over een breedte van 6,08 m en heeft een diepte van max. 33,35 m. Het perceel is bebouwd met een eengezinswoning, ingeplant op de rooilijn. Het hoofdvolume heeft een bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping van 9,59 m en bestaat uit 2 bouwlagen onder zadeldak, met kroonlijsthoogte 7,02 m/7,14 m en nokhoogte 11,22 m.

Aansluitend op het hoofdvolume komt een uitbouw voor, ingeplant tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens. De uitbouw heeft een oppervlakte van 2,36 m op 4,14 m en een hoogte van 2,95 m onder plat dak.

Achteraan in de tuin, tegen beide zijdelingse en de achterste perceelsgrens, bevindt zich een bijgebouw, 6,16 m op 7,54 m groot, 3,11 m tot 3,31 m hoog onder plat dak.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de woning, door het vernieuwen en uitbreiden van de aanbouw over de volledige perceelsbreedte. De totale bouwdiepte komt op 13,91 m. De nieuwe aanbouw krijgt een kroonlijsthoogte van 3,15 m onder plat dak. De scheidingsmuur met de links aanpalende eigendom dient hiervoor te worden opgehoogd met 84 cm.

Aansluitend op de nieuwbouw wordt een terras in waterdoorlatende verharding aangelegd van 15 m². Aan het hoofdgebouw worden geen noemenswaardige wijzigingen uitgevoerd, in het dak worden dakvlakramen geplaatst.

Het bijgebouw in de tuinzone blijft behouden, het tuinpad ernaar toe wordt verwijderd.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

o De zone voor gesloten bebouwing heeft op het perceel een diepte van 15m. Bijgevolg heeft de zone voor koeren en tuinen op het perceel een max. diepte van 18m35 en een oppervlakte van ca. 123,24m². In deze zone voor koeren en tuinen is de max. zonebezetting 20% (of hier 24,64m²). De bestaande tuinberging is niet ingetekend op het grafisch plan van het BPA. Het betreft dus geen bebouwing die onder de overgangsbepaling gevat kan worden. Het bijgebouw is (met een oppervlakte van ca. 52m²) meer dan 27m² te groot en bijgevolg in afwijking met de voorschriften van het BPA. Dit bijgebouw werd nooit aangevraagd en bijgevolg nooit vergund.

o De hoogte van de perceelsafsluiting met aanpalenden wordt beperkt tot max. 2m. Ter hoogte van de buur huisnummer 110-110C staat een baksteenmuur met hoogte 2m42 welke bijgevolg afwijkt van de voorschriften van het BPA. Het betreft een bestaande muur waarvan enkel het deel ter hoogte van de nieuwe aanbouw opgehoogd wordt. Het overige deel (als tuinmuur) bevindt zich in een goede staat en blijft ongewijzigd.

Omdat zowel het bijgebouw als de scheidingsmuur geen onderwerp van de aanvraag zijn, wordt hun totstandkoming niet onderzocht, worden ze bijgevolg niet beoordeeld en komen ze niet voor vergunning in aanmerking binnen voorliggende procedure.

[...]

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 6 stelt dat de scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak moet uitsteken. Dit voorschrift beoogt het voorkomen van overslag van brand tussen twee aanpalende platte daken.

Toetsing: Thv de rechter zijperceelsgrens is het plat dak van de nieuwe aanbouw even hoog als deze van rechter aanpalende. Dit is strijdig met het artikel. De voorgestelde hoogte van de rechter scheidingsmuur thv de nieuwe aanbouw komt niet voor vergunning in aanmerking.

Omdat het extra ophogen van desbetreffende scheidingsmuur geen voorwerp was van de aanvraag tijdens het openbaar onderzoek kan deze ophoging ook niet opgelegd worden in een bijzondere voorwaarde.

Artikel 12 stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: In voorliggend voorstel wordt de niet-bebouwde tuinzone met 15m² extra verhard (nieuw terras). De bestaande verharding werd echter niet ingetekend op de plannen (tuinpad in kleiklinkers). Er kan bijgevolg niet beoordeeld worden of deze private buitenruimte voldoende onverhard en met natuurlijk groen aangelegd wordt en of het verharderen van oppervlaktes in voorliggend voorstel voldoende beperkt wordt.

[...]

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De aanbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De private buitenruimte op het perceel wordt met ca. 22m² verkleind. Er blijft nu een oppervlakte van 66,67m² ter beschikking wat als voldoende groot wordt beoordeeld ivf woonkwaliteit.

Het geheel van voorliggende aanvraag wordt echter ongunstig geadviseerd om volgende redenen:
o De hoogte van de rechter scheidingsmuur thv de nieuwe aanbouw is te laag om brandoverslag tussen aanpalenden te voorkomen. Deze scheidingsmuur dient minstens 20cm boven het hoogste dakvlak uit te steken.

o Het uitbreiden van het hoofdgebouw met een nieuwe aanbouw verdicht en verhardt het perceel met een extra 15,65m². Het niet-vergunde bestaande bijgebouw is daarenboven met 52m² bijzonder groot (en bovendien ca. 27m² groter dan wat de voorschriften van het BPA toelaten). Doordat het niet-bebouwd aandeel op het perceel daarenboven extra verhard wordt met 15m² (terras) en de bestaande en/of te behouden verharding op het perceel niet werd ingetekend op de plannen (tuinpad in kleiklinkers) kan er niet beoordeeld worden of het onverhard en natuurlijk groen aandeel op het perceel voldoende groot blijft. ..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

- Aangaande de scheidingsmuur: appellant koos ervoor om gelijk te bouwen met de nabuur aangezien de uitbouw van de nabuur reeds hoger is dan toegelaten volgens het BPA. Appellant is evenwel akkoord met het opleggen van een bijzondere voorwaarde tot verhogen met 20 cm. De hoogte maakte nadrukkelijk deel uit van het voorwerp in het openbaar onderzoek.
- Aangaande de verhardingsgraad in de tuinzone: het tuinpad waarvan sprake, wordt volledig verwijderd. Aanvrager heeft hiertoe een nieuwe projectinhoud opgeladen, waarop duidelijk het te verwijderen tuinpad is opgenomen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 14 februari 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 8 maart 2024 volgend ongunstig advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er worden in het bezwaarschrift plannen met de bestaande en nieuwe toestand verharding toegevoegd waaruit moet blijken dat de bestaande verharding deels verwijderd wordt en de nieuwe verharding voldoet aan art. 12 van het algemeen bouwreglement van de Stad.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Het grondplan van de bestaande toestand wordt echter maar half weergegeven. Het blijft bijgevolg onduidelijk wat de bestaande verhardingsgraad van de tuin is. Daarenboven stelt de Stad vast dat deze plannen niet werden opgeladen in het Omgevingsloket als nieuwe PIV, ze kunnen bijgevolg niet als verordenend plan opgenomen worden in een beslissing.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg,

met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 niet in overstromingsgevoelig gebied. Er wordt voldaan 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. De nieuwe uitbouw wordt aangesloten op een bestaande hemelwaterput. Er wordt een pompinstallatie voorzien voor hergebruik van het opgevangen regenwater. Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit. De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld: "...

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De bezwaarhebber acht de plannen niet zeer duidelijk. De grootste bezorgdheid is de mogelijke inrichting van een terras op het plat dak van de nieuwe aanbouw. Men vreest in dat geval te veel inkijk op het eigen perceel.

Daarenboven stelt de bezwaarhebber dat de werken reeds aangevat zouden zijn ("Ondertussen staat de uitbouw er al helemaal") en dat er vooraf geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Het is de bezwaarhebber ook niet duidelijk welke invloed de werken op de gemeenschappelijke muur zullen hebben.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Er wordt geen terras aangevraagd op het plat dak van de nieuwe aanbouw. Dergelijk terras is geen onderwerp van de aanvraag en wordt binnen deze procedure geenszins vergund.

Er werd binnen deze procedure door de aanvrager aangegeven dat de werken nog niet aangevat zijn. Indien deze werken gestart zouden zijn dan is dit zonder vergunning. Het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer om geen vergunningsplichtige werken uit te voeren zonder vergunning.

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken."

2.5 De juridische toets

a) Overeenstemming met het BPA

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het geldend BPA, zoals hoger omschreven. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

Het college van burgemeester en schepenen stelt dat in de zone voor koeren en tuinen de zonebezetting van 20 % wordt overschreden doordat de bestaande tuinberging groter is dan toegelaten. De bestaande tuinberging wordt in zijn huidige staat behouden en maakt geen deel uit van de aanvraag. Bijgevolg dient hierover geen beoordeling te worden gemaakt.

Hetzelfde geldt voor de bestaande bakstenen tuinmuur met aanpalenden, welke niet wordt gewijzigd (behoudens ter hoogte van de nieuwe aanbouw).

b) Overeenstemming met het ABR

Artikel 6 ABR heeft betrekking op scheidingsmuren en luidt als volgt:

"De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken."

Bij de toelichting van het artikel wordt het volgende gesteld:

"Dit voorschrift beoogt het voorkomen van overslag van brand tussen twee aanpalende platte daken."

De nieuwe aanbouw heeft een hoogte van 3,15 m en volgt hiermee de hoogte van de bestaande aanbouw op het rechts aanpalende perceel. De scheidingsmuur tussen beide platte daken wordt hierbij niet opgehoogd met 20 cm. De aanvraag is op dit punt aldus in strijd met het ABR. Aanvrager heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met het opleggen van een bijzondere voorwaarde. Het opheffen van de scheidingsmuur met 20 cm heeft geen enkele impact voor de nabuur.

Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat de aanvraag tevens strijdt met artikel 12 ABR, dat luidt als volgt:

"Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

Aansluitend op de nieuwe uitbouw wordt een terras van 15 m² aangelegd in waterdoorlatende verharding. Een terras bij een woning kan als een noodzakelijke verharding worden beschouwd. Ter compensatie wordt een bestaand tuinpad naar de tuinberging, met oppervlakte 13,73 m² in niet waterdoorlatende klinkers, uitgebroken. Het aandeel aan bijkomende verharding in de tuinzone is bijgevolg miniem. Bovendien bestaat de verharding uit waterdoorlatend materiaal in tegenstelling tot de bestaande, te slopen verharding. In die zin wordt geoordeeld dat de doelstelling van voormeld artikel 12 ABR niet wordt geschaad.

2.6 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, afmetingen, inplanting, functie van de gebouwen,

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.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een eengezinswoning, waarbij de bestaande achterbouw wordt vervangen door een perceelsbrede achterbouw. Aan het hoofdgebouw worden geen ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd, waardoor de aanvraag geen impact heeft op het straatbeeld.

De nieuwe aanbouw sluit qua hoogte aan op de bestaande aanbouw van de aanpalende, en is met 3,15 m hoogte aanvaardbaar.

De bouwdiepte blijft na verbouwing en uitbreiding beperkt tot minder dan 15 m en komt hiermee ook minder diep dan de uitbouwen van beide naburen. De nieuwe aanbouw veroorzaakt dan ook geen hinder bij de naburen, enkel zal de linksaanpalende een beperkte afname van middagzonlicht ondervinden op een deel van zijn koer. Deze hinder blijft evenwel aanvaardbaar.

Er rest een nog voldoende grote tuinzone, met een grasoppervlakte van 52 m² hetgeen de woonkwaliteit ten goede komt.

De tuinberging achteraan het perceel is in oppervlakte vrij omvangrijk, echter maakt dit gebouw geen deel uit van de aanvraag waardoor hierover geen uitspraken kunnen worden gemaakt.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023123078 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023123078 ingediend door Cornelis-Lecluyse bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

- De aanvraag dient te voldoen aan artikel 6 ABR: 'De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 cm boven het hoogste dakvlak uitsteken.'
Hiertoe dient de scheidingsmuur met de nabuur nr. 106 ter hoogte van de nieuwe uitbouw met 20 cm te worden opgehoogd.

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 aantoont 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet 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