

Deputatie

Besluit

Zitting van 6 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023124515

41 **2024_DEP_03029** **OVberoep - Gent - Derden (Bonroy) en aanvrager inzake Lardinoit-Chardome - Vergunning gedeeltelijk verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 6 juni 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

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 Denis Lardinoit - Muriel Chardome, met als contactadres De Pintelaan 339, 9000 Gent, hebben per beveiligde zending van 8 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023124515.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, De Pintelaan 339, kadastraal gekend 8° afdeling, sectie H, nr. 672L2.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een woning en het plaatsen van een zwembad.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 25 januari 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 23 februari 2024 beroep ingesteld door meester Louise Van Wassenhove, advocaat te Gent, namens de aanvragers.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 13 maart 2024 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Jo Bonroy, Kikvorsstraat 250 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft het beroep van meester Louise Van Wassenhove namens de aanvragers op 18 maart 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft het beroep van de heer Jo Bonroy op 8 april 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 7 mei 2024 werd een repliek van de aanvragers op het beroepschrift van de derde op het Omgevingsloket geplaatst.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 mei 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.

Gehoord op dinsdag 28 mei 2024 door gedeputeerde Leentje Grillaert, voorzitter, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Appellant: de heer Jo Bonroy;

De aanvragers: de heer Denis Lardinoit mevrouw Muriel Chardome, bijgestaan door meester Louise Van Wassenhove, advocaat.

Er werden replieken ontvangen. Deze replieken worden aan het slot besproken.

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.

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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of 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 voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

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

1.4 Historiek

Op 14/09/2011 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning. (2011/569).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen van een vrijstaande woning langs de De Pintelaan, meer bepaald in het deel tussen de Oudenaardse- en de Zwijnaardsesteenweg. Dit wegsegment kenmerkt zich door een vrij breed profiel met groene middenberm, voorzien van een dubbele bomenrij.

De bebouwing langs de zuidzijde, waar de woning in kwestie is gelegen, bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfopen bebouwing in een groene bomenrijke omgeving.

Het bestaande pand bestaat uit 2 bouwlagen met deels een plat en deels een hellend dak. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13,88 m, op de verdieping bedraagt de bouwdiepte aan de linkerkant 10,85 m en aan de rechterkant 13,88 m. De voorbouwlijn van de woning staat minstens 16,80 m achter de rooilijn. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 3 m. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens is deze afstand zelfs het dubbele (ca. 6 m). Op de eerste 3 m van deze zijtuinstrook berust blijkens de plannen een erfdienstbaarheid ter ontsluiting van een achterliggend perceel. Op 3 m van de rechter perceelsgrens bevindt zich nog een vrijstaand bijgebouw met een breedte van 2,95 m over een bouwdiepte van ruim 10 m.

Met deze aanvraag wordt er op de verdieping een uitbreiding voorzien.

Aan de linkerkant wordt de bouwdiepte op de verdieping over de volledige breedte gelijk getrokken

met de achtergevel op het gelijkvloers (13,88 m).

Het bestaande hellend dak wordt doorgetrokken naar achter toe. Zowel in het rechter als in het linker dakvlak wordt een dakuitbouw aangebracht. De nieuwe gevels krijgen een gelijkaardige afwerking als de bestaande gevels.

De indeling op de verdieping wordt beperkt gewijzigd. Op de zolderverdieping wordt een ruime slaapkamer ingericht en een sanitaire cel.

In de tuinzone wordt een zwembad aangelegd van 12 m lang en 3,2 m breed. Dit zwembad wordt voorzien op ca. 15 m van de achtergevel en op 3 m afstand van de linker perceelsgrens.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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

Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen

Het verharden 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.

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt.

De voortuin is in de bestaande situatie sterk verhard. Deze verharding is niet strikt noodzakelijk, aangezien de opritverharding niet leidt naar een garage of carport. De aanleg van deze verharding is niet vrijgesteld van vergunning, voor de aanleg hiervan werd geen vergunning afgeleverd.

Via bijzondere voorwaarde wordt het aandeel verharding in de voortuin beperkt. Een parkeerplaats wordt uitgesloten, op die manier wordt de verharde zone beperkt tot ca. 1/3 van de totale oppervlakte van de voortuin. Er blijft voldoende verharding beschikbaar om verschillende wagens op te parkeren.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met deze verbouwingswerken wordt voorzien in een beperkte uitbreiding op de verdieping. Het voorgestelde volume is aanvaardbaar in deze omgeving. Verschillende omliggende percelen zijn bebouwd met vergelijkbare volumes.

Er wordt voldoende afstand gehouden van de perceelsgrenzen (min. 3 m). Nieuwe zijdelingse raamopeningen zijn beperkt in aantal en grootte.

Eventuele nadelige impact op de aanpalende percelen blijft dan ook beperkt.

De uitbreidingen zorgen voor een betere interne indeling en een nuttigere invulling van de zolderruimte. De footprint van de woning blijft ongewijzigd.

In de tuin wordt een zwembad voorzien. De inplanting van dit zwembad is aanvaardbaar. Er wordt voldoende afstand gehouden van de zijdelingse perceelsgrenzen en de te behouden hoogstammige bomen. Het aandeel verharding in de tuin is in verhouding tot het gebruik bij een eengezinswoning en tot de grootte van de tuin.

Er wordt opgemerkt dat de voortuin onrechtmatig werd verhard, zie ook hoger onder punt 4.3. Het aandeel verharding in deze voortuin is te groot en heeft een negatieve impact op het straatbeeld. Via bijzondere voorwaarde wordt het aandeel verharding in de voortuin beperkt. Een parkeerplaats wordt uitgesloten, op die manier wordt de verharde zone beperkt tot ca. 1/3 van de totale oppervlakte van de voortuin. Er blijft voldoende verharding beschikbaar om verschillende wagens op te parkeren.

De aanvraag is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi). Deze heeft een minimale infiltratieoppervlakte van 3 m² en een minimaal buffervolume van 1.260 l.

Voortuin

Een deel van de verharding in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten, zie aanduiding op de plannen. Een van de parkeerplaatsen aan de linkerkant wordt geschrapt. Deze zone moet onthard worden en met groen aangeplant worden.

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 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-voor-rioleringssystemen).*

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 je 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 vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put."

1.8 Argumentatie beroepinstellers

1.8.1 Argumentatie aanvragers – beroepinstellers

De strijdigheid met artikel 3.2 ABR wordt betwist.

Uit dit artikel vloeit voort dat in het algemeen bij aanvragen er een bepaalde soort van 'waakzaamheid' moet bestaan t.a.v. een eventuele verhoging van de verhardingsgraad. In het artikel kan geenszins worden gelezen dat verhardingen in de voortuin moeten worden beperkt tot 1/3^e. De ratio legis is dat verhardingen tot een minimum dienen te worden beperkt. Deze ratio wordt in deze integraal gerespecteerd.

Op perceelniveau is er slechts een verhardingsgraad van 12,86 %, waarvan slechts 5,50 % 'zuivere verharding' is en 7,36 % waterdoorlatende verharding.

De tuin is een quasi volledige groenzone, op het zwembad en een terras na, wat niet disproportioneel is t.a.v. de totale grootte van het perceel.

Het CBS heeft ten onrechte nagelaten de aanvraag en de site in totaliteit te bekijken.

De parkeerplaatsen zijn aangelegd in waterdoorlatende materialen (dolomiet). Stad Gent verwijst op haar website zelf naar gebruik van waterdoorlatende materialen i.c. dolomiet (met honinggraatstructuur) bij tips om voortuin te ontharden. De aanvragers hebben de bestaande verhardingsgraad rondom de woning verkleind om te compenseren met het zwembad, terwijl dit de facto geen legaliteitsvereiste is of was. Voormeld artikel stelt dat het nodig is de toename aan verharding sterk te beperken. Zij hebben dit gedaan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en om reden dat zij hun terrein zo groen mogelijk wensen te ontwikkelen en behouden, op een duurzame wijze. Zij slagen hierin, ook zonder de bijkomende opgelegde bijzondere voorwaarde, die alle grenzen van de redelijkheid overschrijdt.

De stelling dat de verharding in de voortuin het straatbeeld zou aantasten is niet correct, nu de voortuin wordt gekenmerkt door een aanzienlijk groenzone, bestaande uit diverse beplantingen en hoogstammige en laagstammige bomen. De gebruikte waterdoorlatende verharding wordt vanop de straat amper opgemerkt daar deze opgaat in het groter geheel. De aanvragers hebben hun gehele aanvraagperceel voorzien van een mooie en diverse groenzone, zowel vooraan als achteraan het aanvraagperceel, en onderhouden deze op een duurzame wijze.

Het wegnemen van een parkeerplaats doet afbreuk aan de principes inzake een goede ruimtelijke ordening, en dan meer bepaald deze inzake de mobiliteit. Immers, op vandaag is de De Pintelaan één van de dichtst bij het centrum gelegen straten waar gratis kan worden geparkeerd, waardoor de parkeerdruk er heel hoog is (bezoekers UZ, personen die tot hier komen met de auto en dan overstappen op openbaar vervoer, ...).

Indien de aanvragers genoodzaakt worden om te parkeren op het openbaar domein, zal de hoge parkeerdruk aldaar nog meer toenemen. Zij zullen amper een parkeerplaats vinden, laat staan dat bezoekers het aanvraagperceel nog vlot zullen kunnen bereiken. De bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein zijn werkelijk noodzakelijk. Zij tasten geenszins het straatbeeld aan, gelet ook op de aanwezigheid ervan gedurende jaren zonder enige klacht van de buurt.

Ook vanuit veiligheidsoverwegingen (stallen fietsen, uitladen boodschappen, inbraakgevoelige buurt, ...) is de verharding in de voortuin noodzakelijk.

Tot slot wordt verwezen naar percelen in de omgeving die ook aanzienlijk verhard zijn in de voortuin, en dit in een 'veel aanzienlijkere mate' dan het aanvraagperceel.

1.8.2 Argumentatie van de derde-beroepinsteller

De heer Jo Bonroy bewoont de woning Kikvorsstraat 250 te Gent.

De Kikvorsstraat loopt op deze locatie evenwijdig met de De Pintelaan, op ca. 140 m van elkaar. Het perceel Kikvorsstraat 250 ligt niet in het verlengde van het aanvraagperceel en paalt er ook niet aan, de afstand tussen beide percelen bedraagt echter maar zo'n 3 m.

Appellant verwacht schade te ondervinden van de verhoogde hemelwaterafvoer die veroorzaakt zal worden door de voorziene stedenbouwkundige handelingen en de inperking van de bestaande erfdienstbaarheid.

Het zwembad is te beschouwen als een nieuwe, ondoorlatende verharding.

In de aanvraag van de omgevingsvergunning voorziet het project vanaf het zwembad, langsheen het gebouw tot voorbij de bestaande hemelwaterputten een nieuw aan te leggen afvoer voor de overloop. Er worden dus werken voorzien aan de afwatering. Aldus is de hemelwaterverordening van toepassing op dit bouwproject. Volgens de hemelwaterverordening is een infiltratievoorziening noodzakelijk. Bij het ingeven van het hemelwaterformulier worden foutieve keuzen aangegeven waardoor ten onrechte besloten wordt dat de voorgestelde bouwaanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening.

De informatie m.b.t. de verhardingen is onvolledig en/of onjuist.

Het inplantingsplan 'BA_woning en zwembad_I_N_1_inplantingsplan.pdf' maakt geen onderscheid tussen waterdoorlatende en ondoorlatende verharding.

Het terreinprofiel 'BA_Woning en zwembad_T_N_1_terreinprofiel a-a_.pdf' geeft aan dat het maaiveldniveau aan de noordkant zich op 35 cm onder het referentieniveau van de woning bevindt. Op het rioleringsplan wordt aangegeven dat de overloop van het zwembad en de backwash van het zwembad aangesloten wordt op de afvoer naar de riolering van De Pintelaan. Er zijn geen hoogteaanwijzingen weergegeven op het plan 'BA_woning_P_N_1_fundering en riolering.pdf'. Gelet op de helling van de tuin is het onwaarschijnlijk dat de overloop en backwash van het zwembad gravitair kunnen aflopen naar de riolering aan De Pintelaan. Indien de overloop van het zwembad niet gravitair af kan wateren naar de riolering van de De Pintelaan, zal het water in de tuin en naar de achterburen vloeien. Aangezien het geen hemelwater betreft, is dit geen aanvaardbare oplossing. Op basis van het plan 'BA_woning en zwembad_I_N_1_inplantingsplan.pdf' met de nieuwe situatie wordt 140,07 m² aan 'oprit en paden' aangegeven vooraan het gebouw. Op basis van de luchtfoto's beschikbaar op Geopunt.be werd deze verharding aangelegd in de periode tussen de middenschalige winteropname van 2015 en 2016. Aangenomen wordt dat de omgevingsvergunning eveneens een regularisatie van de verharding voor de oprit en paden (140,07 m²) inhoudt. Omdat de 'oprit en paden' niet als waterdoorlatend wordt weergegeven op plan wordt aangenomen dat de aanvraag voor omgevingsvergunning een aanvraag voor een ondoorlatende verharding inhoudt. Indien deze verharding toch als waterdoorlatend wordt opgenomen, moet aangetoond worden dat de hellingsgraad kleiner is dan 2 % om de verharding niet mee te tellen als afwaterende oppervlakte conform de hemelwaterverordening. Als dit niet aangetoond wordt, dient conform de hemelwaterverordening een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening opgenomen worden in het bouwproject.

Verder wordt erop gewezen dat voor de aanleg van de overloop van het zwembad de fundering van het bestaande pad (22,23 m²) achteraan het gebouw en de "oprit en paden" (140,07 m²) deels opgebroken dient te worden tot onder de fundering. Ter hoogte van dit leidingstraject wordt de verharding dus heraangelegd waardoor de hemelwaterverordening van toepassing wordt. In onderhavig project dient aangetoond te worden dat de heraanleg zal gebeuren in waterdoorlatende verharding met een verhang van minder dan 2 %. Indien dit niet aangetoond wordt, dient de afwaterende oppervlakte in rekening gebracht te worden en moet een correct gedimensioneerd infiltratiesysteem uitgewerkt worden volgens de richtlijnen van de hemelwaterverordening.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS) m.b.t. het beroep van de aanvragers

Het CBS bracht in zitting van 11 april 2024 volgend advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

De aanvrager gaat niet akkoord met de bijzondere voorwaarde die werd opgelegd in de vergunning. Deze bijzondere voorwaarde sluit een beperkt deel van de voortuinverharding uit.

De aanvrager haalt volgende argumenten aan:

o De verhardingsgraad van het volledige perceel is beperkt en waar mogelijk waterdoorlatend, de stad Gent heeft nagelaten de verhardingsgraad op perceelsniveau te bekijken.

o Aanvrager geeft aan dat men al een deel verharding verwijderd ter compensatie van de aanleg van het zwembad.

o Artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent stelt geen concrete eisen inzake verhardingsgraad.

o Voortuin heeft een groen aanzicht, verharding is nauwelijks te zien.

o Hoge parkeerdruk omgeving, aanvragers zullen 'amper' parkeerplaats vinden, bezoekers zullen het perceel moeilijk kunnen bereiken.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

Zowel in de voortuin als in de achtertuin worden bepaalde maatstaven gehanteerd voor wat betreft de aanleg van verhardingen. In de voortuin moet het aandeel verharding beperkt worden tot het strikt noodzakelijke, in principe is dit beperkt tot een oprit naar een garage of carport en een pad naar de voordeur. Enkel bij open en halfopen woningen, die theoretisch de mogelijkheid hebben om een carport of garage te plaatsen, kan in de voortuin autoparkeren toegestaan worden voor 1 tot maximaal 2 auto's. In de achtertuin hanteren we een maatstaf van 80 m² als maximum waaronder alle terrasverhardingen en eventueel een zwembad worden gerekend. Afhankelijk van de grootte van het perceel kan hier beperkt op afgeweken worden.

Aangezien er op het perceel geen garage of carport aanwezig is, is de voortuinverharding grotendeels niet strikt noodzakelijk. We kunnen, rekening houdend met bovenstaande redenering dat dit een vrijstaande woning is die de mogelijkheid heeft om een carport of garage te plaatsen, instemmen met het voorzien van 1 of maximaal 2 autostaanplaatsen in de voortuin. Er werd een deel van de voortuinverharding uitgesloten uit de vergunning, aangezien het aandeel verharding in de voortuin te hoog is. Zelfs met het uitsluiten van een deel van de verharding in de voortuin, is er nog steeds voldoende plaats om minstens 2 (en zelfs meer) wagens te plaatsen, die onafhankelijk van elkaar kunnen uitrijden. Er is voldoende ruimte voor zowel de aanvrager als voor bezoekers om hun auto te kunnen parkeren.

De voortuin wordt afzonderlijk bekeken van de rest van het perceel. We streven naar zo groen mogelijke voortuinen, aangezien deze een belangrijke impact hebben op de levendigheid van de straat. Een groot perceel is geen vrijgeleide om de voortuin meer te verharderen dan we elders zouden toestaan. Voortuinverharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke, onafgezien de grootte van het perceel.

Er wordt opgemerkt dat de De Pintelaan zich in een zone bevindt die binnenkort wordt opgenomen in een betalende parkeerzone. Dit maakt dat de parkeerdruk in de straat alvast zal dalen ten opzichte van de bestaande situatie. <https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbarewerken/nieuws-evenementen/groene-parkeertariefzones-breiden-uit-2023-en-2024>.

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 in dit advies."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS) m.b.t. het beroep van de derde

Namens het CBS werd op 6 mei 2024 volgend advies uitgebracht door een gemeentelijke omgevingsambtenaar:

"...

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

De derde dient beroep in tegen volgende zaken:

- de aanvraag heeft een negatieve impact op de waterhuishouding.
- de bestaande erfdienstbaarheid wordt ingeperkt.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er wordt geen negatieve impact verwacht van de werken op de waterhuishouding, er wordt niet verwacht dat de werken wateroverlast zullen berokkenen op aanpalende percelen:

- Het zwembad wordt niet ingeplant in een zone die gevoelig is voor overstromingen. Enkel een heel klein gedeelte helemaal achteraan op het perceel, op bijna 40 m van het geplande zwembad, is overstromingsgevoelig.
- Er wordt, conform de hemelwaterverordening, een bovengrondse infiltratievoorziening opgelegd via bijzondere voorwaarde. De grootte van de infiltratievoorziening wordt berekend op de afwaterende oppervlakte van het zwembad.
- De overige verhardingen worden ofwel waterdoorlatend aangelegd, ofwel wateren ze af op eigen terrein in een voldoende grote onverharde tuinzone. De verhardingen op dit perceel vallen dus niet onder het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening. Enkel indien er een afvoersysteem voor de verharding wordt aangelegd moet er bijkomende infiltratiecapaciteit worden voorzien.

Er worden geen werken voorzien ter hoogte van de erfdienstbaarheid, het is dan ook niet duidelijk op welke manier deze aanvraag de bruikbaarheid van de bestaande erfdienstbaarheid zou inperken. Deze omgevingsvergunning kan uiteraard geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten.

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

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 in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming;
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal);
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering;
- 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 artikel 3.2. van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent (zie verder rubriek 2.3.2).

De uitbreiding van de woning heeft geen wijziging van de footprint tot gevolg, noch wijzigingen aan het afvoerstelsel.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten door deze uitbreiding.

Aangezien het perceel groter is dan 120 m² en er een nieuwe verharding wordt aangelegd waarvan het hemelwater dat erop valt niet op eigen terrein in een onverharde zone infiltreert (het zwembad van 3,20 m x 12,00 m = 38,4 m², exclusief de 20 cm brede boordsteen) moet er ingevolge artikel 8,

§1 GSVH voorzien worden in een infiltratievoorziening.

Deze infiltratievoorziening dient ingevolge artikel 8, §3 GSVH bovengronds te worden aangelegd.

De minimale grootte van de infiltratievoorziening (wadi) bedraagt volgens artikel 8, §4 GSVH:

- infiltratieoppervlakte: 8 % van 38,4 m² = 3,07 m²;
- buffervolume: 33 liter/m² x 38,4 m² = 1.267 liter.

In hun repliek dd. 7 mei 2024 delen de aanvragers mee dat zij om praktische redenen de wadi in de voortuin zullen aanleggen.

Het gedeelte van het perceel dat volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit gelegen is in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal), met kleine overstromingskansen onder klimaatverandering, bevindt zich helemaal achteraan op het perceel, op ruim 30 m afstand van het aan te leggen zwembad.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad, mits te voorzien in de vereiste wadi. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

2.2 De MER-toets

De 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/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De juridische toets

Het beroep bij de deputatie heeft een devolutieve werking, hetgeen betekent dat het besluit van de deputatie volledig in de plaats van het college van burgemeester en schepenen komt, zodat de beslissing in zijn totaliteit moet gemotiveerd worden, of dus m.a.w. dat de deputatie zich hier niet enkel een oordeel moet vormen over de bestreden voorwaarde(n), maar over de ganse aanvraag.

2.3.1 Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag strekt er voornamelijk toe (1) de bestaande eengezinswoning te verbouwen en (2) in de achtertuin een zwembad aan te leggen, mits wijziging (beperking) van de bestaande verhardingen. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

2.3.2 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen

De verbouwing van de woning is in overeenstemming met de voorschriften van het ABR.

Inzake de verhardingen (waaronder ook de aanleg van het zwembad valt) wordt door het CBS gesteld dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.2 ABR, dat betrekking heeft op 'het beperken van verhardingen' en als volgt luidt:

"Het verharden 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."

In de toelichting bij dit artikel wordt het volgende vermeld:

"Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn."

Artikel 3.2 ABR is dus tweeledig: in eerste instantie dient het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt te worden, in tweede instantie moeten de strikt noodzakelijke verhardingen waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Het in de achtertuin aan te leggen zwembad heeft een oppervlakte van 12,40 m x 3,60 m = 44,64 m² (inclusief 20 cm brede boordsteen rondom).

In principe wordt geen regularisatie gevraagd van de verhardingen in de voortuinstrook, waaronder de parkeerplaatsen.

Anderzijds wordt wel ter compensatie van de aanleg van het zwembad de verharding in de voortuinstrook en vooral in de zijtuinstroken verminderd door verharding om te zetten in groenzone. De bestaande (maar deels onvergunde) verharding vermindert hierdoor met 49 m², namelijk van 189 m² naar 140 m².

Het bestaande terras (43,33 m²) en naastgelegen pad (22,23 m²) in de achtertuin blijven integraal behouden.

Door de verhardingen in de voortuin- en zijtuinstroken bij de aanvraag te betrekken houdt de aanvraag echter de facto een regularisatie in van de te behouden verhardingen.

Het CBS wijst er op dat de verharding in de voortuinstrook te groot is én niet strikt noodzakelijk, aangezien de opritverharding niet leidt naar een garage of carport. Het CBS heeft het aandeel verharding in de voortuin beperkt door een parkeerplaats uit te sluiten. Dit standpunt wordt bijgetreden vanuit de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

2.4 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."

De aanvraag strekt er vooreerst toe de woning uit te breiden op de verdiepingen.

Op de 1^e verdieping wordt de achtergevel aan de linkerzijde 3 m naar achter opgeschoven, tot op 16 cm afstand van de bestaande achtergevel op het gelijkvloers. Deze ingreep laat toe de wasplaats om te wisselen met de slaapkamer én beide ruimtes in oppervlakte te vergroten.

Het bestaande dak wordt tot aan de (nieuwe en opgetrokken) achtergevel van de verdieping uitgelengd. Er wordt achteraan een slaapkamer voorzien met een dakkapel in het rechter dakvlak, hierdoor vergroot de zolderverdieping met 20,80 m². De bestaande zolderverdieping wordt met houten stijlwanden onderverdeeld in een doucheruimte en sas naar de slaapkamer en een bureau aan de voorzijde. De doucheruimte krijgt eveneens een dakkapel. In de bureau wordt een velux voorzien in het linker dakvlak.

Het volume van de woning vergroot van 793,55 m³ naar 931,19 m³.

De footprint van de woning wijzigt niet.

De ingreep verhoogt de woonkwaliteit binnen de woning.

De uitbreiding van het bouwvolume kan stedenbouwkundig aanvaard worden, verschillende omliggende woningen hebben een gelijkaardig bouwvolume.

Nieuwe zijdelingse raamopeningen zijn beperkt in aantal en grootte waardoor er geen (te) negatieve impact is inzake privacy van omwonenden.

Er wordt een buitenzwembad van 12,40 m x 3,60 m = 44,64 m² (inclusief 20 cm brede boordsteen rondom) geplaatst in de achtertuin, op 3,00 m van de linker perceelsgrens voor wat het watergedeelte betreft (dus exclusief boordsteen), 15,10 m van de achtergevel van de woning en ± 41 m afstand van de achterste perceelsgrens.

Ter compensatie van deze bijkomende verharding wordt 49 m² bestaande verharding verwijderd in de voortuin en beide zijtuinstroken.

In de voortuin worden de wederrechtelijk aangelegde 2 parkeerplaatsen behouden, evenals de plaats waar fietsen gestald worden, de enige reductie betreft het iets versmallen van de toegang voorbij de parkeerplaatsen en het iets vergroten van het plantvak langs de voorgevel.

In de linkerzijstrook wordt het tuinpad volledig verwijderd, in de rechterzijstrook wordt de toegang naar het bijgebouw achter de woning deels versmald van 3,16 m (= ganse breedte zijstrook) naar ± 1,3 m.

Het is positief dat er geen toename aan verharding is t.o.v. de bestaande toestand, doch dit betreft geen vergunde toestand.

De ingediende plannen maken geen melding van het feit dat o.a. 2 parkeerplaatsen wederrechtelijk werden aangelegd in de voortuin en dus ter regularisatie dienen voorgelegd te worden. De uitbreiding van de verharde toestand door de aanleg van een zwembad dient beoordeeld te worden t.o.v. de vergunde toestand welke op de plannen gedetailleerd moet aangeduid staan. De plannen zoals thans voorgelegd zijn foutief en misleidend.

De verhardingen kunnen in deze omstandigheden niet correct beoordeeld worden, zij vereisen de opmaak van een nieuw dossier.

De uitbreiding van de woning is wel vergunbaar.

In subsidiaire orde wordt opgemerkt dat de als bijzondere voorwaarde opgelegde infiltratievoorziening (wadi) qua ligging en omvang op de plannen moet aangeduid staan. Van te regulariseren verhardingen dient het hellingspercentage vermeld te worden op de plannen i.f.v. de toetsing aan artikel 8 GSVH.

De derde-beroepinsteller woont op het adres Kikvorsstraat 250 te Gent.

Dit perceel bevindt zich op ca. 47 m afstand van het aan te leggen zwembad.

In zijn beroepschrift stelt hij voor wateroverlast te vrezen op zijn perceel en heeft hij het over een 'inperking van de bestaande erfdiensbaarheid'.

Het perceel bevat langsheen de rechterzijperceelgrens – op ca. 8,5 m afstand van het aan te leggen zwembad – een 3 m brede erfdiensbaarheid van doorgang naar het in tweede bouwzone gelegen perceel De Pintelaan 341.

Er valt niet in te zien hoe het plaatsen van het zwembad kan leiden tot een 'inperking van de bestaande erfdiensbaarheid'. Evenmin is duidelijk welke relatie de heer Jo Bonroy heeft met deze erfdiensbaarheid, die blijkt te stoppen t.h.v. het perceel De Pintelaan 341, op ca. 41 m afstand van zijn perceel Kikvorsstraat 250.

Voor wat de beoordeling van de gevreesde 'wateroverlast' betreft is het vooreerst aangewezen de correcte ligging van de wadi op plan te tekenen.

2.5 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat wat de erfdiensbaarheid betreft kan aangesloten worden bij het advies, dat hieromtrent best nog een en ander opgenomen wordt in het besluit, dat niet voldaan is aan de verordening, dat infiltratie op het eigen terrein mogelijk is, zo blijkt uit publieke gegevens, dat meer modelmatig werk nodig is om aan te tonen dat de ingrepen geen effect hebben op de waterhuishouding stroomafwaarts, dat moet aangetoond worden dat het project de toestand niet verslechtert, dat het perceel van de derde rechtstreeks beïnvloed wordt door de afstroming van het perceel van de aanvrager, dat een gedeeltelijke vergunning niet kan als dat zou resulteren in een latere soepelere beoordeling van een tweede aanvraag, dat een modelmatige analyse op basis van grondwaterpeilmetingen en infiltratiemetingen aangewezen is om aan te tonen dat de bijkomende verharding op perceel 672L2 geen negatieve impact heeft op de waterhuishouding van het pluviaal overstromingsrisico van de lager gelegen percelen, dat werken met pompputten niet toegestaan is. De aanvrager stelt onder meer dat de plannen wel volledig beoordeeld werden door de stad, dat er aan de erfdiensbaarheid niets wordt gewijzigd, dat dat niets te maken heeft met deze aanvraag, dat

de derde tracht rechten te bekomen via deze weg, dat dit een burgerrechtelijke kwestie is, dat er nog een wederwoord zal komen op de repliek van de derde, dat de stad aanraadde in beroep te gaan, dat in overleg getreden werd met de derde, dat het niet de bedoeling was om misleidende plannen neer te leggen, dat in 2016 de tuin heraangelegd werd in medewerking met een tuinarchitect, dat men toen niet wist dat voor die waterdoorlatende verhardingen een vergunning nodig was, dat van de voortuin geen plannen werden gemaakt, dat door een parkeerplaats 2 wagens niet meer onafhankelijk kunnen uitrijden, dat op straat parkeren geen optie is.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023124515 kan een omgevingsvergunning gedeeltelijk worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV1, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023124515 ingediend door de heer en mevrouw Denis Lardinoit - Muriel Chardome wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV1 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, voor wat de verbouwing/uitbreiding van de woning betreft.

De aan te leggen/te wijzigen verhardingen, waaronder het openluchtwembad, worden uit de vergunning gesloten.

Volgende door het CBS opgelegde voorwaarde m.b.t. de riolering dient nageleefd:

"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 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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).*

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 je 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 vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put."

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^o, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst 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^o er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2^o 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^o en 4^o, 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^o als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

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

3^o 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