

Deputatie

Besluit

Zitting van 6 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023106945

44 **2024_DEP_03051** **OVberoep - Gent - Derden (Landuyt ; e.a.) tegen
Devooght - Vergunning 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

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 administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Pascal Devooght, Industrieweg 104 te Gent, heeft per beveiligde zending van 21 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend in Gent.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie 2023106945.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Koningin Astridlaan 145-151, kadastraal gekend Gent 9° afdeling, sectie I, nrs. 698V4, 698B5, 698A5, 698R4 en 698W4.

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden, het renoveren en wijzigen van een bestaande handelszaak tot kantoorruimte en commerciële ruimte, het renoveren en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl.

- verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal woonegelegenheden

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 4 januari 2024 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd op woensdag 7 februari 2024 beroep ingesteld door de heer Bram De Smet, advocaat, namens volgende derden:

- de heer Simon Landuyt, Yole Tanghe en Swey Consulting bv, Koningin Astridlaan 139 te Gent.
- de heer Giovanni Verkooren, Koningin Astridlaan 155 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 4 maart 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging in toepassing van art. 66 §2/1 OVD wordt de termijn verlengd met 60 dagen tot en met 02 juli 2024.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 22 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.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 28 mei 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: de heer Simon Landuyt, bijgestaan door de heer Bram De Smet, advocaat.

Namens de aanvrager: de heer Günther L'heureux, advocaat.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van 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 terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - Het algemeen bouwreglement, 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 besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
 - Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 15 november 2023 een voorwaardelijk gedeeltelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 20 november 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Stedenbouwkundige vergunningen

Op 13/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van een betonstenenmuur en een magazijndeur in de voorgevel door een glazen winkelpui (2005/398).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voor een beschrijving van de omgeving en de aanvraag wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen door het college van burgemeester en schepenen in het bestreden besluit:

"Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Koningin Astridlaan in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit meergezinswoningen, handelshuizen en rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning met handelsgelijkvloers (3 bouwlagen en een plat dak).

Het perceel heeft een breedte van 11m02 ter hoogte van de rooilijn en 19m43 ter hoogte van de achterste perceelsgrens. Het is max. 42 m diep en heeft een oppervlakte van ca. 714,20 m². Het perceel is volledig dichtgebouwd.

Het hoofdgebouw is perceelsbreed en 9m23 diep. Met 3 bouwlagen en een plat dak bevindt de kroonlijst zich op een hoogte van 10m88 ten opzichte van het straatpeil. Het hoofdgebouw beschikt over een kelder met een oppervlakte van 117 m².

Vorbij het hoofdgebouw bevindt zich een ensemble van aanbouwen en bijgebouwen:

· *Aansluitend op de achtergevel van het hoofdgebouw bevindt zich een 1^{ste} aanbouw met 1 bouwlaag en een plat dak. Deze aanbouw is max 12m95 breed en tot 11m23 diep. Ze heeft een oppervlakte van 138,39 m².*

· *Rechts van aanbouw 1 en aansluitend op het rechts gelegen perceel (nr. 155) bevindt zich een 2de aanbouw. Deze aanbouw heeft eveneens 1 bouwlaag en een plat dak. Deze aanbouw is max. 6m40 breed en tot 10m96 diep met een oppervlakte van 69,76 m².*

· *Achteraan aansluitend op beide aanbouwen bevindt zich een magazijn met 1 bouwlaag en een sheddak. Dit bijgebouw omvat de rest van het perceel. Het is perceelsbreed, max. 21m67 diep en heeft een oppervlakte van 400,46 m². Er rest bijgevolg geen private buitenruimte op het perceel. Het gelijkvloers van het hoofdgebouw, de aanbouwen en het bijgebouw is momenteel ingevuld als handelspand.*

Op de 1ste en 2de verdieping van het hoofdgebouw bevinden zich momenteel 2 woonentiteiten met elk een oppervlakte van ca. 105 m².

De aanbouw op de 1ste verdieping van het rechter aanpalend pand (Koningin Astridlaan 155) kraagt uit over de 2de aanbouw van voorliggend project. Deze aanbouw heeft een breedte van 3m20 en een diepte van 4m85. (erfdienstbaarheid 'recht van bovenbouw').

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ De traphal naar de kelder onder de 1ste aanbouw wordt uitgebreid van 12 m² naar 18 m². Deze traphal krijgt een max. breedte van 2m65 en een diepte van 6m93.

2/ Op het gelijkvloers van het hoofdgebouw en de 1ste aanbouw blijft de handelsfunctie behouden.

*Deze ruimtes worden **heringericht**.*

De handelsruimte krijgt een oppervlakte van 142,70 m² inclusief een afgesloten ruimte voor kitchenette en sanitair met een oppervlakte van 18,80 m².

Links wordt de bestaande aparte inkom en trap/lifthal naar de bovengelegen meergezinswoning uitgebreid tot een totale oppervlakte van ca. 37,48 m². Rechts wordt een aparte inkom en gang voorzien die het achter gelegen bijgebouw rechtstreeks ontsluit met de openbare weg en met de 2de aanbouw.

3/ In de **2^{de} aanbouw** worden **2 fietsenbergingen** voorzien. 1 fietsenberging voor de bovengelegen meergezinswoning (29,60 m²) en 1 fietsenberging (36,80 m²) voor de nieuwe kantoren in het achtergelegen bijgebouw (zie punt 4/).

4/ Het bijgebouw achteraan het perceel wordt verbouwd en krijgt een functiewijziging:

- Centraal in het bijgebouw -en tot de achterste perceelsgrens- wordt een ruime **patio ingepland**. Deze patio is ca. 6m30 breed en tot 17m66 diep en heeft een oppervlakte van 103,00 m².

- Het sheddak van het bijgebouw wordt vervangen door een **plat dak** met daarop 68 zonnepanelen. De **scheidingsmuren** met aanpalende percelen blijven **ongewijzigd**.

- In het bijgebouw **wijzigt de handelsfunctie in een kantoorfunctie**.

Deze kantoren worden ingericht links en rechts van de patio en over de volledige diepte van het bijgebouw. De linker kantoorruimte heeft een totale oppervlakte van 164,75 m² inclusief een afgesloten ruimte voor een kitchenette en sanitair met een oppervlakte van 30,20 m². De rechter kantoorruimte heeft een totale oppervlakte van 113,40 m² inclusief een afgesloten ruimte voor een kitchenette en sanitair met een oppervlakte van 13,20 m².

Beide kantoorruimtes zijn ter hoogte van de patio van doorzichtig glas voorzien (respectievelijk met 20,70 en 11,96 lopende meter glas).

5/ Morfologische wijzigingen aan het hoofdgebouw:

- **een uitbreiding van de 2de en 3de bouwlaag van het hoofdgebouw**

Het hoofdgebouw wordt 11cm dieper door het na-isoleren van de achtergevel.

Aansluitend op de achtergevel krijgen beide bouwlagen een terras met een diepte van 2 m. Deze terrassen houden 2m02 afstand van de rechter zijperceelsgrens. Zo wordt de totale bouwdiepte op deze bouwlagen ter hoogte van de terrassen 11m45.

Ter hoogte van de linker zijperceelsgrens wordt het hoofdgebouw uitgebreid met een trap- en liftschaft. Hier is de maximale bouwdiepte 16 m.

- **een uitbreiding door toevoeging van een 4^{de} en een -teruggetrokken- 5^{de} bouwlaag**

De nieuwe 4de bouwlaag krijgt dezelfde dimensionering in bouwdiepte als de onderliggende 2de en 3de bouwlaag

De 5de teruggetrokken bouwlaag houdt respectievelijk 2m78 en 3m21 afstand van de voor- en achtergevel en situeert zich binnen het theoretisch volume van een hellend dak onder 45°.

De nieuwe kroonlijsthoogte van de voor- en achtergevel bevindt zich op dezelfde hoogte als de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende.

- **De bouwhoogte van de trap- en liftschaft is 1m05 hoger dan de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende.** De dakrand situeert zich op een hoogte van 14m88 ten opzichte van het straatpeil.

6/ De materialisatie van de gevels wordt gewijzigd:

De voorgevel:

- de plint van de voorgevel bestaat bijna volledig uit doorzichtig glas

- de 2de, 3de, 4de en 5de teruggetrokken bouwlaag worden afgewerkt in een zandgrijze natuursteen (Travertin)

- het buitenschrijnwerk in zwart aluminium

- zwart aluminium lattenwerk tussen de ramen van de 4de bouwlaag

De achtergevel:

- de 2de, 3de en 4de bouwlaag worden afgewerkt met een witte kalei

- de 5de teruggetrokken bouwlaag wordt afgewerkt in een zandgrijze natuursteen (Travertin)

- het buitenschrijnwerk en de balustrades in zwart aluminium

7/ De meergezinswoning op de verdiepingen van het hoofdgebouw wordt als volgt ingericht:

- op de 1ste verdieping een woonentiteit met 2 slaapkamers, een oppervlakte van 100,80 m² en een private buitenruimte van 10 m²

- op de 2de verdieping een woonentiteit met 2 slaapkamers, een oppervlakte van 100,80 m² en een private buitenruimte van 10 m²

· op de 3de en de 4de verdieping één woonentiteit met 3 slaapkamers, een oppervlakte van 155,50 m² en een private buitenruimte van in totaal 64,80 m²

8/ De platten daken van de 1ste en 2de aanbouw en de nieuwe platte daken van de trap-en lifthal en -delen- van de 4de en de 5de bouwlaag worden ingericht als **groendak**.

..."

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De aanpalende eigenaars werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Er werden geen bezwaren ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Woon- en werkkwaliteit en impact op de omgeving

Op het commercieel gelijkvloers wordt er robuust ontpit en onthard. Door een ruime patio te voorzien op dit huidig volledig bebouwd perceel is er meer daglichttoetreding, private buitenruimte en uitzicht op natuurlijk groen. Er komt ruimte voor afwateren van het hemelwater op eigen terrein. Deze ingreep verhoogt de werkkwaliteit op eigen terrein en heeft een positieve impact op de omgeving.

Het aantal woonentiteiten in de meergezinswoning verhoogt van 2 naar 3. De kwaliteit van de bestaande woonentiteiten wordt verhoogt door toevoeging van een kwalitatieve private buitenruimte en een afgesloten en overdekte fietsenberging.

Door toevoeging van de nieuwe woonentiteit op de 4^{de} en teruggetrokken 5^{de} bouwlaag verbetert de mix van woontypologieën op gebouwniveau. Zo is 1/3 van de woonentiteiten een 3-slaapkamerappartement en 2/3 is een 2-slaapkamerappartement (conform de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad).

De gemiddelde vloeroppervlakte van alle woonentiteiten verhoogt van 105 m² naar 118 m² (ruim boven de 75m² voorzien in het algemeen bouwreglement van de Stad).

Door in hoofdzaak de kroonlijsthoogte van de linkeraanpalende en de bestaande bouwdiepte van de rechteraanpalende te respecteren blijft de impact om de omgeving voldoende

*beperkt. **De hoogte van de trap-***

***en liftschacht** komt echter 1m05 hoger dan de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende. Dit maakt plaatselijk de ruimtelijke impact op de linker aanpalende te groot.*

*Daarom wordt de hoogte van de trap- en liftschacht beperkt tot de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende (zoals aangeduid op plan). Dit wordt opgenomen **als bijzondere voorwaarde**.*

*De bestaande- en nieuwe woonentiteiten beschikken over **voldoende woonkwaliteit en door de beperking van de hoogte van de trap- en liftschacht blijft de impact op de omgeving beperkt**.*

Mobiliteit en parkeerverziening

Bereikbaarheid van de locatie

De Koningin Astridlaan is zeer goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Het snelheidsregime bedraagt hier 30 km/u met gemengd verkeer. Bovendien ligt het project vlakbij het St Pietersstation, waardoor het zeer goed ontsloten is door collectief vervoer. Daarnaast is deze locatie ook vlot bereikbaar per wagen, en bevinden er zich meerdere locaties met deelwagens in de omgeving.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen.

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een

set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

Voor dit project concrete project gaat het om:

1. Type functie: winkel, kantoor zonder baliefunctie, en wonen
2. Ligging: gele zone
3. Grootte: 142,70 m² commerciële ruimte, 2 kantoren van 113,70 en 162,10 m², en 3 appartementen (2 x 2 slaapkamers en 1 x 3 slaapkamers).

Parkeerbehoefte volgens parkeerrichtlijnen:

- voor de handelsruimte minimaal 5 fietsenstallingsplaatsen en 1 à 3 autoparkeerplaatsen
- voor de kantoorruimtes minimaal 6 fietsenstallingsplaatsen en 2 à 6 autoparkeerplaatsen
- voor de woonentiteiten minimaal 10 fietsen en 2 à 3 autoparkeerplaatsen

Door de locatie en het nieuw programma wordt er beoordeeld dat de autoparkeerbehoefte vervangen mag worden door 2 x 2 extra fietsen voor handel en kantoren, en met 4 extra fietsen voor de bewoners. Er wordt ook rekening gehouden met mogelijks dubbelgebruik tussen de kantoren en de woonentiteiten.

De fietsenstalling voor de bewoners wordt afgescheiden ingericht van die voor de werknemers, en beide stallingen zullen 1 plaats voor een buitenmaatse fiets hebben. Concreet zijn er dan 14 plaatsen voor de bewoners (waarvan 1 bakfiets), en 15 plaatsen voor de werknemers, waarvan eveneens 1 bakfiets.

De afmetingen van de fietsenstallingen zijn conform wat gevraagd wordt in de richtlijnen voor fietsenparkings. Zij zijn bereikbaar via een gang van 2 m breed. Door de bakfiets vlakbij de toegang te plaatsen, heeft deze wat extra ruimte om de bocht te kunnen maken.

De nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De voorgestelde parkeeroplossingen worden daarom gunstig geadviseerd.

De economische functie in de plint

Volgens de visienota Detailhandel en Horeca is het pand gelegen in kernwinkelgebied.

Om de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vrijwaren, streven we hier naar verdichting en verweving. Het samenvoegen van handelspanden wordt mogelijk gemaakt en bestaande handels- en horecapanden kunnen niet omgevormd worden naar een woonfunctie. Er worden geen beperkingen opgelegd op basis van WVO of categorieën. Omvorming van handel naar andere economische activiteiten zoals een kantoorfunctie is mogelijk als het om zichtbare economische activiteiten gaat en de etalagelij n niet onderbroken wordt.

De gevraagde functiewijziging wordt daarom gunstig geadviseerd mits de etalage en ramen die e uitkijken op de straatzijde niet dichtgemaakt of afgeplakt worden. De economische activiteit moet zichtbaar blijven. Dit wordt opgenomen **als bijzondere voorwaarde**.

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. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het uitbreiden, het renoveren en wijzigen van een bestaande handelszaak tot kantoorruimte en commerciële ruimte, het renoveren en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning aan de heer Pascal Devooght gelegen te Koningin Astridlaan 145- 151, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 november 2023).

De voorwaarden uit het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 15 november 2023 onder ref. 5000051512 moeten strikt nageleefd worden.

Gelijkvloerse ramen aan de straatzijde

De etalage en ramen die uitkijken op de straatzijde mogen niet dichtgemaakt of afgeplakt worden.

De economische activiteit op het gelijkvloers moet zichtbaar blijven.

Hoogte van de trap- en liftschaft

De hoogte van de trap- en liftschaft wordt beperkt tot de kroonlijsthoogte van de linkeraanpalende, nl. tot 13m83 ten opzichte van het straatpeil.

Riolering

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

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

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

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

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder

Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-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 voldoende grote septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Openbaar domein

· *Oprit te verwijderen:*

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer

volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.:

09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

· *Opbouw:*

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4 m is dit 20 cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66. ..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

De appellant haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- **De aanvraag is onduidelijk omtrent de bestaande en vergunde toestand.**

De aanvraag gaat er louter van uit dat de huidige bestaande toestand, zowel bouwfysisch als wat de functie betreft, vergund is.

- **Het advies van de stedelijke erfgoeddienst ontbreekt.**

Op 1 juli 2023 werd de stad Gent erkend als erfgoedgemeente. Het departement Onroerend Erfgoed is bijgevolg niet langer (exclusief) bevoegd. De gemeentelijke erfgoeddienst is bijgevolg het bevoegde adviesorgaan.

- **De aanvraag is strijdig met de bestemmingsvoorschriften, nl.** behoud waardevolle omgeving.

Het aangevraagde is gelegen binnen woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. Deze gebieden zijn onderworpen aan de bijkomende vereiste dat de wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het aangevraagde bevindt zich in het midden van een historische huizenrij met eengezinswoningen met uitstraling van statige burgerhuizen. Zo ook de woningen van appellanten.

Op geen enkele wijze wordt aangesloten bij de huizenrij waarin het aangevraagde zich bevindt en de woningen van appellanten in het bijzonder.

Het aangevraagde afbreuk doet aan het historische en esthetische karakter van de straat en de huizenrij waarin dit zich bevindt, hoewel de bestemming gericht is op het behoud.

Het aangevraagde heeft dan ook een onaanvaardbare impact op de kenmerkende onderdelen van de straat, waarvan het behoud de bestemming betreft.

Het aangevraagde zou bovendien een belangrijke precedentswaarde kennen.

- De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening:

o Verkeers- en hinderaspecten: geen autoparkeren, geen parkeerruimte voor bezoekersverkeer, zulks in reeds verzadigde omgeving.

o Woningtypetoets toont aan dat ééngesinswoningen op die plaats meest geschikt zijn.

o Strijdigheid met bebouwingstypologie: de schaal is niet inpasbaar.

o Te grote bezetting en overschrijding draagkracht perceel.

- o Gehanteerde bouwdieptes zijn hinderlijk, mogelijkheden aanpalend perceel worden beperkt.
- o Cultuurhistorische aspecten: het gevraagde doet afbreuk aan de erfgoedwaarde/cultuurhistorische waarde van de straat waartoe het behoort.
- De aanvraag is onontvankelijk: de project-merscreeningsnota laat geen beoordeling milieueffecten toe.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.10.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 4 maart 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 21 maart 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

Het huidig advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 04/01/2024 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

...

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

A. Beroepsindieners stelt dat er sprake is van ontbrekende adviezen:

Er werd wel advies gevraagd aan de Dienst Stadsarcheologie en monumentenzorg, volgend advies werd gegeven: 'Het pand heeft geen erfgoedwaarde. Bijgevolg is er geen bezwaar vanuit erfgoedpunt tegen dit ontwerp.'

Er werd ook advies gevraagd aan Erfgoed omwille van de bouwhoogte in de bufferzone van Unesco erfgoed. Er werd echter geen advies gegeven.

B. Beroepsindieners stelt dat er sprake is van een schending van de bestemmingsvoorschriften: STRIJDIGHEID MET BEHOUD WAARDEVOLLE OMGEVING

- *Er wordt wel rekening gehouden met de ligging in CHE gebied, er werd immers advies gevraagd aan de Dienst stadsarcheologie en monumentenzorg.*

- *Voorliggende en aanpalende percelen zijn niet opgenomen in de inventaris.*

- *In bestaande toestand heeft het gebouw een plat dak met een de kroonlijst thv rechter aanpalende. In nieuwe toestand heeft het gebouw nog steeds een plat dak met een kroonlijst gelijk aan linker aanpalende.*

- *De architectuur van de bestaande bebouwing is ook een uitzondering in de huizenrij. De huizenrij maakt daarenboven geen deel uit van een beschermde context.*

C. Beroepsindieners stelt dat er sprake is van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening:

- *Zie analyse van de site en het programma door de dienst Mobiliteit dat geïntegreerd werd in de Collegebeslissing.*

- *In bestaande toestand is het gebouwensemble een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met handelsgelijkvloers. Er worden geen wijzigingen aangevraagd op woontypologie. De Woningtypetoets is dus niet van toepassing.*

- *Er wordt robuust ontpit en vergroend op dit huidig volledig dichtgebouwd perceel. Er wordt slechts 1 bouwlaag toegevoegd (+ 1 teruggetrokken bouwlaag in het theoretisch volume van een hellend dak) waardoor het gabarit nu soortgelijk is aan linker aanpalende. Er wordt slechts 1 woonentiteit toegevoegd aan de bestaande toestand.*

- *Uit de Collegebeslissing: 'Door in hoofdzaak de kroonlijsthoogte van de linkeraanpalende en de bestaande bouwdiepte van de rechteraanpalende te respecteren blijft de impact om de omgeving voldoende beperkt.*

- *De hoogte van de trap- en liftschaft komt echter 1m05 hoger dan de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende. Dit maakt plaatselijk de ruimtelijke impact op de linker aanpalende te groot.*

Daarom wordt de hoogte van de trap- en liftschacht beperkt tot de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende (zoals aangeduid op plan). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.'

· Er wordt niet gebouwd tot de perceelsgrenzen en er wordt niet verhard. De bestaande toestand reikt tot alle perceelsgrenzen. In voorliggende aanvraag wordt er net ontpit, onthard en vergroend. Er wordt ook niet gesloopt en herbouwd. Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande, rechtmatig tot stand gekomen toestand.

D. Beroepsindiener stelt dat de aanvraag onontvankelijk is:

· In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. Er wordt immers slechts 1 woonentiteit aan de bestaande toestand toegevoegd, terwijl de oppervlakte van het handelsgelijkvloers wordt verkleind ten voordele van ontpitting en ontharding. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is. Het klopt dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. De woningen zijn qua schaal, aantal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een MER zou moeten worden overwogen. De conclusie die reeds bij het volledigheidsonderzoek werd genomen, is dus terecht, de MER-screening volstaat voor dit project.

· Voorliggende percelen komen op geen enkele inventaris voor en maken geen deel uit van een beschermd stadgezicht. Ze zijn gelegen in CHE gebied. Omwille van de ligging in het buffergebied van Unesco erfgoed werd Erfgoed om advies gevraagd. Deze dienst heeft geen advies bezorgd. De dienst Monumentenzorg van de Stad heeft in zijn advies bevestigd dat voorliggende panden geen erfgoedwaarde hebben.

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.

..."

1.11 Verweernota aanvrager

Op 22 maart 2024 werd een verweernota door de aanvrager op het loket opgeladen. Deze nota omvat volgende argumentatie:

- Het beroepsschrift dient als onontvankelijk beschouwd te worden. Er wordt op geen enkel moment per beroeper in concreto ingegaan op de te verwachten gevolgen. Het is dan ook onmogelijk om na te gaan of de door beroepers voorgehouden gevolgen aannemelijk zouden zijn. Zo wordt zelfs het belang van de rechtspersoon SWEY CONSULTING BV op geen enkele wijze besproken.

- de aanvraag bevat een correcte en afdoende project-m.e.r-screening. De aanvrager geeft een bijkomende toelichting rond mobiliteit en onroerend erfgoed.

- De aanvraag is voldoende duidelijk en volledig.

- Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent heeft op een correcte wijze de nodige adviezen opgevraagd.

- De aanvraag strijdt niet met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone.

- De aanvraag is in overeenstemming met de criteria van goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de mobiliteit.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare impact qua schaal en bouwdichtheid.

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder.

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder op het vlak van culturele aspecten.

De aanvrager plaatste op 25 april 2024 een bijkomende toelichting omtrent het parkeren op het omgevingsloket.

Motivering

2.1 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied van de Leie, in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Het perceel is niet ingekleurd op de advieskaart Watertoets.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

De percelen zijn momenteel bebouwd.

Het project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De verharde oppervlakte zorgt er echter voor dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt blijft.

Dit wordt gecompenseerd door volgende maatregelen:

- In voorliggende aanvraag wordt er voor 103,00 m² ontpit en onthard (patio).
- Ter hoogte van de patio worden 4 infiltratiekratten voorzien, met een totale capaciteit van 6000 liter en een totale infiltratieoppervlakte van 12 m². De kratten hebben een overloop naar de openbare riolering (gescheiden aangeboden).
- Vooraan op het perceel (in de kelder van het hoofdgebouw) worden 9 hemelwaterputten voorzien met een totale capaciteit van 18000 liter en een overloop naar de infiltratiekratten ter hoogte van de patio. Alle bestaande (overblijvende) daken wateren af in de hemelwaterputten.

De plaatsing van hemelwaterputten en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien is in overeenkomst met de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement.

Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater.

- De bestaande platte daken van de 1ste en de 2de aanbouw en de nieuwe platte daken van de trap-en lifthal en -delen- van de 4de en 5de bouwlaag worden aangelegd als een groendak. Een groendak heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel.

Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

Rekening houdende met bovenstaande kan gesteld worden dat 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.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

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

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage III van het MER-besluit van 10 december 2004, nl. stadsontwikkelingsprojecten.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. In de MER-screening worden de effecten op mobiliteit, het watersysteem, geluid en trillingen en ongevallen besproken.

De aanvraag beoogt de bestaande handelszaak te verkleinen en deels te vervangen door kantoren, wat een verkeersluwere invulling vormt t.o.v. de bestaande toestand. Er wordt daarnaast een bijkomende woongelegenheden voorzien.

Effecten op mobiliteit

De aanvraag is gelegen in de Koningin Astridlaan, deze weg is zeer goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Bovendien ligt het project vlakbij het St Pietersstation, waardoor het zeer goed ontsloten

is door collectief vervoer. Gelet op de ligging in het centrum van Gent en in de nabijheid van diensten, horeca en handel, valt geen aanzienlijk effect op mobiliteit te verwachten. De meeste verplaatsingen, zowel van bewoners, werknemers en bezoekers zullen gebeuren via zachte vervoersmodi en het openbaar vervoer. Voorliggende aanvraag voorziet in bijkomende fietsparkeerplaatsen. Daarnaast is deze locatie ook goed bereikbaar per wagen, en bevinden er zich meerdere locaties met deelwagens in de omgeving. Ook bevinden zich in de onmiddellijke omgeving voldoende publieke parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen.

Voorliggende aanvraag betreft een verbetering van de huidige situatie gezien voorzien wordt in een kwalitatieve fietsenstalling. Voor een verdere bespreking van het mobiliteitsaspect wordt verwezen naar de bespreking onder de goede ruimtelijke ordening. Het standpunt van de beroepsindieners wordt in deze niet bijgetreden. Het aanvraagdossier omvat voldoende gegevens om de impact op mobiliteit te beoordelen.

Effecten op het watersysteem

Voorliggende aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. In voorliggende aanvraag wordt de tuinzone ontpit en vergroend op een volledig dichtgebouwd perceel. Voorliggende aanvraag betreft bijgevolg een verbetering van de huidige toestand. Voor een evaluatie van de watertoets wordt verwezen naar de bespreking onder 'de watertoets'.

Effecten tijdens de aanlegfase

Tijdens de aanlegfase is mogelijke geluidsimpact als gevolg van werfmachines. Gelet dat deze beperkt zijn tot de aanlegfase, is de impact beperkt en bijgevolg aanvaardbaar. Ook een mogelijk risico op ongevallen is beperkt tot de aanlegfase en wordt tot een minimum herleid door de veiligheidscoördinatie.

Effecten op onroerend erfgoed

De beroepsindieners stellen dat de beoordeling van het aspect onroerend erfgoed in de MER-screening ontbreekt.

In de verweernota van de aanvrager opgeladen op het loket op 22 maart 2024 werd dit bijkomend verduidelijkt. De aanvrager stelt dat voorliggende aanvraag geen effect heeft op het erfgoed in de ruimere omgeving. De projectsite is geenszins beeldbepalend en de aanvraag impacteert de vormgeving van de omgeving niet. Het beschermde erfgoed is op een ruime afstand gelegen waardoor de aanvraag geen effect heeft op de beschermde erfgoedwaarden. Voorliggende aanvraag maakt ook geen deel uit van een beschermd stadsgezicht. Er zijn, de bestaande toestand indachtig, geen effecten op het erfgoed aan de overkant van de straat.

Het standpunt van de aanvragers dat voorliggende geen effecten genereert op de kwaliteit, herkenbaarheid en identiteit van het in de omgeving gelegen erfgoed, kan worden bijgetreden.

Dit wordt bevestigd door het advies van de dienst Monumentenzorg van de Stad Gent dat stelt dat voorliggende pand geen erfgoedwaarde heeft en het stilzwijgend gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Voor een verdere toelichting kan verwezen worden naar de bespreking onder 'goede ruimtelijke ordening'. Voor de verenigbaarheid met de bestemming 'woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde' wordt verwezen naar de planologische toets.

Besluit

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie. Het betreft een kleinschalig project waarbij slechts één woonentiteit en twee kantoren aan de bestaande toestand toegevoegd worden, terwijl de oppervlakte van het handelsgelijkvloers wordt verkleind ten voordele van ontpitting en ontharding.

Gelet op de goed bereikbare locatie in het centrum van Gent, nabij de stationsomgeving, gelet op de beperkte uitbreiding van het aangevraagde programma en de kleinschaligheid van het project kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.3 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

2.5.1 Ontvankelijkheid beroepsschrift

De aanvrager werpt in de verweernota op dat het beroepsschrift als onontvankelijk dient beschouwd te worden. Er wordt volgens de aanvrager op geen enkel moment per beroeper in concreto ingegaan op de te verwachten gevolgen. Het is dan ook onmogelijk om na te gaan of de door beroepers voorgehouden gevolgen aannemelijk zouden zijn.

Hiermee kan niet akkoord gegaan worden. Het OMVB bepaalt in artikels 74 en 87 de elementen die het beroepsschrift op straffe van onontvankelijkheid moet bevatten.

Het beroepsschrift wordt ingediend door de bewoners van het pand in de Koningin Astridlaan 139 en de bewoner van de Koningin Astridlaan 155, beiden palend aan het projectgebied.

In het beroepsschrift wordt het individueel belang van de bewoners toegelicht. Zo wordt voor de bewoners van het pand nr. 139 gesteld dat ze een vermindering van lichtinval zullen ondervinden, en ze zicht zullen hebben op een blinde muur, bijkomend verwachten ze inblik op de tuin en het terras. De tweede appellante is eigenaar en bewoner van de woning nr. 155. Door wijziging van de bestaande woning, zal ook het dak worden gewijzigd, zodat er onduidelijkheid over het bestaan van de achterbouw zal bestaan.

2.5.2 Planologische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. De aanvraag is gelegen in woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde. Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden, renoveren en wijzigen van een bestaande handelszaak tot kantoorruimte en commerciële ruimte en het renoveren en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming woongebied.

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

Er werd advies gevraagd aan de dienst Stadarcheologie en monumentenzorg van de stad Gent. Deze formuleerde volgend gunstig advies: "*Het pand heeft geen erfgoedwaarde. Bijgevolg is er geen bezwaar vanuit erfgoedopunt tegen dit ontwerp.*"

Het pand werd gebouwd in het midden van de vorige eeuw in een voor die periode kenmerkende maar niet vooruitstrevende of toonaangevende architectuurtaal. Het pand heeft geen erfgoedwaarde en is niet opgenomen als bouwkundig erfgoed.

Gelet dat het bestaand gebouw geen erfgoedwaarde heeft, noch een beeldbepalend element is, is voorliggende aanvraag gerechtvaardigd en niet in strijd met voorliggende bestemming.

Anders dan appellanten voorhouden, heeft dit voorschrift het behoud van beeldbepalende elementen tot doel, zoals blijkt uit rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb nr. A/1718/0856, 15 mei 2018; RvVb nr. A/1617/1015, 4 juli 2017; RvVb nr. A/2015/0495, 25 augustus 2015; ...). Nergens is in dit voorschrift opgenomen dat de nieuwe ontwikkelingen zich dienen aan te passen aan de bestaande historische context. Dit aspect dient verder te worden beoordeeld bij de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

2.5.3 Toetsing Algemeen Bouwreglement van de stad Gent

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16

september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Voorliggend perceel is momenteel volledig verhard. Voorliggende aanvraag voorziet in een rendementsverhoging en een verscheidenheid aan functies, waarbij een deel van de binnentuin onthard wordt. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen worden aangelegd. Voorliggende aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met artikel 3.2. van het Algemeen Bouwreglement dat stelt dat verhardingen tot een minimum beperkt moeten worden.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavige aanvraag tot omgevingsvergunning naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het gebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

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

Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden, het renoveren en wijzigen van een bestaande handelszaak tot kantoorruimte en commerciële ruimte, het renoveren en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning en het ontpitten van de tuin.

- functionele inpasbaarheid

Meergezinswoning

In de bestaande toestand betreft het pand een meergezinswoning met handelsgelijkvloers. Er worden geen wijzigingen aangevraagd op de woontypologie. De Woningtypetoets is dus niet van toepassing. Ook al kan geoordeeld worden dat er ruimtelijk geen bezwaar is tegen de aanvraag en deze zelfs als passend kan beschouwd worden, kan niet zomaar abstractie gemaakt worden van de vraag naar de vergunde toestand die appellanten in hun beroepschrift opwerpen. In de repliek van het college van burgemeester en schepenen in zijn advies naar aanleiding van het beroepschrift wordt gesteld dat de bestaande toestand een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met handelsgelijkvloers is, wat onderschreven kan worden. Het gebouw is ontworpen als meergezinswoning, wat niet alleen uit de opbouw van de voorgevel blijkt, maar ook uit de plannen bestaande toestand, die duidelijk wijzen op twee appartementen. Een latere opsplitsing doorgeen de jaren lijkt dan ook erg onwaarschijnlijk. Het college van burgemeester en schepenen kan dan ook gevolgd worden dat de Woningtypetoets niet speelt.

Voorliggende aanvraag is gesitueerd in het centrum van Gent, nabij de stationsomgeving. Bovendien komen in de omgeving nog meergezinswoningen voor. Een meergezinswoning is bijgevolg passend in de omgeving.

De economische functie in de plint

Met betrekking tot de economische functie in de plint oordeelde de stad Gent:

"Volgens de visienota Detailhandel en Horeca is het pand gelegen in kernwinkelgebied.

Om de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vrijwaren, streven we hier naar verdichting en verweving. Het samenvoegen van handelspanden wordt mogelijk gemaakt en bestaande handels- en horecapanden kunnen niet omgevormd worden naar een woonfunctie. Er worden geen beperkingen opgelegd op basis van WVO of categorieën. Omvorming van handel naar andere economische activiteiten zoals een kantoorfunctie is mogelijk als het om zichtbare economische activiteiten gaat en de etalagelijijn niet onderbroken wordt.

De gevraagde functiewijziging wordt daarom gunstig geadviseerd mits de etalage en ramen die uitkijken op de straatzijde niet dichtgemaakt of afgeplakt worden. De economische activiteit moet zichtbaar blijven. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde."

Deze beoordeling wordt bijgetreden.

Voorliggende aanvraag is gelet op de ligging in het centrum van de stad en nabij de stationsomgeving zonder meer functioneel inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

De Koningin Astridlaan is zeer goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Het snelheidsregime bedraagt hier 30 km/u met gemengd verkeer. Bovendien ligt het project vlakbij het St Pietersstation, waardoor het zeer goed ontsloten is door collectief vervoer. Daarnaast is deze locatie ook vlot bereikbaar per wagen, en bevinden er zich meerdere locaties met deelwagens in de omgeving. Ook bevinden zich in de omgeving voldoende publieke auto- en fietsparkeerplaatsen.

Met betrekking tot het parkeren oordeelde de stad Gent:

"De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

Voor dit project concrete project gaat het om:

- *Type functie: winkel, kantoor zonder baliefunctie, en wonen*
- *Ligging: gele zone*
- *Grootte: 142,70 m² commerciële ruimte, 2 kantoren van 113,70 en 162,10 m², en 3 appartementen (2 x 2 slaapkamers en 1 x 3 slaapkamers).*

Parkeerbehoefte volgens parkeerrichtlijnen:

- *voor de handelsruimte minimaal 5 fietsenstallingsplaatsen en 1 à 3 autoparkeerplaatsen*
- *voor de kantoorruimtes minimaal 6 fietsenstallingsplaatsen en 2 à 6 autoparkeerplaatsen*
- *voor de woonentiteiten minimaal 10 fietsen en 2 à 3 autoparkeerplaatsen*

Door de locatie en het nieuw programma wordt er beoordeeld dat de autoparkeerbehoefte vervangen mag worden door 2 x 2 extra fietsen voor handel en kantoren, en met 4 extra fietsen voor de bewoners. Er wordt ook rekening gehouden met mogelijks dubbelgebruik tussen de kantoren en de woonentiteiten.

De fietsenstalling voor de bewoners wordt afgescheiden ingericht van die voor de werknemers, en beide stallingen zullen 1 plaats voor een buitenmaatse fiets hebben. Concreet zijn er dan 14 plaatsen voor de bewoners (waarvan 1 bakfiets), en 15 plaatsen voor de werknemers, waarvan eveneens 1 bakfiets.

De afmetingen van de fietsenstallingen zijn conform wat gevraagd wordt in de richtlijnen voor fietsenparkings. Zij zijn bereikbaar via een gang van 2 m breed. Door de bakfiets vlakbij de toegang te plaatsen, heeft deze wat extra ruimte om de bocht te kunnen maken.

De nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2^o a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De voorgestelde parkeeroplossingen worden daarom gunstig geadviseerd."

Dit standpunt kan integraal worden bijgetreden.

De aanvrager plaatste op 25 april 2024 een bijkomende toelichting omtrent het parkeren op het omgevingsloket.

De projectsite is volgens de parkeerrichtlijnen gelegen in de gele zone. De gele zone wordt gekenmerkt door een zeer goede alternatieve bereikbaarheid met de aanwezigheid van een belangrijke OV-knoop. Gelet op de goede bereikbaarheid voor zachte weggebruikers, gelet op de voldoende aanwezigheid van publieke autoparkeerplaatsen en gelet op het beoogde programma wordt er beoordeeld dat voldoende parkeerplaatsen voorzien worden.

De fietsstalplaatsen zijn bereikbaar via de gemeenschappelijke inkom en ook voor bezoekers toegankelijk.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggende aanvraag voorziet in het toevoegen van 1 bouwlaag en 1 teruggetrokken bouwlaag in het theoretisch volume van een hellend dak. Hierdoor is het gabarit gelijklopend aan het linker

aanpalend perceel. De beoogde inplanting van vier bouwlagen met een vijfde teruggetrokken bouwlaag sluit aan bij de bestaande omgeving. De in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing en bouwhoogtes/bouwstijlen, van 3 bouwlagen en een dak tot 6 bouwlagen. De beroepsinsteller wordt bijgevolg niet bijgetreden.

De bouwdiepte op het gelijkvloers tot de achterste perceelsgrens wordt behouden, centraal wordt een zone onthard voor de binnentuin. De bouwdiepte op de verdiepingen varieert van 15,5 m aan de linker zijdelingse perceelsgrens tot 9,5 m aan de rechter zijdelingse perceelsgrens. Hiermee slaagt de aanvrager er in om aansluiting te vinden bij de bestaande omgeving met vergelijkbare bouwdieptes. Wat betreft de kroonlijsthoogtes kan de visie van de stad Gent gevolgd worden: "*Door in hoofdzaak de kroonlijsthoogte van de linkeraanpalende en de bestaande bouwdiepte van de rechteraanpalende te respecteren blijft de impact op de omgeving voldoende beperkt. **De hoogte van de trap- en liftschacht** komt echter 1m05 hoger dan de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende. Dit maakt plaatselijk de ruimtelijke impact op de linker aanpalende te groot. Daarom wordt de hoogte van de trap- en liftschacht beperkt tot de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende (zoals aangeduid op plan). Dit wordt opgenomen **als bijzondere voorwaarde**. De bestaande- en nieuwe woonentiteiten beschikken over **voldoende woonkwaliteit en door de beperking van de hoogte van de trap- en liftschacht blijft de impact op de omgeving beperkt.***"

Deze voorwaarde dient mee opgenomen te worden, hiervoor wordt verwezen naar de planaanpassing op plan 'Woning_S_N_05_snedee EE_'

Voorliggende aanvraag voorziet in één bijkomende woonentiteit.

Het aantal woonentiteiten in de meergezinswoning verhoogt van 2 naar 3. De kwaliteit van de bestaande woonentiteiten wordt verhoogd door toevoeging van een kwalitatieve private buitenruimte en een afgesloten en overdekte fietsenberging.

De stad Gent oordeelt: "*Door toevoeging van de nieuwe woonentiteit op de 4^{de} en teruggetrokken 5^{de} bouwlaag*

verbetert de mix van woontypologieën op gebouwniveau. Zo is 1/3 van de woonentiteiten een 3-slaapkamerappartement en 2/3 is een 2-slaapkamerappartement (conform de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad)." Dit standpunt kan worden bijgetreden.

Op het gelijkvloers wordt er ontpit en onthard. Door een ruime patio te voorzien op dit huidig volledig bebouwd perceel is er meer daglichttoetreding, private buitenruimte en uitzicht op natuurlijk groen. Er komt ruimte voor afwateren van het hemelwater op eigen terrein. Deze ingreep verhoogt de werkkwaliteit op eigen terrein en heeft een positieve impact op de omgeving. De ruimtelijke draagkracht wordt geenszins overschreden. Er wordt voorzien in een kwalitatieve mix van functies.

Voorliggende aanvraag draagt bij aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien "*de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving*" en als "*de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.*"

Aan deze voorwaarden is in casu voldaan, nu het een reeds bebouwd perceel betreft dat gelegen is op een zeer goed bereikbare plaats, nl. langsheen een in het centrum van Gent nabij het station waar een verwevenheid aan functies voorkomt. De verdichting gebeurt zonder bijkomende open ruimte aan te snijden, integendeel ontharding wordt voorzien, en met respect voor de kwaliteit van de omgeving. Het standpunt van de beroepers dat voorliggende aanvraag een schaalbreuk betekent, alsook een de ruimtelijke draagkracht overschrijdt, wordt in deze niet bijgetreden.

- cultuurhistorische aspecten

Voorliggende en aanpalende percelen zijn niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De huizenrij maakt daarenboven geen deel uit van een beschermd monument of beschermd stadsgezicht. Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed omwille van de bouwhoogte in de bufferzone van Unesco erfgoed. Er werd geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

De stelling van de beroepsindiener dat het gevraagde afbreuk doet aan de erfgoedwaarde/cultuurhistorische waarde van de straat waartoe het behoort wordt bijgevolg niet

bijgetreden. Integendeel; het integreren van moderne en hedendaagse architectuur in de bestaande omgeving betekent een meerwaarde voor het pand en voor de bestaande omgeving die reeds gekenmerkt wordt door een diversiteit aan bouwstijlen.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Voorliggende aanvraag betreft het voorzien van een bijkomend bouwvolume. Dit zal een impact hebben op de aanpalende percelen, echter die impact is niet van die aard dat die de normale hinder in een dichtbebouwd verstedelijkt gebied zal overschrijden. De terrassen zijn gelegen op 2 m van de rechter zijdelingse perceelsgrens en worden voorzien van een zichtscherf. Het zicht en de privacy worden bijgevolg voldoende beperkt.

Enkel de hoogte van de trap- en liftschacht komt 1,05 m hoger dan de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende. Dit maakt plaatselijk de ruimtelijke impact op de linker aanpalende te groot. Daarom wordt de hoogte van de trap- en liftschacht beperkt tot de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende (zie hoger).

De aanvraag hypothekeert op geen enkele wijze toekomstige bouwmogelijkheden van de aanpalende percelen.

- Besluit

Uit voorgaande dient besloten dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden. De aanvraag streeft op een voldoende wijze ruimtelijke kwaliteit na. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt integraal bijgetreden.

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

De derden stellen onder meer dat het hier gaat om een bijzondere omgeving, de Koningin Astridlaan, dat de POA de specifieke omgeving negeert, dat een nieuw ontwerp voorgesteld wordt dat geen rekening houdt met de omgeving, dat de bestaande panden links en rechts in de verdrukking komen, dat de straat zelf ook beeldbepalend is, wat niet terug gevonden wordt in het advies, dat vanuit de erfgoedzorgplicht moet rekening gehouden worden met de omgeving, dat de erfgoedzorgplicht genegeerd wordt, dat nog steeds geworsteld wordt met hoe men met parkeren omgaat, dat de richtlijn die geldt voor de stad hier niet nageleefd wordt, dat de zones in de buurt van het station nog steeds parkeerbehoeftes hebben, dat de parkeercapaciteit zal dalen door de heraanleg van deze buurt.

De aanvrager stelt onder meer dat de mer-screening voldeed, en zo nodig kon worden aangevuld, gelet op de gewijzigde decretale bepalingen, dat het hier gaat om de wenselijkheid van het behoud, dat het betrokken pand dient beschouwd te worden, dat dit uitvoerig beschreven is, dat zowel de bestreden beslissing als de POA dit aspect ontmoet, dat het pand wel degelijk pas in deze omgeving, met zijn specifieke architectuur, dat in de straat nog gelijkende panden voorkomen, dat er zich dan ook geen probleem stelt, dat er geen verordende instrumenten zijn met betrekking tot het parkeren, dat ruim overleg gepleegd werd met de stad, dat uitvoerig beargumenteerd werd waarom het gevraagde kan aanvaard worden, dat wat betreft de aansluiting op het gasnet dit geen weigeringsmotief is wat stedenbouw betreft, dat het hier gaat om een bestaand gebouw, dat dit gebouw niet louter residentieel is, zodat dit niet argument niet dienend 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.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023106945 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023106945 ingediend door Devooght wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 januari 2024 dienen gerespecteerd te worden.

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

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

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

Artikel 2

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

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:
Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 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