

Deputatie

Besluit

Zitting van 13 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2022075699

76 **2024_DEP_02941** **OVberoep - Gent - Derden (Criel-Vanovermeire, e.a.)
tegen Van Tieghem - Vyvey - Vergunning verlenen
onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 13 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 en mevrouw Thijs Van Tieghem - Vaya Vyvey, Handbalstraat 35 te Gent, hebben per beveiligde zending van 30 mei 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2022075699.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Handbalstraat 35, kadastraal gekend 9° afdeling, sectie I, nr. 788B4.

Het betreft een aanvraag tot het herwerken van een dakterras.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 8 september 2022 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 7 oktober 2022 beroep ingesteld door de heer Wouter Moonen, de heer Nick Parthoens en mevrouw Valérie Vandecaetsbeek, advocaten, namens volgende derden:

- de heer Stephane Criel en mevrouw Vinciane Vanovermeire, Patijntjestraat 54 te Gent.
- mevrouw Elly Heyse, Patijntjestraat 56 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 3 november 2022 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 8 december 2022 werd per mail een replieknota namens de aanvragers overgemaakt door mevrouw Griet Cnudde, advocaat.

De deputatie verleende in zitting van 2 februari 2023 een omgevingsvergunning waarin o.a. volgende voorwaarde werd opgelegd:

"De diepte van het dakterras (plaatsing balustrade) dient beperkt tot 3 m t.o.v. de achtergevel van de hoofdbouw, hetzij tot diepte 13,35 m t.o.v. de voorgevellijn. Voorbij deze bouwdiepte/balustrade dient het plat dak ingericht als groendak, conform de strook van 1,90 m breed langsheen de rechter zijperceelgrens."

Deze beslissing werd evenwel vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) bij arrest RvVb-A-2324-0509 van 7 maart 2024.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 13 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 21 mei 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Namens de aanvrager: mevrouw Griet Cnudde, advocaat.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 25 januari 2016 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Rijsenberg'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit RUP gelegen in stedelijk woongebied en zone voor tuinen 2.

- Het perceel is niet gelegen 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

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

• Op 14/04/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2021174008).

Stedenbouwkundige vergunningen:

• Op 16/11/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een hospitawoning. (2017/10140)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Handbalstraat in de wijk Stationsbuurt - Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 6,22 m en 10,19 m.

De woning beschikt over 3 gelijkvloerse aanbouwwolumes waaronder een perceelbreed aanbouwwolume palend aan het hoofdvolume, een aansluitend aanbouwwolume langsheen de rechter perceelgrens en een aansluitend aanbouwwolume langsheen de rechter- en achterperceelgrens.

De 3 volumes zijn allen afgewerkt met een plat dak en beschikken over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 3,05 m; 2,88 m en 2,38 m. De gelijkvloerse bouwdiepte is gelijk aan de perceeldiepte en bedraagt (gemeten t.o.v. de rooilijn op snede) 19,91 m. De bouwdiepte op het eerste verdiep bedraagt 10,34 m.

De woning beschikt op het gelijkvloers over een garage aan de straatzijde en een woonkamer aan de tuinzijde. In de gelijkvloerse aanbouwwolumes bevindt zich een eetkamer, keuken en wasplaats. De woning beschikt over een tuin van 19,28 m². Op het eerste verdiep bevinden zich een slaapkamer aan zowel de straatzijde als de tuinzijde. De slaapkamer aan de straatzijde werd op 16/11/2017 vergund als hospitaalkamer. Onder het hellend dak bevindt zich een zolderkamer (28,7 m²) met eigen sanitaire cel (5,2 m²).

Op 14 april 2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning (OMV_2021174008) afgeleverd voor verbouwingen aan het pand. Voorliggende aanvraag tracht met een nieuw ontwerp tegemoet te komen aan de ongunstige elementen uit deze vergunning.

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouwwolumes gesloopt en vervangen door één nieuw perceelbreed opgetrokken aanbouwwolume. Het nieuwe aanbouwwolume wordt gedeeltelijk afgewerkt met een ontoegankelijk groendak (6,4 m²) en gedeeltelijk afgewerkt met een toegankelijk dakterras (12,7 m²). Palend langsheen de rechterperceelsgrens (Handbalstraat 37) wordt het groendak voorzien met een breedte (gemeten t.o.v. de rechter scheidingsmuur) van 1,92 m. Palend langsheen de linker perceelsgrens (Handbalstraat 35) wordt het dakterras voorzien met een breedte (gemeten t.o.v. linker scheidingsmuur) van 2,99 m. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 3,32 m (groendak) en 4,25 m (dakterras incl. balustrade).

Het dakterras is toegankelijk vanuit het slaapkamerraam op het eerste verdiep in de achtergevel. Hiervoor wordt de oorspronkelijke raamopening naar de onderzijde toe vergroot en wordt het raam vervangen door een schuifraam.

De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 14,80 m op het gelijkvloers en 14,64 m op het eerste verdiep. De scheidingsmuren met aanpalenden blijven ongewijzigd. In het aanbouwwolume wordt een eetplaats en open keuken voorzien. Het aanbouwwolume wordt afgewerkt in grote raamvlakken in houten schrijnwerk. De balustrade wordt voorzien in aluminium.

Na verbouwingswerken bedraagt de buitenruimte 24,6 m², waarvan 14,3 m² wordt aangelegd als verharding (terras). Het overig deel, palend aan de achter- en rechter perceelsgrens, wordt aangelegd als groenzone.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 22 juni 2022 tot 21 juli 2022 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Naar aanleiding van dit onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

1/ De aanvraag is onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften: de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden niet gemotiveerd.

2/ De aanvraag wijkt af van artikel 14 van het algemeen bouwreglement en komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

3/ De aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening: het dakterras leidt omwille van zijn hoogte tot een inkijk in de aanpalende tuinen. De negatieve impact op aanpalenden wordt bovendien versterkt door vergroting van het raamvlak in de achtergevel dat als toegang dient tot het dakterras."

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

1/ Conform artikel 4.4.1. van de VCRO kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Deze afwijkingen moeten door de vergunningverlenende overheid beoordeeld worden en gemotiveerd worden in de uiteindelijke vergunning. Er wordt geoordeeld dat het dakterras een beperkte impact heeft op aanpalende eigendommen (...).

Bijgevolg kunnen de afwijkingen op het RUP aanvaard worden.

2/ Artikel 14 van het algemeen bouwreglement bevat een afwijkingsmogelijkheid voor de verplichte aanleg van de platte daken als groendak: "Deze verplichting geldt niet voor eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 m² die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater." De aanvraag voldoet aan deze afwijkingsmogelijkheid (...).

3/ Er kan principieel akkoord gegaan worden met de inrichting van een dakterras op het plat dak van de nieuwe aanbouw omwille van twee redenen. Ten eerste beschikken de woningen langs de Handbalstraat immers over een beperkte gelijkvloerse buitenruimte. Het voorzien van een dakterras leidt bovendien tot een buitenruimte dat zonlicht ontvangt.

Ten tweede beschikt de linker aanpalende meergezinswoning (Handbalstraat 33) over een betrekkelijke bouwdiepte. Daardoor reikt de achtergevel van het hoofdvolume van de woning van aanvraag 4,71 m minder diep dan de achtergevel van het hoofdvolume van linker aanpalende. We begrijpen de wens om een overgang te maken tussen de betrekkelijke bouwdiepte van de linker aanpalende meergezinswoning en de bouwdiepte van de rechter aanpalende woning.

De meerwaarde van dergelijk dakterras op de woonkwaliteit van de woning van aanvraag moet echter in verhouding staan ten opzichte van de impact ervan op de omgeving. Er wordt geoordeeld dat voorliggend ontwerp hier aan voldoet:

- De hoogte van het dakterras komt voort uit een afweging tussen het voorzien van voldoende vrije hoogte in het gelijkvloers aanbouwvolume, het voorzien van een logische aansluiting op de slaapkamer van het eerste verdiep alsook het beperken van de impact op de omgeving.
- Het dakterras reikt minder diep dan het hoofdvolume van de linker aanpalende meergezinswoning. Er bestaat dus geen inkijk in de linker aanpalende buitenruimte.
- Het dakterras reikt minder diep dan de gelijkvloerse bouwdiepte van de rechter aanpalende woning. Bovendien wordt een afstand gehouden van 1,92 m ten opzichte van de rechterscheidingsmuur. De impact door inkijk op rechter aanpalende buitenruimte is bijgevolg beperkt. Bovendien beschikt rechter aanpalende woning over een gelijkaardige mogelijkheid tot het inrichten van een gedeelte van het plat dak als dakterras.

De achtergevel van het hoofdvolume van deze woning ligt immers 1,36 m minder diep dan de achtergevel van de woning van aanvraag.

- Het dakterras bevindt zich op een betrekkelijke afstand van 5,46 m van de scheidingsmuur met achter aanpalende percelen. De toegang tot het dakterras wordt verleend door het vergroten van de raamopening in de slaapkamer. Het raam bevindt zich op een betrekkelijke afstand van 9,67 m van de achter aanpalende tuinzone. Deze afstanden worden als voldoende beschouwd in een stedelijke context, zeker gezien de oriëntatie van het perceel van aanvraag t.o.v. achter aanpalende. Het perceel van aanvraag bevindt zich immers aan de achterzijde van de tuin van achter aanpalende. Bovendien bevindt hier zich een bijgebouw waardoor frontale zichten vanop het terras uiterlijk uitzicht verlenen op deze platte daken. Enige schuine zichten behoren tot de mogelijkheid maar de impact hiervan wordt ruimtelijk, gezien de betrekkelijke afstand van het terras ten opzichte van de achter perceelsgrens alsook de beperking van de terrashoogte, in verhouding beoordeeld ten opzichte van de meerwaarde van het dakterras voor de woonkwaliteit van aanvrager."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBURG' (Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 januari 2016).

De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied en zone voor tuinen 2.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

• **1.3. Algemeen voorschrift m.b.t. bouwhoogte**

"Op het grafisch plan is een maximale referentiebouwhoogte aangeduid in aantal bouwlagen. Een bouwlaag is minimum 2,7 m en maximum 3,2 m.

Voor de gelijkvloerse bouwlaag wordt minimum 2,7 en max. 4,00 m. gerekend."

Afwijking: Het nieuwe aanbouwwolume beschikt langsheen de rechteraanpalende (Handbalstraat 37) over een kroonlijsthoogte van 3,32 m. Omwille van de balustrade reikt de kroonlijsthoogte ter plaatse van het dakterras echter tot 4,25 m.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het RUP is aanvaardbaar om volgende redenen: De beperkte meerhoogte komt voort uit de wens om een gedeelte van het dak van het nieuwe aanbouwwolume aan te leggen als dakterras.

De meerhoogte beperkt zich tot het deel langsheen het dakterras en betreft een doorkijkbare balustrade.

De impact door de meerhoogte op aanpalenden is bovendien beperkt omdat:

- *Deze zich bevindt langsheen het hoofdvolume van linker aanpalende (Handbalstraat 33), bestaande uit drie volwaardige bouwlagen.*
- *Deze zich op een afstand bevindt van 1,92 m van de scheidingsmuur met rechter aanpalende (Handbalstraat 37).*
- *Deze zich bevindt op een afstand van 5,46 m van de scheidingsmuur met achter aanpalende.*

• Zone voor Stedelijk Woongebied (SW): Bouwdiepte op de verdiepingen

"De bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren. Wanneer gebouwd wordt op de zijdelingse perceelsgrens mag de bouwdiepte maar max. 2 m. verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m."

Afwijking: Het nieuwe terras reikt volgens de plannen 5,70 m dieper dan het rechter aanpalende hoofdvolume (Handbalstraat 37).

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het RUP is aanvaardbaar om volgende redenen: De linker aanpalende meergezinswoning (Handbalstraat 35) beschikt over een bouwdiepte op de verdiepingen van 15,02 m. De achtergevel van het hoofdvolume van aanvraag is bijgevolg 4,71 m minder diep gelegen.

De bouwdiepte van de rechter aanpalende woning (Handbalstraat 37) beschikt over een bouwdiepte op de verdiepingen van slechts 9 m. Bijgevolg mag de bouwdiepte op de verdieping voor de woning van aanvraag, conform de voorschriften van het RUP, maximaal 11 m bedragen. We begrijpen echter de wens om een overgang te maken tussen de betreffende bouwdiepte van de linker aanpalende meergezinswoning en de bouwdiepte van de rechter aanpalende woning. Het aangeleverde ontwerp voldoet hieraan doordat de maximale bouwdiepte beperkt wordt langsheen het hoofdvolume van linker aanpalende. Het dakterras houdt daarbij voldoende afstand ten opzichte van de achter aanpalende en houdt tevens voldoende afstand ten opzichte van de rechter aanpalende. Bovendien beschikt rechter aanpalende woning over een gelijkvloers aanbouwwolume dat even diep reikt. De impact van de meerdiepte op de minst diep aanpalende (Handbalstraat 37) is bijgevolg beperkt.

...

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

• Artikel 14: Groendak

"Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er

onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². [...] Deze verplichting geldt niet voor eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 m² die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater.”

Toetsing: Conform: De dakoppervlakte van de eengezinswoning is kleiner dan 100 m². Bovendien wordt de woning aangesloten op een hemelwaterput van 5.000 l (zie Waterparagraaf). Bijgevolg is de aanvrager vrijgesteld van de verplichting tot de aanleg van de nieuwe platte daken als groendak. Desalniettemin voorziet de aanvrager bijkomend een groendak van 6,3 m².

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De sloop van de bestaande aanbouwwolumes wordt gunstig beoordeeld.

Het aandeel aan onbebouwde buitenruimte neemt hierdoor toe tot 24,6 m².

Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume heeft een positieve impact op de woonkwaliteit van deze eengezinswoning. Hierdoor verkrijgt de leefruimte van deze woning meer natuurlijke lichtinval en wordt het contact met de tuin vergroot.

Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt gedeeltelijk aangelegd als dakterras, toegankelijk vanuit de slaapkamer op het eerste verdiep.

Ten gevolge van het dakterras verkrijgt de woning een extra buitenruimte die tevens kan genieten van direct zonlicht. Dit komt de woonkwaliteit ten goede en wordt gunstig beoordeeld. Verder past het terras zich op een goede manier in binnen de omgeving. De hoogte van het terras wordt zoveel mogelijk beperkt en komt voor uit een evenwichtige afweging de impact op de omgeving zoveel mogelijk te beperken, voldoende vrije hoogte te voorzien in het gelijkvloers aanbouwwolume alsook een functionele aansluiting te maken op het vloerpeil van de aanpalende slaapkamer op het eerste verdiep.

De meerwaarde van het terras voor de woonkwaliteit voor deze woning staat in verhouding met de mogelijke impact op aanpalenden. Het terras wordt ingeplant langsheen het hoofdvolume van linker aanpalende, dat 4,71 m dieper reikt dan het hoofdvolume van de woning van aanvraag. Bovendien wordt er voldoende afstand gehouden van de rechter aanpalende zodat een mooie overgang gemaakt wordt tussen de bouwdiepte van linker- en rechter aanpalende. Het terras past zich dus op een kwalitatieve wijze in binnen de bestaande omgeving.

Het dakterras bevindt zich op een betrekkelijke afstand van 5,46 m van de scheidingsmuur met achter aanpalende. De toegang tot het dakterras wordt verleend door het vergroten van de raamopening in de slaapkamer. Het raam bevindt zich op een betrekkelijke afstand van 9,67 m van de achter aanpalende. Deze afstanden worden als voldoende beschouwd in een stedelijke context, zeker gezien de oriëntatie van het perceel van aanvraag t.o.v. achter aanpalende. Het perceel van aanvraag bevindt zich immers aan de achterzijde van de tuin van achter aanpalende. Bovendien bevindt hier zich een bijgebouw waardoor frontale zichten vanop het terras uiterlijk uitzicht verlenen op deze platte daken. Enige schuine zichten behoren tot de mogelijkheid maar de impact hiervan wordt ruimtelijk, gezien de betrekkelijke afstand van het terras ten opzichte van de achter perceelsgrens alsook de beperking van de terrashoogte, in verhouding beoordeeld ten opzichte van de meerwaarde van het dakterras voor de woonkwaliteit van aanvrager.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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:

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 of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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 u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk.

Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting.

Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.

Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put. Dus niet de afvoer van de badkamers zoals voorzien op de aangeleverde plannen.

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit (woning gelegen aan woonerf)."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

De heer en mevrouw Criel – Vanovermeire bewonen de woning Patijntjesstraat 54, mevrouw Elly Heyse bewoont de woning Patijntjesstraat 56.

De Patijntjesstraat en de Handbalstraat liggen haaks t.o.v. elkaar.

De percelen Patijntjesstraat 54 en 56 zijn allebei \pm 50 m diep, zij hebben allebei een diepe achtertuin (woningen staan tegen de rooilijn) met helemaal op het uiteinde een perceelbreed bijgebouw. Het bijgebouw van de woning Patijntjesstraat 54 paalt zijdelings aan het perceel van de aanvraag. Het perceel Patijntjesstraat 56 ligt achteraan dus op \pm 9 m afstand (= breedte achteraan perceel nr. 54) van het bouwperceel.

Zij stellen dat de aanvraag onverenigbaar is met de voorschriften van het RUP.

De loutere wens van de aanvragers om een overgang te maken tussen de aanpalende bouwdieptes volstaat niet om de afwijking op de maximale bouwdiepte te motiveren.

Het gebruiksgenot van de omringende woningen zal in grote mate worden aangetast door het bestreden project.

Deze hinder zal onder meer worden veroorzaakt door de hoogte van het nieuwe volume: het bestaande volume is 2,72 m hoog, de nieuwe aanbouw is 3,15 m hoog.

Het dakterras brengt ernstige inzichtmogelijkheden met zich mee. Er zal directe inzicht in de tuin van de Patijntjesstraat nrs. 54 en 56 mogelijk zijn. De voorziene afstand van 190 cm is onvoldoende om dit te voorkomen en lijkt ook betrekking te hebben op de zijdelingse burens. De tuinen van appellanten liggen achter de woning waarop de aanvraag betrekking heeft en de verantwoordingsnota lijkt enkel over de naastgelegen burens te handelen.

Op het naastgelegen appartementsgebouw zijn er weliswaar ook terrassen maar deze nemen geen rechtstreekse inzicht in de tuinen van appellanten.

Ook wordt een bestaand raam op de 1^e verdieping met beperkte inzicht vervangen door een raam met meer inzicht.

Het klassieke raam wordt namelijk vervangen door een raam dat doorloopt tot de vloer van de kamer en het terras waardoor dus permanent vanuit deze kamer een veel ruimer inzicht op de private eigendommen van appellanten gecreëerd wordt.

In huidige aanvraag wordt de noodzaak van het terras verantwoord vanuit de aanwezigheid van de eik in de tuin van de woning Patijntjesstraat 56. Vreemd genoeg was diezelfde boom in de eerste aanvraag helemaal niet de oorzaak om een terras te verantwoorden. Bovendien blijkt dat de boom bij zomerweer in elk geval geen schaduw geeft op de achtertuin van de vergunningsaanvragers.

De bestreden beslissing focust voornamelijk op de impact op de linker- en rechter aanpalende burens. Met betrekking tot de impact op de achterburens (appellanten) focust het Collegebesluit zich sterk op het dakterras dat de woonkwaliteit van de aanvragers verhoogt. In de motieven heeft het college nagelaten om het grotere raam in de besluitvorming te betrekken. Het staat vast dat het grotere raam van het bestreden project een negatieve impact zal hebben op het gebruiksgenot en de privacy van appellanten.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 1 december 2022 volgend advies verleend:

"In het (de) beroep(schrift(en)) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 08/09/2022 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Het voorliggende project heeft een zeer beperkte oppervlakte, waarbij bovendien de bebouwde oppervlakte met \pm 5,5 m² verminderd wordt t.o.v. de bestaande toestand (tuin breidt uit van \pm 19,4 m² naar \pm 24,9 m²).

Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 5.000 liter, overeenkomstig de normen vastgelegd in artikel 13 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit hergebruikt hemelwater. Tevens wordt een gedeelte van het plat dak van de nieuwe achterbouw

aangelegd als groendak (6,4 m²). Ook een groendak heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel.

Er is aldus geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, integendeel. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag 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 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS wordt bijgetreden (zie rubriek 1,6), mits de bouwdiepte van het dakterras te beperken (zie verder).

2.4 De juridische toets

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

Doordat de dakoppervlakte van de eengezinswoning kleiner is dan 100 m² en voorzien wordt in de plaatsing van een hemelwaterput van 5.000 liter is er geen verplichting dat het nieuwe plat dak als groendak moet aangelegd worden.

Desalniettemin voorziet de aanvrager bijkomend een groendak van 6,3 m².

Het perceel is volgens het RUP 'Rijsenberg' gelegen in 'stedelijk woongebied' en zone voor tuinen 2.

De zone 'stedelijk woongebied' is op dit perceel en de links aanpalende percelen 18 m diep, in tegenstelling tot de rechts aanpalende percelen waar zij slechts 15 m diep is.

Het gelijkvloers wordt in de nieuwe toestand 14,80 m diep en bevindt zich dus volledig in zone 'stedelijk woongebied'.

De aanvraag is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP:

- Volgens artikel 1.3 (= algemeen voorschrift m.b.t. bouwhoogte) dient de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag begrepen tussen 2,7 m en 4 m.

De nieuwe gelijkvloerse achterbouw heeft een kroonlijsthoogte van 3,32 m, doch indien de balustrade erboven van het dakterras meegerekend wordt bedraagt deze hoogte 4,25 m.

- De voorschriften specifiek bestemd voor 'stedelijk woongebied' bepalen o.a. het volgende m.b.t. bouwdieptes:

"Wanneer gebouwd wordt op de zijdelingse perceelsgrens mag de bouwdiepte maar max. 2 m. verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m. Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy-garanties."

De links aanpalende woning heeft een bouwdiepte van 15,92 m op het gelijkvloers en 15,02 m op de 2 bovenverdiepingen.

De rechts aanpalende woning is 14,90 m diep op het gelijkvloers en 9 m diep op de verdiepingen.

Volgens bovenvermeld voorschrift mag de 1^e verdieping van onderhavige woning maximum 9 m + 2 m = 11 m diep zijn.

De 1^e verdieping behoudt haar achtergevel op 10,35 m bouwdiepte, doch het nieuwe dakterras erachter reikt tot een diepte van 14,64 m.

De voorschriften van een goedgekeurd gemeentelijk RUP hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en

verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1^o de bestemming; 2^o de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3^o het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De Raad heeft tevens in diverse arresten reeds geoordeeld dat een afwijking van 25 % niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA (in dit geval RUP) en dus niet als een 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden (arrest nr. A/2014/0164 van 4 maart 2014; arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013, ...).

Uit de rechtspraak van de RvVb blijkt dat een dakterras als een 'leefbare ruimte' en dus logischerwijze als een uitbreiding van het bouwvolume dient beschouwd te worden:

"De inrichting als toegankelijk dakterras achter de woning op de eerste verdieping en afgeschermd op de zijdelingse perceelgrenzen met zichtschermen tot een diepte van 15 m, resulteert in een uitbreiding van de leefbare oppervlakte achter de maximaal toegelaten 12 m diepe hoofdbouw. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien niet in de mogelijkheid om boven het gelijkvloers extra leefbare ruimte te creëren, in uitbreiding op de hoofdbouw van 12 m. De uitbreiding met een extra leefbare ruimte met 3 m, middels een dakterras, is niet enkel strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften maar is in redelijkheid, in tegenstelling tot wat de verwerende partij aanneemt, evenmin te beschouwen als een "beperkte afwijking". Een uitbreiding van een leefbare ruimte met 3 m boven de maximaal toegestane bouwdiepte kan niet geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg. De omstandigheid dat een dakterras geen volwaardig bouwvolume heeft en minder intensief wordt gebruikt dan een andere leefruimte, doet geen afbreuk aan deze vaststelling." (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013 in de zaak 1112/0832/A/4/0743).

Inzake voorliggend dossier oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) bij arrest nummer RvVb-A-2324-0509 van 7 maart 2024 dat de afwijking (procentueel) niet mag berekend worden op de ganse bouwdiepte van de 1^e verdieping, maar enkel op *"de afstand van 2 m dat dieper mag worden gebouwd dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw."*

Concreet mag volgens de voorschriften het dakterras een diepte hebben van maximum 11 m (zie hoger), d.i. nauwelijks 65 cm dieper dan de achtergevel.

Artikel 29bis ABR stelt in haar toelichting omtrent de bouwdiepte van een dakterras het volgende:

"Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1,20 m."

Om hier een bouwdiepte toe te staan van 1,20 m is een afwijking van 27,5 % nodig op de RUP-voorschriften (27,5 % van 2 m = 55 cm), zijnde een afwijking die niet 'beperkt' is volgens bovenvermelde rechtspraak.

Er kan dus hooguit een dakterras van ± 1 m diep toegestaan worden.

2.5 Wijzigingsverzoek

Op 6 juni 2024 werd de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- Het dakterras is nog 1 m diep t.o.v. de achtergevel en is 3 m breed (afstand tot de rechterzijperceelgrens 1,90 m, volgens plan, de in de nota dd. 22 mei 2024 vermelde afstand van 1,80 m is foutief).
- Het dakvenster (dakkoepel) wordt verplaatst, parallel aan de scheidingsmuur met de woning Handbalstraat 37, en is niet langer beloopbaar.
- Het plat dak wordt, behoudens het terras en de dakkoepel, volledig als extensief groendak aangelegd (oppervlakte 16,6 m²).

Voorts wordt in de bijgevoegde toelichtende nota dd. 22 mei 2024 (tezamen met PIV3 overgemaakt) een afwijking op de voorschriften van het RUP gevraagd:

"Met deze voorgestelde wijziging wenst de vergunningsaanvrager alsnog te vragen om een minimaal, doch kwalitatief, dakterras van 1 m diep te installeren dat als zonneterrasje gebruikt kan worden wanneer de koer van de woning volledig in de schaduw ligt. Dit terras verhoogt de kwaliteit van de kleine stadswoning, heeft een minimale impact voor de omgeving en wijkt slechts heel beperkt af van

de voorschriften in het RUP.

Dit aangepaste voorstel impliceert een minimale afwijking inzake volgend voorschrift uit het RUP Rijsenberg: "Wanneer gebouwd wordt op de zijdelingse perceelsgrens mag de bouwdiepte maar max. 2 m. verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m."

...

In het aangepaste plan met terras van 1m diep bedraagt het verschil in bouwdiepte met de rechterbuur 2,35 m. Dit is een beperkte overschrijding van het voorschrift van 35 cm ofwel 17,5 % (= 2,35 / 2,00). Er wordt gevraagd om deze minimale afwijking toe te staan, omdat het terras de woonkwaliteit en het efficiënt ruimtegebruik van de woning in de Handbalstraat aanzienlijk verhoogt. Terwijl de afwijking in geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy garanties van de directe omgeving. Des te meer omdat het dakterras op 1,8 m van de zijdelingse perceelsgrens met Handbalstraat 37 aangevraagd wordt, en omdat het hoofdvolume van Handbalstraat 29-31-33 nog eens 3,71 m dieper komt dan het voorgestelde terras. Bovendien zijn er in de heel nabije omgeving meerdere dakterrassen (bv. Handbalstraat 41) of balkonnen (bv. Handbalstraat 15-27), het aangevraagd plan met terras past m.a.w. binnen de huidige morfologie van bebouwing.

Ondergeschikt aan bovenstaande toelichting, wordt gevraagd om, indien de voorgestelde minimale afwijking van 1 m niet positief kan geadviseerd/vergund worden, alsnog een dakterras met diepte van 80 cm dan wel 65 cm toe te staan."

Het wijzigingsverzoek werd op 7 juni 2024 aanvaard.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

In de initiële aanvraag (PIV1) was het dakterras 4,29 m diep.

In de door de RvVb vernietigde beslissing van de deputatie dd. 2 februari 2023 was dit reeds herleid tot 3 m t.o.v. de achtergevel van de hoofdbouw, hetzij tot diepte 13,35 m t.o.v. de voorgevellijn. Volgens voorliggende gewijzigde projectinhoud PIV3 zal het dakterras nog slechts 1 m diep zijn t.o.v. de achtergevel. De afstand tot de rechterzijperceelsgrens blijft op 1,90 m behouden, conform PIV1 en artikel 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Het wijzigen van de lichtstraat (dakkoepel) heeft geen invloed op de toetsing aan de voorschriften van het BPA, noch heeft dit een nadelige impact op enige aanpalende. Een positief effect van het verkleinen van de oppervlakte van het dakterras is dat in PIV3 het plat dak voor een oppervlakte van 16,6 m² als groendak aangelegd wordt, in PIV1 was dit slechts 6,4 m².

Er wordt geoordeeld dat bovenvermelde planwijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, dat zij (minstens grotendeels) tegemoet komen aan bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek en dat zij geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

Aldus dient het wijzigingsverzoek niet aan een nieuw openbaar onderzoek onderworpen te worden. Het dakterras zoals voorgesteld in PIV3 wijkt op volgende punten af van de voorschriften van het RUP 'Rijsenberg':

- Volgens artikel 1.3 (= algemeen voorschrift m.b.t. bouwhoogte) dient de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag begrepen tussen 2,7 m en 4 m.
De nieuwe gelijkvloerse achterbouw heeft een kroonlijsthoogte van 3,32 m, doch indien de balustrade erboven van het dakterras meegerekend wordt bedraagt deze hoogte 4,25 m.

- De voorschriften specifiek bestemd voor 'stedelijk woongebied' bepalen o.a. het volgende m.b.t. bouwdieptes:

"Wanneer gebouwd wordt op de zijdelingse perceelsgrens mag de bouwdiepte maar max. 2 m. verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m. Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy-garanties."

De links aanpalende woning heeft een bouwdiepte van 15,92 m op het gelijkvloers en 15,02 m op de 2 bovenverdiepingen.

De rechts aanpalende woning is 14,90 m diep op het gelijkvloers en 9 m diep op de verdiepingen. Volgens bovenvermeld voorschrift mag de 1^e verdieping van onderhavige woning maximum 9 m + 2 m = 11 m diep zijn.

De 1^e verdieping behoudt haar achtergevel op 10,35 m bouwdiepte, doch het nieuwe dakterras erachter reikt tot een diepte van 11,35 m.

De afwijkingen kunnen in toepassing van hoger vermeld artikel 4.4.1, §1 VCRO (zie rubriek 2.4) toegestaan worden om volgende redenen:

- De afwijking op de bouwdiepte van het dakterras is beperkt, nl. 35 cm of 17,5 % t.o.v. de toegelaten marge van 2 m t.o.v. de minst diepe aanpalende hoofdbouw.

In artikel 29bis ABR wordt – richtinggevend – voor een private buitenruimte een functionele minimale breedte van 1,20 m vooropgesteld. Het gaat dan, voor alle duidelijkheid, om dakterrassen die vaak de enige buitenruimte bij een appartement vormen en dus ook bijvoorbeeld een tafeltje en stoelen moeten kunnen herbergen.

Hier gaat het om een eengezinswoning met leefruimtes op het gelijkvloers, aansluitend op een tuin van ± 25 m² met een kwalitatief terras van 14,6 m². Het dakterras is enkel bedoeld als zonneterrasje voor als het gelijkvloers terras in de schaduw ligt. De thans gevraagde afmetingen, nl. 3 m bij 1 m, volstaan voor dergelijk gebruik. Een breedte/diepte van 65 cm, om binnen de RUP-voorschriften te blijven, was te weinig kwaliteitsvol.

- Voor de volledigheid wordt ook de hoogte van de balustrade nogmaals vermeld, maar in tegenstelling tot PIV1, waar de balustrade tot quasi tegen de achtergevel van de gelijkvloerse uitbouw kwam te staan, zal deze afstand nu 3,45 m bedragen, zodat bezwaarlijk nog van een 'kroonlijsthoogte' kan gesproken worden. De balustrade overschrijdt de grenslijn waarbinnen de hoofdbebouwing mag voorzien worden met slechts 35 cm en houdt een zeer ruime afstand tot de gevels van de nieuwe achterbouw (links wordt op hogere scheidsmuur aangesloten).

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Er zijn geen bezwaren tegen de sloop van de gelijkvloerse achterbouwen en de oprichting van de nieuwe achterbouw.

Deze ingreep laat toe om de oppervlakte van de tuinstrook met ± 5,5 m² te vergroten, ook verkrijgt de tuinstrook een meer praktische vormgeving, direct aangesloten op de leefruimtes.

Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume heeft een positieve impact op de woonkwaliteit van de eengezinswoning. In de bestaande toestand is de keuken een donkere ruimte (ontvangt enkel daglicht via een dakkoepel) van slechts 1,45 m breed, in de nieuwe toestand integreert de keuken zich bij de living en ontvangt de keuken daglicht via een perceelbreed schuifraam.

Het dakterras wordt in PIV3 herleid tot slechts een diepte van 1 m t.o.v. de achtergevel en een oppervlakte van 3 m x 1 m = 3 m².

Gezien de leefruimtes op het gelijkvloers onmiddellijk verbonden zijn met een kwalitatief terras op het gelijkvloers zal het gebruik van het dakterras – enkel toegankelijk vanuit slaapkamer 1 – beperkt zijn, mede door de beperkte oppervlakte ervan.

Links paalt het terras aan een veel hogere en diepere scheidsmuur, rechts houdt het terras 1,90 m afstand tot de zijperceelgrens en het aanpalend plat dak, dat 14,90 m diep is vanaf de voorbouwlijn en dus 3,55 m verder doorloopt dan voorliggend dakterras. De afstand dakterras – achterste perceelgrens bedraagt ca. 8,68 m.

Het perceel van de aanvraag bevindt zich in stedelijk gebied (omgeving Sint-Pietersstation). Enige vorm van inkijk is eigen aan het wonen in een dergelijke dense omgeving. De schuine inkijk vanaf het dakterras naar de percelen van appellanten zal niet hinderlijker zijn dan pakweg de inkijk vanuit de ramen in de achtergevels van de rechts aanpalende woningen, die een meer rechte inkijk hebben. De inkijk vanaf het dakterras overschrijdt de maat van de gewone ongemakken tussen burens niet in stedelijk gebied.

De woning krijgt er een extra buitenruimte bij die meer zonlicht zal ontvangen dan het gelijkvloers terras door de hogere ligging, het gaat dan ook om een 'zonneterrasje'. De meerwaarde van het terras voor de woonkwaliteit voor deze woning staat in verhouding met de mogelijke impact op de aanpalenden en zorgt bovendien voor een verantwoorde overgang tussen het veel grotere volume van de links aanpalende woning naar het kleinere volume van de rechts aanpalende woning.

De toegang tot het dakterras wordt verleend door het vergroten van de raamopening in de slaapkamer.

Het wijzigen van de raamopening beperkt zich tot het verlagen ervan naar vloerhoogte, de breedte en/of hoogte bovenkant van het raam wordt niet gewijzigd.

Dergelijke ingreep heeft geen impact op de stabiliteit van de achtergevel en mag dus ook zonder vergunning uitgevoerd worden.

Ingevolge artikel 2.1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 (en latere wijzigingen) tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, het zogenaamde 'vrijstellingsbesluit', is immers geen omgevingsvergunning nodig voor volgende stedenbouwkundige handelingen in, aan en bij woningen: "...

2° handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;"

Het enkel verlagen van een raam tot vloerhoogte zorgt ook niet voor extra hinderlijke inkijk vanuit de slaapkamer zelf, dergelijke inkijk gebeurt normalerwijze staand voor het raam, vanop ooghoogte. De aanvraag (gewijzigde projectinhoud PIV3) is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvrager stelt onder meer dat een planaanpassing voorgesteld wordt, om de diepte aan te passen tot 11,35 cm, zodat er een afwijking van zo'n 3 % zou zijn, dat een terras van 60 cm inderdaad niet kwalitatief is, dat een terras van 1m kwalitatiever zou zijn, dat dit als een beperkte afwijking kan beschouwd worden, dat de burens daar vermoedelijk mee zullen kunnen leven.

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 2022075699 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022075699 ingediend door Van Tieghem – Vyvey wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

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 of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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 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 u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk.

Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting.

Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.

Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put. Dus niet de afvoer van de badkamers zoals voorzien op de aangeleverde plannen.

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit (woning gelegen aan woonerf).

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

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

Artikel 2

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

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens