

Deputatie

Besluit

Zitting van 27 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023149144

49 **2024_DEP_03723** **OVberoep - Gent - derden (Piens-Beils) tegen Meuleman
- Vergunning verlenen onder voorwaarden**

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 Meuleman Miguel, Zalmstraat 66 te Gent, heeft per beveiligde zending van 23 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023149144.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Veerstraat, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie B, nr. 471L.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een cohousingproject met 3 schakelwoningen, gemeenschappelijke fietsenstalling, bureau en zitruimte na slopen bestaande bebouwing.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: bestaande garage
- bouwen of herbouwen: cohousing

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 14 maart 2024 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 7 april 2024 beroep ingesteld door volgende derden: de heer en mevrouw Piens – Beils.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op donderdag 2 mei 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 24 juni 2024.

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Guido Gezellestraat', goedgekeurd bij MB van 19 februari 1990. Het perceel bevindt zich in een 15 m diepe zone voor gesloten bebouwing, gevolgd door een zone voor privaat park.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Veerstraat.
- Het terrein grenst achteraan aan de bevaarbare waterloop Leie, in beheer van de Vlaamse Waterweg nv.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 6 februari 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt op meer dan 50m van de Leie.

Voor de overloop van de infiltratievoorziening naar de Leie dient i.k.v. het Retributiebesluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden.

B) Watertoetsadvies

1) *Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden*

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- *De horizontale dakoppervlakte bedraagt 281 m²;*
- *De bijkomende verharding bedraagt 23 m² oud afdak gelegen in de tuin. Dit dak is niet voorzien van een regenwaterafvoer en watert rechtstreeks af in de tuin, waar het in de bodem infiltreert;*
- *Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 30.000 liter en hergebruik (aansluiting op de toiletten, dienstkranen en wasmachines van de woningen en een bijkomende dienstkraan in de collectieve inkom van de cohousing – geen aangetoond nuttig hergebruik), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 6.366 liter, infiltratieoppervlakte: 15 m²) met overloop naar de Leie;*

2) *Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde*

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 30.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 15m² en volume van 6.366 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 191m² (dit is de verharde dakoppervlakte van 281 m² verminderd met 30 m² x 3 (3 woongelegen aanwezig)). Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. ..."

1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

De brandweer bracht op 12 januari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben louter betrekking op brandtechnische aspecten.

1.3.3 Nuttsmaatschappijen

Fluvius, Proximus, Telenet en Farys brachten een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen

- Op 15 oktober 2020 werd door het CBS een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een cohousing-project met 3 units na het slopen van 2 garages, tuinmuur ter hoogte van de straat, serres en het wegnemen van alle verharding in de tuin (OMV_2020067451). Na derdenberoep werd de vergunning evenwel geweigerd door de deputatie op 25 maart 2021.
- Op 1 april 2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een cohousing project met 3 units na het slopen van 2 garages, tuinmuur ter hoogte van de straat, serres en het wegnemen van alle verharding in de tuin (OMV_2020168295). Dossier werd in beroepsfase ingetrokken.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25 oktober 1972 werd een vergunning afgeleverd voor openkappen van muur voor garagepoort. (1972 DR 10204)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom bevindt zich in het centrum van Drongen, langs de Veerstraat. De directe omgeving wordt gekenmerkt door gesloten eengezinswoningen langs de Veerstraat, met aan de zuidkant de tuinen die aansluiten op de Oude Leie.

Het eigendom grenst aan de Veerstraat over een breedte van 25,55 m en is circa 50 m diep. Het perceel versmalt naar achter toe tot een breedte van 16,84 m. Op het terrein bevinden zich ter hoogte van de voorste perceelsgrens een tuinmuur met serres en 2 garages. In de tuinzone is een afdak aanwezig, ingeplant tot op de zijdelingse perceelsgrens rechts.

Met deze aanvraag wordt de bestaande bebouwing op het perceel, nl. de serres, garages, tuinmuur en verharding in de tuin, gesloopt.

Er wordt een nieuwbouw opgericht dat een cohousing-project met 3 schakelwoningen omvat. Het nieuwbouwwolume is drie bouwlagen hoog en wordt afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijst heeft een hoogte van 9,60 m. De bouwdieptes op het gelijkvloers bedraagt 11,25 m en op de verdiepingen 9,25 m. Tegen de achtergevel bevindt zich een stalen structuur op palen die zowel op de 1e verdieping als op de 2e verdieping luifels vormen en tevens als evacuatietrapp dienst doet.

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt met een orangerode baksteen met houten schrijnwerk. Er worden geen uitpandige terrassen voorzien op de verdiepingen.

Op het gelijkvloers is een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien van 32 m². Verder zijn een gemeenschappelijke zitruimte en coworkplek voorzien.

Elke woning krijgt een private tuinzone van 50 m², de rest van de tuinzone wordt collectief gemaakt. Er worden geen constructies voorzien in de tuin.

Voorliggende aanvraag betreft een herneming van 2 voorgaande omgevingsvergunningsaanvragen (zie historiek).

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag betreft een herneming van twee eerdere aanvragen. Het ontwerp is aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van de aanpalenden, er werd ook uitgebreid in overleg gegaan met deze aanpalenden.

De wijzigingen met de voorgaande aanvragen zijn eerder beperkt, de beoordeling kan opnieuw grotendeels worden hernomen.

Voorliggende aanvraag voorziet in een kwalitatief woonproject in het centrum van Drongen. Er worden 3 ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten voorzien. De woningtypetoets stelt dat eengezinswoningen op deze plaats het meest aansluiten op de omgeving, maar de score staat toe dat er getrapt kan worden afgeweken op dit woningtype, met als eerste trap schakelwoningen. Het planopzet zijn 3 geschakelde woningen met elk een eigen toegang tot het openbaar domein. Een klassieke opdeling in afzonderlijke kavels met eengezinswoningen is hier dan ook minder gewenst

omdat dit zou leiden tot een opdeling van de waardevolle parktuin achter de woningen. Doordat dit perceel als één woonproject wordt ontwikkeld is hieruit ook een samenhangend geheel ontstaan. De bouwdiepte van het volume wordt beperkt tot 11,25 m. Hierdoor kan duidelijk worden gesteld dat de aanvraag voldoet aan het principe van compact bouwen. Dit is ook een voorwaarde om een afwijking op het aantal bouwlagen toe te staan. Deze beperkte bouwdiepte reduceert ook een negatieve impact op de monumentale boom op het linker aanpalende perceel, omdat de footprint buiten de kroonprojectie van deze boom blijft.

Het BPA stelt dat er 2 bouwlagen hoog mag gebouwd worden met daarop een hellend dak met een dakhelling van 50°. Indien dit maximale gabarit wordt uitgezet valt het voorziene volume hier bijna volledig binnen. De impact van het voorziene volume op de omgeving blijft dan ook beperkt. In het straatbeeld bevinden er zich verschillende woningen met een hoge kroonlijsthoogte, de kroonlijst van woning Veerstraat 34 is nog hoger dan deze van het nieuwbouwproject. De nok van de nieuwbouw sluit aan op de nok van de rechter aanpalende woning. Er kan gesteld worden dat dit volume zich goed integreert in het straatbeeld. Er is ook voldoende aandacht voor een kwalitatieve afwerking. De aanvraag voorziet in een hedendaags woonproject waarbij een aantal woonfuncties worden gedeeld. Elke woonentiteit is voorzien van ruime en lichtrijke woon- en slaapvertrekken. De impact van dit woonproject is inpasbaar in de omgeving, de impact op de omgeving blijft beperkt. Deze aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Erfgoed

De opname in het CHE-gebied en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het nog aanwezige en de reeds gesloopte panden. Plaatsbezoek aan het resterende pand wees uit dat het pand een oudere (vermoedelijk 18^{de} eeuwse) kern heeft maar herhaaldelijk werd verbouwd. In het interieur tonen moer- en kinderbalken deze oudere kern aan. De erfgoedwaarde van de behouden gebleven structuur, architecturale elementen en de indeling van het pand is beperkt. De constructieve en bouwfysische toestand van het gebouw is bovendien slecht. Het pand heeft een beperkte architecturale, esthetische en historische waarde. Omwille van de beperkte resterende erfgoedwaarde en de slechte constructieve en bouwfysische staat van het pand zijn er geen bewaren tegen de sloop van het pand.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

Deze locatie is zeer goed bereikbaar. Ze ligt vlakbij het centrum van Drogen, waardoor verschillende functies op loopafstand liggen. De locatie is goed bereikbaar per fiets, en de fietsafstand naar Gent bedraagt ca 4 km. Op 250 m afstand ligt de bushalte Drogenplein, waar de bussen 12A en 12B stoppen. Het station van Drogen ligt op ca 900 m, en deze locaties is tevens goed bereikbaar per wagen.

Parkeren

Aangezien het over 3 wooneenheden gaat, valt dit project onder de drempelwaarde voor de verplichte inrichting van eigen parkeerplaatsen. Het moet wel voldoende fietsenstallingen hebben. Het project omvat 1 wooneenheid met 4 slaapkamers en 2 met 3 slaapkamers, waardoor men een fietsenstalling voor minimaal 13 fietsen moet hebben.

Men voorziet een fietsenstalling van 32 m², waarin 7 fietsen onder een hoek geplaatst worden, en 10 fietsen opgehangen worden. Hoewel in de nota wordt aangegeven dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden georganiseerd, lijkt de gemeenschappelijke fietsenberging mogelijks ook dienst te kunnen doen als inpandige parkeerplaats. Er wordt een laadpaal voor een elektrische wagen voorzien, waardoor de fietsen veel minder ruimte krijgen. Wanneer het grootste deel van deze ruimte eigenlijk dient voor een wagen te stallen, is het een garage en geen fietsenstalling.

Er wordt een hangstelsel voor 10 fietsen geplaatst. Dit stelsel is zeer gebruiksvriendelijk, en in ieder geval af te raden. Zeker bij gezinnen met kinderen – duidelijk de doelgroep van deze cohousing- worden hangsystemen niet gebruikt. Het is dan ook eerder aan te bevelen om ruimte te voorzien voor een (elektrische) bakfiets.

De 13 fietsenstallingsplaatsen die volgens de parkeerrichtlijnen minimaal nodig zijn, dienen vlot bereikbaar te zijn. Hiervoor worden best geen hangsystemen gebruikt. De fietsen moeten nog in en

uit de garage geraken, ook wanneer er een wagen staat op te laden. Een plek voor minimaal 1 bakfiets is zeker aangewezen.

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.

...

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 januari 2024 met kenmerk 068283-002/PJ/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg, afgeleverd op 6 februari 2024 onder ref. AB/2024/010, moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 17 januari 2024, met kenmerk AD-23-1551) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 11 januari 2024 onder ref. 5000055728, moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS, afgeleverd op 4 januari 2024 onder ref. JMS 595847, moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre, afgeleverd op 27 december 2023, moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting 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-voorrioleringsystemen).

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 of in de Leiearm te lozen 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. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Openbaar domein

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor 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. 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.

De nieuwe straatgevel dient inclusief de afwerking binnen de eigendomsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. Deze straatgevelfundering moet een diepte hebben van ten minste 1,50 meter onder het trottoirpeil, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

De poort van de fietsenstalling moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen of schuiven.

Het vrijgekomen strookje private grond langs de Veerstraat t.h.v. de voorgevel van de woning moet kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoedbeheer, SintSalvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266.59.70 of per post; Dienst Vastgoedbeheer, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Na het beëindigen van de werken zal de bestaande dubbele oprit verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. 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, Stads kantoor

Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Openbare verlichting:

Voor het verplaatsen van de verlichtingspaal naar gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius. Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius verplaatst worden. Het verplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement van de Stad Gent.

Groen

De voorgestelde beschermingsmaatregelen voor de waardevolle beuk bij de buur, beschreven in de als bijlage toegevoegde BEA (opgesteld door Dries Rooryck) worden nageleefd (plaatsen hekkens rand boombeschermingszone, enkel werken binnen de boombeschermingszone onder toezicht van een European Tree Worker (ETW'r). ..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

"...

Geachte,

Wij namen kennis van de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer OMV_2023149144, ingediend door Mr. Miguel Meuleman.

Na grondig doornemen van de plannen wensen wij een bezwaarschrift in te dienen.

Het BPA D-1 Guido Gezellestraat van 19 februari 1990, specificeert onder andere dat een woning op deze site 2 bouwlagen en een dak met hellingsgraad tussen 30° en 50° moet hebben. De aanvragers willen op beide punten afwijken van dit BPA. Er wordt voorgesteld om 3 bouwlagen te voorzien + kroonlijst. Naast het beperken van licht- en zoninval, zonnewarmte, (en beperking van zon voor het plaatsen van zonnepanelen), voor de woning Veerstraat 11, zal het gebouw een belangrijke afbreuk doen aan het karakter van de aanwezige bebouwing in de straat. Dit is toch één van de redenen waarom een BPA gerespecteerd dient te worden. Het afwijken van het BPA kan ook een precedent creëren voor toekomstige projecten op deze site en in deze straat, die werd opgenomen op de Inventaris van Onroerend Erfgoed (kenmerk 3430) en waarbij wordt verwezen naar de scenografie van de aanwezige woonhuizen. Het voorstel breekt met de aanwezige scenografie, die bepaald wordt door bestaande kroonlijsthoogtes en aantal bouwlagen.

Ook het ontbreken van inpandige garages die zorgt voor bijkomende parkeerbelasting in de omgeving. Het nieuwbouwproject gelegen Veerstraat 20-22-24, gelegen tussen nr. 18 en nr. 26, toont aan dat het perfect mogelijk is om gezinswoningen met inpandige garages en lage kroonlijst te bouwen die voldoen aan het BPA. Tot besluit: buiten dat het gebouw afwijkt van BPA D-1 Guido Gezellestraat van 19 februari 1990, gaat het hoog gebouw veel zon-lichtinval en zonnewarmte beperken voor ons huis die rechtover gelegen is: Veerstraat 11. In de toekomst zal dit de waarde van ons huis (Veerstraat 11) verminderen!

Met vriendelijke groeten Raoul Piens - Erica Beils ..."

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 2 mei 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 6 mei 2024 volgend gunstig advies uit: "...

In het (de) beroepschrift(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 14 maart 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de nieuwste watertoetskaarten niet in een overstromingsgevoelig gebied. Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Er wordt een hemelwaterput met inhoud 30.000 liter geplaatst met voorzien hergebruik voor toiletten, wasmachines en dienstkranen. De overloop gaat naar een voldoende groot gedimensioneerde wadi. In de tuinzone wordt geen bebouwing voorzien, ook het aandeel verharding blijft uitermate beperkt. Door de Vlaamse Waterweg nv werd een gunstig advies uitgebracht met betrekking tot de watertoets (zie punt 1.3.1). Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. 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.

De aanvraag betreft het oprichten van een cohousingproject met 3 schakelwoningen, een gemeenschappelijke fietsenberging, bureau en zitruimte.

Het aantal bijkomende vervoersbewegingen blijft beperkt, gezien de beperkte omvang van het project. De aanvraagsite is gelegen in de dorpskern van Drogen, op fiets- en wandelafstand van verschillende voorzieningen en van bushalte en treinstation. Er kan worden aangenomen dat het aantal wagens zich beperkt tot 3. Bijkomende parkeerdruk valt niet te verwachten, er kan worden geparkeerd in de omliggende straten.

Er zijn geen effecten op de bodem te verwachten: het grondverzet blijft beperkt aangezien er geen ondergrondse ruimtes worden voorzien.

Er worden maatregelen genomen om de waardevolle rode beuk op het aanpalend perceel (waarvan de boomkruin en wortelgestel deel over de perceelsgrens ligt) te beschermen.

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

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid van het aanvraagperceel. Aan de overzijde van de Leie is natuurgebied gelegen.

Voorliggende aanvraag heeft geen nadelige invloed op de in de onmiddellijke nabijheid aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

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

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- *De aanvraag wijkt af op het BPA op vlak van het aantal bouwlagen. Dit doet afbreuk aan het karakter van de aanwezige bebouwing in deze straat en kan een precedent creëren voor toekomstige bouwprojecten.*
- *Het ontbreken van inpandige garages zorgt voor bijkomende parkeerbelasting in de straat.*
- *Doordat het nieuwbouwproject hoger wordt gebouwd dan toegestaan zal dit de lichtinval beperken en de waarde van het huis verminderen.*

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

Het project wijkt af op het BPA wat betreft het aantal bouwlagen

Recent werd door de stad Gent het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement' goedgekeurd. Dit beleidskader handelt over de toepassing van het begrip ruimtelijk rendement in de Stad Gent en de beoordeling van de verruimde afwijkingmogelijkheden in de VCRO voor verkavelingen en BPA's ouder dan 15 jaar. Deze nota geeft aan welke principes van de BPA's we willen behouden en welke mogelijkheden tot afwijkingen we afwegen. In sommige gevallen staan we dus afwijkingen toe, in andere houden we vast aan bepaalde principes uit de BPA's omdat ze in lijn zijn met de principes uit Ruimte voor Gent.

De nota geeft aan dat er ter hoogte van de wijkknooppunten in het buitengebied kan afgeweken worden van de maximale bouwhoogte tot de basisschaal (3 bouwlagen), dit in functie van compacter bouwen, ontharding, verdichting en microcentraliteit. Het project is gelegen in het Wijkknooppunt W23 Drongenplein. We kunnen het wijkknooppunt heropwaarderen en in een beperkte verdichting voorzien: voorzieningen en groen, gecombineerd met een pakket aan wonen.

Er worden 3 ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten opgericht die een beperkte verdichting betekenen voor de dorpskern van Drongen.

De footprint van de bebouwing blijft beperkt. Er wordt een maximale bouwdiepte van 11,25 m gehanteerd. Dit is een pak minder dan de toegelaten bouwdiepte van 15 m volgens het BPA. Het voorstel getuigt van compact bouwen. Dit is ook een voorwaarde om een afwijking op het aantal bouwlagen toe te staan. Deze beperkte bouwdiepte reduceert ook een negatieve impact op de monumentale boom op het linker aanpalende perceel, omdat de footprint buiten de kroonprojectie van deze boom blijft.

Er bevinden zich in deze straat verschillende woningen met een hoge kroonlijst. De woning Veerstraat 34 heeft een nog hogere kroonlijst dan het nieuwbouwproject. De nok van het voorgestelde volume sluit quasi aan op de nok van het rechter aanpalende volume. Er wordt gekozen voor een licht hellend dak, waardoor dit nieuwe volume zich naar vormgeving goed inpast in deze historische woonomgeving. Er wordt opgemerkt dat indien er een volume zou worden opgetrokken van twee bouwlagen hoog (bouwdiepte 12 m en een kroonlijsthoogte van 6,4 m) met een hellend dak van 50°, de nok minstens even hoog zou komen als de nok van het voorgestelde volume.

Parkeren

Dit is een woonproject met 3 woonentiteiten, waardoor deze onder de kruimelregel blijft volgens de parkeerrichtlijn en er geen parkeerplaatsen op eigen terrein moeten voorzien worden. Ook indien er 3 of 4 klassieke eengezinswoningen zouden voorzien worden, moeten er geen parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. Dit is een heel kleinschalig bouwproject, de parkeerdruk op de omgeving zal dan ook beperkt blijven.

Lichtinval en waardevermindering

Er werd reeds eerder opgemerkt dat indien er een volume zou worden opgetrokken van twee bouwlagen hoog (bouwdiepte 12 m en een kroonlijsthoogte van 6,4 m) met een hellend dak van 50°, conform het BPA, de nok minstens even hoog zou komen als de nok van het voorgestelde volume. De impact van dergelijke bouwvolume zou even groot zijn als het volume in de aanvraag.

Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument."

2.6 De juridische toets

2.6.1 Kwalificatie van de aanvraag

Hoewel op de eerste plaats de bouwaanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het werkelijk gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen (RvS 21 april 2008, nr. 182.191, Wouters e.a.).

Het ontwerp wordt voorgesteld als een cohousing-project met 3 units. Een cohousing-project wordt op de website van Stad Gent als volgt gedefinieerd:

"Cohousing is een woonconcept waarbij een groep mensen samen een aantal private wooneenheden bouwen of renoveren. De wooneenheden beschikken over gemeenschappelijke voorzieningen. Dit met voldoende aandacht voor de omgeving en het gemeenschapsgevoel."

Volgende gemeenschappelijke voorzieningen worden voorzien: een gemeenschappelijke fietsenberging en een gemeenschappelijke tuin op het gelijkvloers. Op de verdieping wordt tevens een gemeenschappelijke coworking ruimte en zitkamer voorzien, samen 31 m² groot. Op dit punt onderscheidt de aanvraag zich van een klassieke meergezinswoning, en kan men inderdaad van een cohousing-project spreken.

Daarnaast dient – in functie van de toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement en de woningtypetoets – vastgesteld of de 3 woonentiteiten te beschouwen zijn als eengezinswoningen, appartementen of schakelwoningen.

In artikel 1 ABR worden deze woningtypes als volgt gedefinieerd:

Eengezinswoning: gebouw bestaande uit één woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een woongebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt ingenomen door één woning.

Schakelwoning: een zelfstandige woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke zelfstandige woning minstens gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, en waarbij de hoofdtoegang van elke zelfstandige woning rechtstreeks uitkomt op de openbare weg of op een oprit naar de openbare weg. Wordt ook beschouwd als een schakelwoning: een schakelwoning met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van de schakelwoning beslaat, en waarbij de rest van de schakelwoning volledig wordt ingenomen door één woning.

Appartement: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leefzones verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

Belangrijk is ook volgende toelichting bij 'schakelwoning':

"Gelijkaardige woningtypes kunnen wél gerealiseerd worden in meergezinswoningen, alleen zullen deze niet beschouwd worden als schakelwoning zoals in de woningtypetoets en in dit bouwreglement opgenomen. Dergelijke woningtypes moeten beschouwd worden als appartementen met een eigen toegang, en worden niet beschouwd als een alternatief voor een eengezinswoning."

De ontworpen woonentiteiten zijn duidelijk te definiëren als schakelwoningen: allen hebben ze een afzonderlijke inkomhal, toegankelijk vanop het gelijkvloers, er is geen gemeenschappelijke trappenhal naar boven, de woonentiteiten zijn verticaal geschakeld. Elke woning beschikt over een private tuinzone van 50m² met daarachter een collectieve tuin. Op de eerste verdieping beschikken de woningen over een inpandig terras.

In tegenstelling tot voorgaande aanvraag, werden de plannen aangepast.

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

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het ABR.

2.6.3 Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Guido Gezellestraat'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een 15 m diepe zone voor gesloten bebouwing, gevolgd door een zone voor privaat park. Op het bestemmingsplan wordt tevens aangeduid dat het verplicht aantal bouwlagen 2 bedraagt.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften wordt bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen aan een bouwlaag een minimum hoogte van 2,70 m en een maximum hoogte van 3,20 m toebedacht.

De hoogte wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst.

De dakvorm moet hellend zijn: minimum 30° en max. 50°.

De bouwdiepte op de verdieping mag max. 12 m bedragen.

In de zone voor privaat park zijn geen constructies toegelaten.

De aanvraag is op volgende punten strijdig met de voorschriften van het BPA:

- Er worden 3 bouwlagen onder de kroonlijst voorzien i.p.v. 2.
- De voorgevel van het project volgt niet volledig de rooilijn.

In tegenstelling tot hetgeen het college van burgemeester en schepenen stelt, wordt de bouwdiepte op de verdiepingen niet overschreden, deze bedraagt met name 11,85 m. De dakhelling bedraagt 35° en is ook in overeenstemming met het BPA.

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

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

De afwijking op de inplanting op de rooilijn is beperkt: de voorgevel wordt tussen de uiterste hoekpunten van het perceel tussen de aanpalende percelen rechtgetrokken. Hierdoor wordt een rustigere gevel bekomen. Tussen de perceelsgrens en de voorgevel wordt -op het toegangspad naar de voordeur na- (gevel)groen voorzien.

Dergelijke afwijking kan in toepassing van art. 4.4.1, §1 VCRO toegestaan worden.

De afwijking op het aantal bouwlagen valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Een tweede afwijkmogelijkheid betreft artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), dat als volgt luidt:

“Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in

werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan."

Het betrokken BPA dateert van 19 februari 1990 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich derhalve principieel binnen de afwijkingmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Het CBS staat een afwijking op het aantal bouwlagen toe op basis van volgende motivering:

"Het BPA stelt dat er 2 bouwlagen hoog mag gebouwd worden met daarop een hellend dak met een dakhelling van 50°. Indien dit maximale gabarit wordt uitgezet valt het voorziene volume hier bijna volledig binnen. De impact van het voorziene volume op de omgeving blijft dan ook beperkt. In het straatbeeld bevinden er zich verschillende woningen met een hoge kroonlijsthoogte, de kroonlijst van woning Veerstraat 34 is nog hoger dan deze van het nieuwbouwproject. De nok van de nieuwbouw sluit aan op de nok van de rechter aanpalende woning. Er kan gesteld worden dat dit volume zich goed integreert in het straatbeeld. Er is ook voldoende aandacht voor een kwalitatieve afwerking."

Deze argumentatie kan bijgetreden worden in die zin dat een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen aanvaardbaar is op deze locatie.

Het perceel bevindt zich in de dorpskern van Drongen, op nauwelijks ± 150 m afstand van het centrum (Drongenplein).

In de Veerstraat heeft de meerderheid van de woningen een gabarit van 2 bouwlagen en een zadeldak, doch er komen ook meerdere woningen met een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen voor.

Niet enkel de zeer imposante woning nr. 34 op het links aanpalend perceel (woning komt niet tot tegen perceelgrens met onderhavig perceel, er liggen bijgebouwen van één bouwlaag onder zadeldak tussen), maar bijvoorbeeld ook de rechtover het bouwperceel gelegen hoekwoning Veerstraat/Domien Ingelsstraat (3 bouwlagen met plat dak), of de woning nr. 21 (3 bouwlagen met plat dak, op ± 90 m afstand van bouwperceel), of de meergezinswoning nr. 37-47 (3 bouwlagen met plat dak, op ± 160 m van bouwperceel),

Het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, handelt over de toepassing van het begrip ruimtelijk rendement in de Stad Gent en de boordeling van de verruimde afwijkingmogelijkheden in de VCRO voor verkavelingen en BPA's ouder dan 15 jaar.

Deze nota geeft aan welke principes van de BPA's Stad Gent wil behouden en welke mogelijkheden tot afwijkingen worden overwogen.

De nota geeft aan dat er t.h.v. de wijkknooppunten in het buitengebied kan afgeweken worden van de maximale bouwhoogte tot de basisschaal (3 bouwlagen), dit in functie van compacter bouwen, ontharding, verdichting,

Op basis van dit beleidskader én bovenvermelde in de omgeving bestaande toestand kan ingestemd worden met een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen en een licht hellend of plat dak.

Dit betekent wel dat de kroonlijsthoogte dan dient beperkt tot max. 9,60 m, zijnde de maximum kroonlijsthoogte die het BPA toestaat voor 3 bouwlagen, wat hier het geval is.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

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

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°

;

*b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

In het voorgaande dossier -dat door de aanvrager in fase van beroep werd ingetrokken- werd reeds aangetoond dat schakelwoningen op deze locatie aanvaardbaar zijn. Beroepsindieners heeft hiertegen evenmin bezwaar, zo blijkt. De aanvraag voorziet -in tegenstelling tot voorgaande aanvraag- ondubbelzinnig in de oprichting van 3 schakelwoningen, elk met hun eigen toegang tot het openbaar domein.

Zoals onder de juridische toets (zie 2.6.3) reeds uiteengezet, bevindt het aanvraagperceel zich in de dorpskern van Drogen, vlakbij tal van voorzieningen en op wandelafstand van openbaar vervoer (bushalte en treinstation). Een verdichtingsproject is hier op zijn plaats, waarbij 3 bouwlagen onder hellende bedaking aanvaardbaar geacht wordt. Bovendien bevinden zich in de directe omgeving reeds meerdere woningen met 3 bouwlagen. Door de bouwdiepte te beperken, maar in de hoogte te bouwen, kan veel compacter worden gebouwd, hetgeen vanuit energetisch en klimaatopgumpunt wenselijker is.

Het gebouw sluit qua volume, kroon- en nokhoogte bovendien aan bij de rechts aanpalende woning. Het volume integreert zich dan ook in het straatbeeld.

In tegenstelling tot voorgaande aanvraag, is in huidig ontwerp het woonrek vervangen door inpandige terrassen beperkt tot de eerste verdieping. Bovendien bevinden zich op de eerste en tweede verdieping aan de achterkant quasi geen leefruimtes (1^e verdieping enkel keuken bij de middelste woning, 2^e verdieping speelruimte bij de middelste woning) waardoor er niet langer sprake is van een ontoelaatbare hinder voor de naburen.

Appellant is eigenaar en bewoner van de woning Veerstraat nr. 11, welke zich aan de overkant van de straat bevindt. Appellant vreest voor afname van (zon)licht. Vooreerst dient opgemerkt dat het BPA toelaat een gebouw te ontwerpen met 2 bouwlagen en een zadeldak met dakhelling 50°. Huidig ontwerp wijkt niet veel af van dit maximale gabarit conform het BPA. Het voorziene volume valt bijna volledig binnen dit maximale gabarit.

De woning van appellant bevindt zich aan de overkant van de straat, waar deze (inclusief parkeerstrook en voetpad) een breedte kent van circa 13 m. Bijgevolg zal het gevraagde volume, met een kroonlijsthoogte van 9,60 m, geen aanleiding geven tot een verminderde (zon)lichtinval bij appellant.

Eén van de beroepsgrievens bestaat erin dat er geen parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen perceel.

De Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel 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) VCRO.

In de nota is een 'drempelwaarde' opgenomen voor 'kleine projecten': ontwikkelingen die qua omvang onder de drempelwaarde liggen, hoeven niet te voldoen aan de minimale parkeereis.

Voor de functie 'wonen' ligt de drempelwaarde op 5 wooneenheden voor wat parkeerplaatsen voor auto's betreft, ingeval van 'sociaal wonen' ligt de drempelwaarde zelfs op 25 wooneenheden. Het feit dat hier een project voorzien wordt voor 3 woonentiteiten zonder enige parkeerplaats op eigen terrein is dus NIET strijdig met bovenvermelde nota.

Stad Gent heeft een uitdrukkelijke beleidskeuze gemaakt, in kader van toekomstig auto-ontradend beleid in de (rand)stedelijke omgeving, om geen parkeerplaatsen te eisen bij dergelijke kleinschalige projecten.

Dit is een valabele beleids optie waar diverse belangen tegenover elkaar worden afgewogen met oog voor een duurzaam en toekomstgerichte mobiliteitsvisie.

Het ontwerp voorziet wel in een ruime gemeenschappelijke fietsenstalling voor 17 fietsen, dit meer dan volgens de bovenvermelde nota vereist.

Terecht merkt het college van burgemeester en schepenen op dat deze fietsenstalling niet mag gebruikt worden als parkeergarage (gelet op het voorzien van een laadpaal kan dit worden vermoed) en dat een hangstelsel minder gebruiksvriendelijk is.

De woningen beschikken over veel woonkwaliteit en een ruime (deels privative, deels collectieve) tuinzone.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp werd op verschillende essentiële punten aangepast.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023149144 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023149144 ingediend door Meuleman wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

- Het advies van de brandweer van 12 januari 2024 dient te worden nageleefd.
- De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen te worden nageleefd.
- Het advies van de Vlaamse Waterweg nv dient te worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 maart 2024 dienen te worden nageleefd.
- De fietsenstalling mag niet als parkeergarage worden gebruikt.

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

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

Artikel 2

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

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een

gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het 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