

Deputatie

Besluit

Zitting van 29 augustus 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024020221

73 **2024_DEP_04497** **OVberoep - Gent - Derden (Vanhoutteghem) tegen Van Nuffel - Verniers - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Filip Van Laecke, 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 Koen Van Nuffel - Martine Verniers, Katoenstraat 5 te Gent, hebben per beveiligde zending van 28 februari 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024020221.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, deelgemeente Oostakker, Katoenstraat 5, kadastraal gekend 17° afdeling, sectie D, nr. 888H.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van een aanbouw en carport.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 2 mei 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 4 juni 2024 beroep ingesteld door volgende derde: mevrouw Donatella Vanhoutteghem, Slotendries 10 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 1 juli 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 22 juli 2024 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door de heer Robin Slabbinck en mevrouw Florence Lobelle, advocaten.
Op 30 juli 2024 werd een nota 'Bijkomende toelichtingen en opmerkingen beroepsindienster' op het Omgevingsloket geplaatst.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 5 augustus 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 repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 13 augustus 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde- voorzitter Filip Van Laecke, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Derden: mevrouw Donatella Vanhoutteghem.

Aanvrager: de heer en mevrouw Koen Van Nuffel - Martine Verniers, bijgestaan door de heer Robin Slabbinck, advocaat.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

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

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- Op 25/08/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2005/50087).
- Op 13/07/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het weglaten van ramen tegenover een vorige vergunning en het plaatsen van een raam. (2006/50103).

Op 02/10/2023 werd volgende bouwovertreiding vastgesteld:

"Achteraan de aanbouw links is het dak en de zijgevel van een kleine aanbouw in tweede orde gesloopt en 0,50 m hoger heropgebouwd. De vloeroppervlakte is hierbij niet gewijzigd, het bouwvolume beperkt toegenomen met 2,87m³."

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een eengezinswoning van het open type en van 2 bouwlagen onder een hellend dak hoog, gelegen Katoenstraat 5 te Oostakker. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van het halfopen en open type.

De aanvraag omvat het regulariseren van verbouwwerken aan de woning en de plaatsing van een carport in de zijtuin.

De verbouwwerken aan de woning omvatten het verhogen van de bestaande aanbouw met plat dak met 57 cm. De bouwhoogte wordt opgetrokken van 2,50 m naar 3,07 m. De aanbouw bevindt zich op 0,96 m t.o.v. de perceelsgrens. De zijgevel is voorzien van een nieuw raam.

De achterliggende ruimte betreft een berging.

De nieuwe carport (21 m²) met hellend dak bevindt zich op 50 cm van de rechterzijperceelgrens en op 12,50 m van de rooilijn.

De nokhoogte bedraagt 3,39 m, de kroonlijsthoogte 2,30 m.

Achteraan bevindt zich een aangebouwde berging (4,2 m²). De rechtergevel en achtergevel van deze constructie is gesloten. De carport met aangebouwde berging worden uitgevoerd in hout. De voor- en zijgevel zijn open. Voor de plaatsing van de carport werd één wilg geroid. De nieuwe constructie bevindt zich bovendien op korte afstand van een behouden boom.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden. De aanvraag houdt ook geen wijzigingen van een scheidingsmuur in, zodat er geen vereiste was om de beroepsindienster aan te schrijven.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Herbouw aangebouwd bijgebouw

De aanvraag omvat het ophogen van een bestaande aanbouw met plat dak ter hoogte van de linkerzijgevel. De bouwhoogte en omvang van het herbouwde bijgebouw is beperkt, waardoor de impact op de aanpalende aanvaardbaar is. De bouwdiepte en -breedte wordt niet gewijzigd. Het raam doet echter wel afbreuk aan de privacy van de aanpalende woning omwille van de korte afstand tot de perceelsgrens. Als bijzondere voorwaarde wordt daarom opgenomen dat het raam voorzien dient te worden van ondoorzichtig glas.

Carport in de zijtuin

De carport in de zijtuin is aanvaardbaar. De carport wordt voorzien op 50 cm van de bestaande afsluiting (gesloten panelen en groene haag), waardoor de impact naar de aanpalende aanvaardbaar is. De omvang van de constructie is aanvaardbaar. Het open karakter van de zijtuin en het doorzicht naar de achtertuin wordt voldoende behouden. Op het perceel bevindt zich eveneens een ander bijgebouw (ca. 22 m²), waardoor de totale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen op het perceel ca. 47 m² beslaat. Bijkomende vrijstaande bijgebouwen kunnen niet meer toegestaan worden. De carport werd geplaatst tussen 2017 en 2018 en staat eigenlijk iets te dicht tegen de te behouden boom, maar de boom doet het nu 6 jaar later nog steeds goed. Na telefonisch contact met de eigenaar is vernomen dat het effectief de bedoeling was om deze boom te behouden. Ondertussen is ook een knotwilg verdwenen, maar deze zou zijn afgetakeld. Deze boom die ook steeds diende bijgesnoeid te worden is vervangen door een struik (symbolisch voorgesteld op plan 'bestaand inplantingsplan'). Deze knotwilg stond op slechts enkele meters van de zijgevel, dus hier een nieuwe boom aanplanten is niet duurzaam gezien opnieuw weerkerend snoeiwerk noodzakelijk zou zijn. De volledige achtertuin is aangeplant met een achttal bomen. Bijgevolg vormt de regularisatie geen aantasting van de algemene groenkwaliteiten van het perceel.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de afvoer van het hemelwater dat terecht komt op de carport vertraagd moet gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het carport terecht komt in de tuin te laten infiltreren of aan te sluiten op een bestaande hemelwaterput. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

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:

Raam in zijgevel:

Het raam in de zijgevel ter hoogte van de herbouwde aanbouw dient uitgevoerd te worden in ondoorzichtig glas.

Afvoer hemelwater:

De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op de carport moet vertraagd moet gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het carport terecht komt in de tuin te laten infiltreren of aan te sluiten op een bestaande hemelwaterput. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering."

1.8 Argumentatie appellante, hier de derde-beroepinsteller

Appellante is eigenaar en bewoner van de woning Slotendries 10.

Zij paalt achteraan met haar perceel tegen de linkerzijperceelgrens van het perceel van de aanvraag, dat ook een leegstaande woning nr. 7 zou omvatten (ook op het Omgevingsloket heeft het perceel als huisnummer 5-7).

Haar bezwaren zijn gericht tegen de uitgevoerde werken aan de aanbouw ter hoogte van de linkerzijgevel, welke op minder dan 0,50 m van de perceelgrens met appellante staat.

Het betreft het deels afbreken en hoger herbouwen van een aanbouwsel die als keukentje diende van huisnummer 7 (thans 'berging'), alsook een aanzet tot een totaal nieuwe aanbouw ernaast en waarvan geen sprake is bij de aanvraag van deze regularisatie (zie plan

BA_B_G_N_1_ontworpenziggelinks).

Door het verhogen van de vloer is de ganse aanbouw ca. 3 m hoog.

Er is een opening voor een toekomstige buitendeur (op minder dan 0,50 m van de perceelgrens), een verlenging van een gegolfd plasticen afdak tot ± 0,30 m van de perceelgrens en een opeenstapeling van losse bakstenen als haakse muur om het af te maken, hetgeen een gevaarlijke situatie is.

Het feit dat men bij het indienen van de foto's voor de regularisatie in dit bouwdoossier vlug een muur opgetrokken heeft van los opeengestapelde bakstenen om foto's te trekken met de bedoeling te suggereren dat deze aanbouw bestaat en de overheid zo te misleiden, heeft waarschijnlijk als doel om deze illegaal te bouwen in de toekomst en te beweren dat het er altijd was.

De bouwvergunningen van 2005 en 2006 hebben niets te maken met de huidige aanvraag tot regularisatie en kunnen bijgevolg NIET als vergunning beschouwd worden voor de huidige aanvraag. In de basisvergunning uit 2005 had men gelogen i.v.m. de grensafstand tussen de nieuwbouw en de perceelgrens, die namelijk 2 m zou zijn i.p.v. ca 0,50 m.

De doorsnede BB bij het indienen van huidige regularisatie is dan ook irrelevant. Er is vermoedelijk nooit een vergunning geweest voor het keukentje van huisnr. 7 waarvan men nu een regularisatie vraagt als opbergruimte voor huisnr. 5, daar deze is gebouwd op de vroegere bedding van de afgeschafte waterloop nr. 5. De te regulariseren aanbouw situeert zich op deze bedding met ingegraven rioolbuis waarvan nog officieel gebruik wordt gemaakt door o.a. de aaneengesloten rijhuizen verder in de Slotendries en de Katoenstraat.

Er is een reling op de nieuwe aanbouw geplaatst wat doet vermoeden dat men er een dakterras van wil maken, volledig in strijd met de privacywet.

Wat het vergrote en verhoogd doorzichtige raam betreft van de verhoogde aanbouw: het torent ca 0,50 m boven de schutting uit op 0,50 m van de perceelgrens. Dit, tezamen met het dakterras, is een schending van de privacy (Artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek). Beplanting, waar men naar verwijst, is van voorbijgaande aard en geeft geen uitzondering op de privacywet.

Het regenwater van het plat dak onderaan t.h.v. van de verhoogde vloer (op de grens van de aanbouw met de verlenging van de gevelmuur) wordt naar buiten geloosd door een uitstekende buis met eronder een halfopen buis naar het perceel van appellante (ca 0,50 m van de perceelsgrens) zodat het regenwater rechtstreeks naar het perceel van appellante geleid wordt. De woningen liggen nochtans in een overstromingsgevoelig gebied.

Voor de gevraagde regularisatie heeft men een afwerking voor de cellenbetonstenen gevel voorzien van steenstrips (wat de afstand tot de perceelsgrens nog verkleint) die hetzelfde zouden zijn als voor de verleende vergunning van de nieuwbouw (2005-2006) op de 1^e verdieping.

Na 18 jaar is deze afwerking nog steeds niet gebeurd! Het doet vermoeden dat er weer geen afwerking komt.

Als voorwaarde stelt men dat 'het raam in de zijgevel ter hoogte van de herbouwde aanbouw dient uitgevoerd te worden in ondoorzichtig glas'.

Het is uitgevoerd in doorzichtig glas.

Naar het voorbeeld van de zo gezegde afwerking van de cellenbetonstenen gevel van de nieuwbouw (vergunning 2005-2006) die nooit uitgevoerd is, zal het dus ook nooit gebeuren. Appellante meent dat dit niet afdwingbaar is in de praktijk daar het werken betreft van onbepaalde duur en dus geen einddatum van de verbouwingen kan bedongen worden. Men kon kiezen voor een raam in de andere gevel kijkend naar de eigen achtertuin of kiezen voor een dakraam daar het volgens plan enkel om een bergruimte gaat.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 12 juli 2024 volgend advies uitgebracht: "...

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

- *De aanpalende buur is niet aangeschreven gedurende de procedure.*
- *De plannen van de vergunde toestand stroken niet met de vergunde toestand. Er werd geen aanvraag ingediend voor de aanbouw die men in deze aanvraag wenst te verbouwen. Bijgevolg betreft huidige aanvraag de bouw van de aanbouw en niet de verbouwing van de aanbouw.*
- *Het water dat op de aanbouw terecht komt wordt afgeleid naar het aanpalende perceel.*
- *De opgelegde bijzondere voorwaarde betreffende het raam volstaat niet*
- *Het dakterras werd niet opgenomen in de aanvraag.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- *Gezien er geen wijzigingen aan de scheidingsmuur voorzien zijn, moest de aanpalende niet aangeschreven worden.*
- *De aanbouw werd aangeduid op de vergunde plannen van de vergunningen uit 2005 en 2006. De aanvraag uit 2006 betrof het wijzigen van de raamopeningen in deze aanbouw. Bijgevolg wordt de aanbouw als vergund geacht beschouwd. Desalniettemin zal de Dienst Toezicht van de Stad Gent de vergunde situatie verder onderzoeken.*
- *Het water dient op eigen perceel opgevangen te worden. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak. Het afleiden van het hemelwater naar het aanpalende perceel is evenwel niet aanvaardbaar en strijdig met de gewestelijke verordening hemelwater.*
- *Het raam dient uitgevoerd te worden zoals opgenomen in de bijzondere voorwaarde. Indien dit niet zo uitgevoerd wordt, begaat men een bouwmisdrijf.*
- *Enkel de aangevraagde werken werden beoordeeld. Indien de aanvrager een dakterras wenst te voorzien, is dit vergunningsplichtig en dient een nieuwe aanvraag ingediend te worden.*

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de artikelen van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent die betrekking hebben op hemelwater. De oppervlakte van de aanbouw bij de woning wijzigt niet.

Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd.

Het te herbouwen gedeelte beslaat slechts een oppervlakte van $\pm 5,5 \text{ m}^2$, doch maakt wel deel uit van een woning met een grondoppervlakte van ca. 207 m^2 die (minstens deels) aangesloten is op een bestaande hemelwaterput van 7.500 liter.

Het nieuwe plat dak van de aanbouw dient ofwel voorzien van een groendak, ofwel aangesloten te worden op de bestaande hemelwaterput.

Het zadeldak van de carport is aangesloten op de bestaande hemelwaterput. De oprit naar de carport werd aangelegd in waterdoorlatend materiaal en met een helling kleiner dan 2 %, zodat het hemelwater dat op de oprit valt voldoende op eigen perceel in de grond kan infiltreren.

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

2.2 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De juridische toets

Het beroep bij de deputatie heeft een devolutieve werking, hetgeen betekent dat het besluit van de deputatie volledig in de plaats van het college van burgemeester en schepenen komt, zodat de beslissing in zijn totaliteit moet gemotiveerd worden.

De deputatie moet zich hier dus niet enkel een oordeel vormen over de door appellante bestreden aanbouw aan de woning, maar ook over de door haar niet bestreden carport (gelegen aan de andere zijde t.o.v. haar perceel).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen, mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de watertoets.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het regulariseren van verbouwwerken aan het hoofdgebouw en de plaatsing van een carport in de zijtuin.

Het betreft een woning van het open type die bestaat uit een amalgaam van hoofd- en aanbouwen waar hellende en platte daken elkaar afwisselen.

De hoofdbouw van 2 bouwlagen onder een zadeldak (noklijn loodrecht op de straat, met vooraan een wolfseind) heeft een bouwdiepte van 7,85 m en staat op 50 à 70 cm van de linkerzijperceelgrens.

De totale bouwdiepte van de woning bedraagt ca. 27,59 m, er zijn dus aanbouwen over een diepte van bijna 20 m, voornamelijk bestaande uit centraal achter de hoofdbouw een gedeelte van 2 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag deels in het zadeldak met kroonlijsthoogte 4,78 m begrepen is.

Links van deze aanbouw, onmiddellijk aansluitend bij de hoofdbouw, is er een gedeelte van 2 bouwlagen met plat dak (kroonlijsthoogte 5,82 m) dat 7,17 m diep is achter de hoofdbouw en dat op 96 cm van de zijperceelgrens staat. Achter dit gedeelte van 2 bouwlagen met plat dak en nog

steeds naast de 'centrale aanbouw' komen in de vergunde toestand diverse aanbouwen van 1 bouwlaag onder lessenaarsdak voor, afhellend naar de linkerzijperceelgrens. Helemaal achteraan (achter de 'centrale aanbouw') is er een aanbouw van 1 bouwlaag onder zadeldak.

Rechts naast de hoofdbouw is er een aanbouw van 1 bouwlaag onder puntdak, met daarachter (naast de 'centrale aanbouw') een aanbouw van 1 bouwlaag onder plat dak.

De aanvraag heeft betrekking op de herbouw van de aanbouw links, onmiddellijk achter het gedeelte van 2 bouwlagen met plat dak, dewelke ca. 2,20 m breed en 2,50 m diep is.

Deze aanbouw bevindt zich dus op 15,02 m van de voorgevellijn en 96 cm van de linkerzijperceelgrens.

De aanbouw werd op dezelfde plaats herbouwd met een plat dak, waarbij de zijgevel werd opgetrokken van 2,50 m naar 3,07 m.

In de vergunde toestand was (volgens de ingediende plannen) deze aanbouw een berging, deze functie wordt niet gewijzigd.

Zowel in de vergunde als de nieuwe toestand had deze berging een 1,60 m breed raam in de zijgevel, maar het nieuwe raam werd ongeveer 0,5 m hoger geplaatst waardoor er thans over de betonplaten op de perceelgrens kan gekeken worden. Het nieuwe raam is dus in strijd met artikel 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (B.W.), dat een afstand van 1,90 m tot de perceelgrens oplegt voor vensters met doorzichtige beglazing die een recht zicht naar de perceelgrens hebben.

In het beroepschrift wordt de vergunde toestand van de betrokken aanbouw – en dan vooral de zeer korte afstand tot de linkerzijperceelgrens – betwist.

In de toelichtende nota dd. 22 juli 2024 namens de vergunninghouder wordt het volgende vermeld m.b.t. het al dan niet vergund zijn van de betrokken constructie:

"De betrokken aanbouw is reeds van oudsher aanwezig op het perceel, minstens reeds van 1969. De betrokken aanbouw dateert dus van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en wordt derhalve gedekt door een vermoeden van vergunning overeenkomstig artikel 4.2.14, §2 VCRO.

Dat de betrokken aanbouw minstens dateert van 1969 blijkt uit een opschrift dat is aangebracht boven een venster van de achterbouw met vermelding van de namen van de oorspronkelijke eigenaars en een jaartal.

...

Dat de betrokken aanbouw reeds van oudsher aanwezig is, wordt ook bevestigd door bovenstaande foto van de bestaande toestand. Op deze foto is te zien dat de betrokken aanbouw is opgebouwd uit bakstenen die overeenstemmen met de bakstenen die zijn gebruikt voor de oprichting van het hoofdgebouw. Ook de foto's van de binnenzijde tonen aan dat de betrokken aanbouw reeds geruime tijd aanwezig was. Het betreft geen nieuwe aanbouw die in 2004 of later werd gebouwd of "verzonnen", zoals de beroepsindienster lijkt te beweren. In het kader van de vergunningsaanvragen van 2005 en 2006 werd een allesomvattend plan opgemaakt van het betrokken perceel. Er bestond nog geen dergelijk plan met de betrokken aanbouw, maar dit impliceert niet dat deze aanbouw daarom onvergund zou zijn, zoals de beroepsindienster beweert. Zoals vermeld, wordt de aanbouw geacht te zijn vergund overeenkomstig artikel 4.2.14, §2 VCRO."

Stad Gent reageert al volgt op deze betwisting (zie rubriek 1.9.1):

"De aanbouw werd aangeduid op de vergunde plannen van de vergunningen uit 2005 en 2006. De aanvraag uit 2006 betrof het wijzigen van de raamopeningen in deze aanbouw. Bijgevolg wordt de aanbouw als vergund geacht beschouwd. Desalniettemin zal de Dienst Toezicht van de Stad Gent de vergunde situatie verder onderzoeken."

De herbouwde aanbouw van 3,07 m hoog bevindt zich op exact dezelfde locatie als de gesloopte aanbouw, net achter een aanbouw van 2 bouwlagen (5,82 m) hoog en op dezelfde afstand tot de zijperceelgrens als deze hogere aanbouw.

Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen de herbouw en de wijziging van het lessenaarsdak naar een (iets hoger) plat dak. Het herbouwde deel is omgeven door hogere aanbouwen, zodat de lichte verhoging van het dak geen bijkomende schaduw kan werpen op het aanpalend perceel van appellante.

Uit de foto's blijkt dat op het onmiddellijk aanpalend perceel (= achterste gedeelte van de achtertuin) een hoog en dicht groenscherm staat dat inkijk vanuit de nieuwe raamopening verhindert. Daar echter een groenscherm in de winter haar bladeren kan verliezen en het groenscherm in de loop der jaren kan gewijzigd worden (het kan niet de bedoeling zijn dat burens zelf een groenscherm moeten voorzien én behouden om de negatieve impact van ramen in strijd met het B.W. tegen te gaan), wordt de voorwaarde van het CBS bijgetreden dat het raam voorzien dient te worden van ondoorzichtig glas.

In de toelichtende nota dd. 22 juli 2024 namens de vergunninghouder wordt aan de hand van een foto aangetoond dat het raam in de zijgevel van de betrokken aanbouw intussen reeds is voorzien van mat glas (pag. 11 van de nota).

Appellante stelt in haar aanvullende nota dd. 30 juli 2024 (datum dat de nota op het Omgevingsloket geplaatst werd) dat kwestieus venster vermoedelijk mat gemaakt werd door het aanbrengen van een folie die terug kan verwijderd worden en bijgevolg geen oplossing biedt (is geen 'mat glas').

Stedenbouwkundig is het aanbrengen van een folie gelijk te stellen met mat glas.

Appellante vraagt de verwijdering van het betrokken venster.

Artikel 78 §1 OVD luidt als volgt: *"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Appellante vermoedt dat het plat dak als dakterras zal ingericht worden om reden dat een reling op de nieuwe aanbouw geplaatst werd (zie foto 12 bij haar beroepschrift).

In de toelichtende nota dd. 22 juli 2024 namens de vergunninghouder wordt benadrukt dat de aanvragers geenszins de intentie hebben om een dakterras in te richten op de aanbouw.

Ook wordt het volgende verduidelijkt: *"De zogenaamde 'reling' waarnaar wordt verwezen, is louter een overblijfsel van de uitgevoerde werken aan de aanbouw. Meer concreet, diende de reling om een zeil te spannen over de aanbouw tijdens de werken en dit om waterinfiltratie te vermijden. Deze reling zal nog worden verwijderd."*

Er wordt – om misverstanden te vermijden – als voorwaarde opgelegd dat het plat dak niet als dakterras mag ingericht en/of gebruikt worden.

De aanvraag omvat tevens de regularisatie van een alleenstaand bijgebouw (carport) op 50 cm afstand van de rechterzijperceelgrens.

De carport is 6 m bij 3,5 m groot en heeft een zadeldak met kroonlijsthoogte 2,30 m en nokhoogte 3,39 m (noklijn evenwijdig met zijperceelgrens).

De voorgevel en linkerzijgevel zijn open, de achtergevel en rechterzijgevel bestaan uit een houten wand. Achter deze 'carport' staat een houtberging van 2,82 m breed en 1,5 m diep onder een naar achter afhellend lessenaarsdak.

De POA stelt dat dergelijke constructie niet op 0,5 m van de zijperceelgrens kan worden opgericht. Gelet evenwel op het gegeven dat door deze inplanting de boom op het perceel kon worden bewaard, en op het gegeven dat er een akkoord bestaat met de aanpalende buur, en op het gegeven dat noch de stad noch appellant deze carport in vraag stelde, is het niet aan de orde de vergunning voor deze carport te weigeren.

De aanvrager stelt terecht dat het Vrijstellingsbesluit in deze niet bepalend is.

.

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

De aanvrager stelt onder meer akkoord te gaan met de voorwaarden voor wat betreft de aanbouw, dat evenwel de losstaande carport niet in vraag gesteld werd door de derden, dat de stad die carport vergunde, dat de POA geen rekening gehouden heeft met de ligging van de carport, die ingegeven is door de boom die er staat, en die behouden moet worden, dat daardoor geopteerd werd om tot op 0,5m van de grens te komen, dat de rechter buur ook expliciet haar akkoord gegeven heeft toen het

gebouw opgericht werd, dat dit maakt dat het gevraagde kan geregulariseerd worden, dat de criteria van vergunningvrijstelling hier niet bepalend zijn, dat het gevraagde dan ook vergunbaar is, dat wat betreft de aanbouw verwezen wordt naar de nota van de aanvrager, dat de problematiek in verband met het vergund karakter van het oorspronkelijke, dat zeer aannemelijk gemaakt wordt dat de oorspronkelijke toestand vergund geacht is.

De derden stellen onder meer geen bezwaren te hebben tegen de carport, dat uit vergunningen van 2005 en 2006 blijkt dat de berging niet bestond, dat het hier over een nieuwbouw op de eerste verdieping, dat het ter hoogte van nr. 7 is en niet nr. 5, dat men tracht aan te tonen dat er een vermoeden van vergunning geldt, dat de constructie voor een deel afgebroken en opnieuw herbouwd werd, dat vermoeden van vergunning in het vergunningenregister moet ingeschreven worden, dat de berging illegaal is en gebouwd is zonder vergund, dat de vorige vergunning nog steeds niet afgewerkt is, dat er gelogen werd in verband met de perceelsgrens, gelet op de taps toelopende strook, dat onjuiste informatie aangeleverd werd over de bijbouwen, dat het dossier niet strookt met de werkelijkheid, dat er een onaanvaardbare inbreuk op de privacy ontstaat door een opendraaiend raam op al te korte afstand van de perceelsgrens, dat de tegenargumenten niet werden onderzocht door de POA, en dat de toezichthouder niet ter plaatse geweest is.

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

2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024020221 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024020221 ingediend door Van Nuffel – Verniers wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

- Het plat dak van het herbouwde gedeelte van de aanbouw bij de woning dient ofwel uitgevoerd te worden als groendak met een buffervolume van minimaal 35 liter per m² (conform artikel 3.8 ABR), ofwel aangesloten te worden op de bestaande hemelwaterput. In geen geval mag dit plat dak als dakterras ingericht en/of gebruikt worden.
- Het raam in de zijgevel van de herbouwde aanbouw dient blijvend uitgevoerd te worden in ondoorzichtig glas.

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

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

Artikel 2

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

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

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

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

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens