

Deputatie

Besluit

Zitting van 12 september 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023170979

27 **2024_DEP_04777** **OVberoep - Gent - Dewulf - Buysse - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna 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.

Mevrouw Annika Buysse en de heer Joos Dewulf, Mimosastraat 90 te Gent, hebben per beveiligde zending van 21 maart 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023170979.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Mimosastraat 90, kadastraal gekend 10° afdeling, sectie K, nr. 353L.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen woning;
- slopen bijgebouw met behoud funderingsplaat;
- oprichten nieuw bijgebouw;
- rooien hoogstammige bomen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 23 mei 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 17 juni 2024 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 15 juli 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 26 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 schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken. Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 3 september 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde- voorzitter Filip Van Laecke, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:
Aanvrager: de heer Joos Dewulf.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

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

1.4 Historiek

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

- Op 19/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een halfopen bebouwing. (2017/07232 Dig)
- Op 01/03/2018 werd een melding positief beoordeeld voor het verbouwen van zijn eigen woning. (2018 afwa 313)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand van de aanvraag bevindt zich langs de Mimosastraat in de 'Bloemekenswijk'. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel in kwestie is ca. 383 m² groot, heeft een diepte van ± 48,90 m en een breedte aan de straat van 7,85 m, welke achteraan oploopt tot 8,39 m.

Het perceel is bebouwd met een woning met kroonlijsthoogte 2,5 bouwlagen onder een zadeldak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,84 m.

De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +10,02 m met een nokhoogte van +13,92 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Rechts van de hoofdbouw bevat het perceel een ± 2,4 m brede open ruimte, rechts palend aan de blinde zijgevel van de aanpalende woning nr. 88.

Achter de hoofdbouw bevindt zich in de vergunde toestand (vergunning dd. 19/02/2018) een perceelbrede achterbouw tot op een bouwdiepte van 15,75 m (gemeten vanaf de rooilijn op de linker perceelgrens) welke een totale hoogte van +4,11 m heeft (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Aan deze aanbouw worden geen wijzigingen voorzien.

De aanvraag strekt ertoe volgende handelingen te regulariseren:

- De bestaande erker en gevelsteen op de 1^e en 2^e verdieping van de voorgevel van het hoofdgebouw werd verwijderd en vervangen door een isolatie met een afwerking met leien. Deze zorgt voor een uitsprong van 14 cm voorbij de rooilijn (isolatie incl. afwerking).

- In functie van de interne heropdeling van de 1^e verdieping werden er nieuwe ramen in de voorgevel voorzien en een raam in de zijgevel.

De ramen in de voorgevel bestaan uit links een raam van 2 m hoog en 1,55 m breed op 99 cm van de linker perceelgrens en rechts een raam van 2 m hoog en 80 cm breed op 3,95 m van de linker perceelgrens.

In de rechter zijgevel een raam van 2 m hoog en 80 cm breed geplaatst op 3,22 m van de voorgevel/rooilijn.

- Door het verwijderen van de erker op de 2^e verdieping werd er een nieuw raam in de voorgevel voorzien. Dit raam is 1,30 m hoog en 80 cm breed en bevindt zich op 4,05 m van de linker perceelgrens.

- Het oorspronkelijk vergunde overdekte terras aan de linker zijde en het terras zijn niet uitgevoerd. Er werd een niet overdekt terras voorzien achter de vergunde aanbouw, langs de linkerkant en aansluitend op de keuken met een oppervlakte van ca. 15 m² (3,20 m breed en 4,80 m lang).

Hiervoor is er geen wijziging van de scheidingsmuren noodzakelijk.

Ter hoogte van de linker perceelsgrens staat een bijgebouw van 4,59 diep, 3,65 m breed en +2,45 m hoog (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) op een diepte van 23,45 m van de rooilijn. Deze wordt gesloopt maar de funderingsplaat blijft behouden.

Tegen de achterste perceelgrens wordt een perceelbrede tuinberging voorzien.

T.h.v. de linker perceelsgrens heeft deze een bouwdiepte van 6 m met een breedte van 3,20 m en een hoogte van +3,38 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 1,20 m over een lengte van 6 m.

T.h.v. de rechter perceelsgrens heeft deze een bouwdiepte van 5 m met een breedte van 3,20 m en een hoogte van +2,69 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Hiervoor is er geen ophoging van de scheidingsmuur nodig.

Centraal is er een smaller deel voorzien met een breedte van 1,82 m als verbinding tussen het linker en rechter volume.

Op de achterste perceelsgrens dient de scheidingsmuur opgehoogd te worden tussen 51 cm en 1,50 m over een lengte met 8,39 m.

De knotwilg met omtrek 85 cm die tussen de 2 volumes staat van de tuinberging blijft behouden.

De linkse knotwilg met een omtrek van 25 cm wordt verplaatst naar de rechterzijde van de verharding van een vroegere tuinberging.

De rechter knotwilg met omtrek van 80 cm wordt verwijderd, er wordt in de plaats een nieuwe valse christus doorn geplant aan de achtergevel (zie inplantingsplan).

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden geen bezwaren ingediend binnen de vervaltermijn van 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht

sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen; Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Niet conform: Volgens de aangeleverde plannen wordt de bestaande tuinberging verwijderd maar wordt de funderingsplaat integraal behouden.

Het is positief dat het volume verwijderd wordt. Echter is het niet wenselijk om de funderingsplaat te behouden. De funderingsplaat bestaat uit een niet waterdoorlatend materiaal en heeft een negatieve impact op de waterhuishouding. Deze verharding behoort niet tot de strikt noodzakelijk verharding. Er wordt al een terras voorzien bij de woning van ca. 15 m². Rekening houdende dat er al een terras is, en het volume van de tuinberging wordt gesloopt, heeft de overblijvende funderingsplaat geen functie meer.

Bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk en moet deze verwijderd worden. Er wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de funderingsplaat van de bestaande tuinberging verwijderd dient te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Regularisatie van uitgevoerde werken

De te regulariseren werken aan de voorgevel, zijnde de aanpassing van de gevelopeningen en het toevoegen van een raam in de rechter zijgevel hebben een positieve invloed op de woonkwaliteit alsook op de natuurlijke daglichttoetreding in de slaapkamers.

Verder werd het overdekte terras aan de achterzijde van de woning niet uitgevoerd en werd er een terras in waterdoorlatende verharding voorzien. Echter wordt er opgemerkt dat de funderingsplaat van het te slopen bijgebouw behouden blijft in de aanvraag. Deze wordt niet gezien als strikt noodzakelijk verharding en dient verwijderd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Gevelisolatie

Het isoleren van de voorgevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen. Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig advies gegeven worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking). Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed blijven.

Bijgebouw & rooien van bomen

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Volgens de aangeleverde plannen wordt de bestaande tuinberging verwijderd maar wordt de funderingsplaat integraal behouden. Het is positief dat het volume verwijderd wordt om zo een groter, aaneengesloten tuinzone te bekomen. Echter is het niet wenselijk om de funderingsplaat te behouden.

De funderingsplaat bestaat uit een niet waterdoorlatend materiaal en heeft een negatieve impact op de waterhuishouding. Deze verharding behoort niet tot de strikt noodzakelijk verharding. Er wordt al een terras voorzien bij de woning van ca. 15 m². Rekening houdende dat er al een terras is, en het volume van de tuinberging wordt gesloopt, heeft de overblijvende funderingsplaat geen functie meer.

Bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk en moet deze verwijderd worden. Er wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de funderingsplaat van de bestaande tuinberging verwijderd dient te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

Aan de achterzijde van het perceel wordt er een bijgebouw voorzien in functie van een tuinberging.

De inplanting van het bijgebouw op de achterste perceelsgrens zorgt ervoor dat er geen versnippering optreedt in de tuinzone en dat deze zone opgewaardeerd wordt. Het bijkomende volume van het bijgebouw valt principieel binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Echter dienen er in functie van het bijgebouw enkele bomen gerooid of verplaatst te worden. Het gaat hier over een rij van 3 knotwilgen met een stamomtrek van 25 cm (links), 80 cm (rechts) en 85 cm

(centraal) die fungeren als een groenscherm t.o.v. het achterliggend perceel. De linker knotwilg, die ook de kleinste stamomtrek heeft, wordt in de aanvraag verplaatst en op deze manier behouden, wat positief bevonden kan worden. De rechter knotwilg wordt in de aanvraag gerooid. Hiermee kan niet akkoord worden gegaan.

De plaatsing van een bijgebouw is geen voldoende reden om een gezonde groeikrachtige boom te kappen die deel uitmaakt van een achterliggend geluidsdempend groenscherm en aansluit bij het aanpalende groenmassief van het buurperceel. Verder wordt de centrale boom behouden. Door de dichte inplanting van het bijgebouw bij deze boom zal deze onvermijdelijk wortelschade ondervinden en hoogstwaarschijnlijk afsterven. Om een verdere gezonde uitgroei van alle aanwezige bomen te kunnen garanderen wordt het bouwen van het bijgebouw op deze locatie uitgesloten uit de vergunning en wordt ook het rooien van de enige boom negatief beoordeeld en uitgesloten uit de vergunning.

Er dient gezocht te worden naar een andere inplanting van het bijgebouw ter hoogte van de rechter perceelsgrens, tegen de bestaande scheidingmuur en waarbij de bestaande bomen behouden kunnen blijven. Hierbij dient de tuinberging minimaal 4 m van de stammen van de wilgen voorzien te worden zodat deze ten alle tijden gevrijwaard kunnen blijven van enige vorm van beschadiging.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de te regulariseren werken mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Ongunstig voor het bouwen van het bijgebouw en het rooien van de bomen.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten uit de vergunning

- Het bouwen van het bijgebouw
- Het rooien van de bomen

Verwijderen van funderingsplaat

Het bestaande bijgebouw wordt in de aanvraag gesloopt. De funderingsplaat van deze bestaande tuinberging dient verwijderd te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

Riolering

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm 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 je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit

De oprit is volgens de plannen te verwijderen, maar werd reeds verwijderd.

Opbouw

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

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

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

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking, dus niet zoals op de plannen. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent.

Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir."

1.9 Argumentatie appellanten, hier de aanvragers

Het beroepschrift is gericht tegen de ongunstige beslissing voor wat betreft het rooien van een boom en als gevolg hiervan het niet kunnen plaatsen van een tuinberging.

Volgende argumenten worden aangevoerd:

- De locatie van de tuinberging zorgt ervoor dat er geen versnippering optreedt in de tuinzone en deze opgevaardeerd kan worden.
- De impact op de aanpalende eigendommen is minimaal, alle burens hebben zich schriftelijk akkoord verklaard met deze inplanting (zie 3 handtekeningen in dit dossier).
- De locatie van het bijgebouw zorgt voor het minste verlies aan groenoppervlakte, andere bomen in aangroei moeten niet geroid worden.
- De rechtse knotwilg staat te dicht ingeplant bij de centrale knotwilg en overgroeit ook jaarlijks de rechter perceelsgrens, hetgeen een intensief onderhoud vereist, wat afbreuk doet aan de ecologische meerwaarde.
- De locatie van de tuinberging zorgt voor een effectieve geluidswering met de activiteiten van de groothandel in bouwmaterialen achter het perceel.
- De locatie zorgt er ook voor dat de 3 kinderen van het gezin een tuin overhouden waar ze effectief in kunnen spelen/voetballen.
- In de aanvraag werd voorzien om nieuwe bomen aan te planten op een locatie waar deze kunnen doorgroeien en tevens daadwerkelijk zorgen voor een verkoelend effect in de tuin.
- Er bestaat een eenvoudige technische oplossing om de middelste te behouden knotwilg te laten doorgroeien tot een solitaire toekomstboom.

Het is namelijk niet de bedoeling om de tuinberging te realiseren met een betonplaat, doch d.m.v. een houtskelet-structuur op metalen schroefpalen. Reden is zowel de persoonlijke overtuiging om hiervoor niet bijkomend te verharderen en nog los hiervan, de onmogelijkheid om met een gebruikelijke betonpomp zover in te tuin te geraken.

Er wordt verzocht om desgevallend deze funderingstechniek als bijkomende voorwaarde op te leggen in de vergunning.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 29 juli 2024 volgend advies verleend:

"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 23 mei 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

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 overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- langsheen de straatkant deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).

- langsheen de straatkant deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langsheen de straatkant deels gelegen is in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is 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 bepalingen van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent die betrekking hebben op hemelwater. Volgens de plannen wordt de bestaande tuinberging verwijderd maar wordt de funderingsplaat integraal behouden.

Het is positief dat het volume verwijderd wordt. Echter is het niet wenselijk om de funderingsplaat te behouden. De funderingsplaat bestaat uit een niet waterdoorlatend materiaal en heeft een negatieve impact op de waterhuishouding. Deze verharding behoort niet tot de strikt noodzakelijk verharding. Er wordt al een terras voorzien bij de woning van ca. 15 m². Rekening houdende dat er al een terras is, en het volume van de tuinberging wordt gesloopt, heeft de overblijvende funderingsplaat geen functie meer. Bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk en moet deze verwijderd worden. Er wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de funderingsplaat van de bestaande tuinberging verwijderd dient te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

De nieuw op te richten tuinberging heeft een oppervlakte van 39,86 m².

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit bijgebouw moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door de aanleg van een groendak. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Voor de nieuw te bouwen bijgebouw wordt in de aanvraag gesteld dat het regenwater dat op het dak van dit bijgebouw valt integraal natuurlijk zal afwateren op eigen terrein in de tuinzone. De tuin is voldoende groot om in te staan voor natuurlijke infiltratie.

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de bestaande hemelwaterput horende bij het hoofdgebouw is echter reeds aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde ondergrondse infiltratievoorziening, zijnde een infiltratieput.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 De juridische toets

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

De aanvraag moet tevens voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Artikel 3.2 ABR heeft betrekking op 'het beperken van verhardingen' en luidt als volgt:

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

In de toelichting bij dit artikel wordt het volgende vermeld:

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

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

De bestaande tuinberging wordt verwijderd, doch de funderingsplaat van 16,37 m² blijft behouden. Deze funderingsplaat bestaat uit een niet waterdoorlatend materiaal en heeft een negatieve impact op de waterhuishouding. Deze verharding behoort niet tot de strikt noodzakelijk verharding, daar er vlakbij al een terras is voorzien van 15,36 m², aansluitend bij de woning.

De overblijvende funderingsplaat heeft geen duidelijke functie. Bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk en strijdig met artikel 3.2 ABR.

De voorwaarde opgelegd door het CBS dat ook de funderingsplaat van de bestaande tuinberging verwijderd dient te worden – de tuinberging wordt immers vervangen door een grotere tuinberging achteraan op het perceel – en dat de vrijgekomen zone als onverharde, groene zone dient aangelegd te worden, wordt bijgetreden.

Artikel 1.2 ABR heeft betrekking op het vellen van bomen en luidt als volgt:

"Onverminderd de bepalingen van het bosdecreet van 13 juni 1990, mag niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een boom vellen, voor zover die boom op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek heeft van minstens 50 centimeter of ter hoogte van het maaiveld een stamomtrek heeft van minstens 75 centimeter, en dit voor zover deze boom geen deel uitmaakt van een bos. (...)"

De knotwilg achteraan links in de tuin heeft een omtrek van 25 cm, zodat er geen vergunning nodig is om deze te rooien.

De boom – die niet op deze plaats kan behouden worden door de oprichting van de nieuwe tuinberging – wordt volgens de ingediende plannen niet gerooid, maar verplaatst naar het midden van de tuinzone. Dit is positief.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De te regulariseren werken aan de voorgevel – verwijderen erkers, aanpassing ramen en aanbrengen 14 cm isolatie + gevelafwerking – alsook het aanbrengen van een raamopening in de rechterzijgevel van de hoofdbouw zijn aanvaardbaar.

Inzake het behoud van de funderingsplaat van de te slopen tuinberging wordt het standpunt van het CBS bijgetreden dat dit strijdig is met artikel 3.2 ABR en dat ook de funderingsplaat moet verwijderd worden en dat de vrijgekomen zone als onverharde, groene zone dient aangelegd te worden.

In de verklarende nota staat het volgende vermeld over deze bestaande tuinberging: *"De bestaande tuinberging wordt deels gesloopt, deels behouden en deels behouden als open dakstructuur."*

Het 'deels behouden als open dakstructuur' staat op de plannen niet duidelijk vermeld (er staat wel op het inplantingsplan 'bestaande toestand' vermeld dat een gedeelte van de roostering zou behouden blijven na het slopen van de dakbedekking, maar op het inplantingsplan nieuwe toestand staat dit niet meer vermeld – op deze locatie wordt de te verplaatsen boom aangeplant – en ook op de grondplannen, gevelaanzichten en doorsnedes 'nieuwe toestand' wordt geen te behouden roostering/pergola aangeduid).

Het beroepschrift is gericht tegen het uitsluiten van 'het bouwen van het bijgebouw' (= het nieuwe perceelbrede tuinhuis tegen de achterste perceelgrens) en 'het rooien van de bomen'.

In de verklarende nota staat dat "*helemaal achteraan in de tuin een nieuwe tuinberging komt met een totale dakoppervlakte van 39,72 m²*", dus zoals getekend op het inplantingsplan 'nieuwe toestand', volgens dewelke de centraal staande knotwilg binnen de contouren van het plat dak staat.

Het vervangen van de rechts gelegen knotwilg door een nieuwe hoogstammige boom, dient als positief beoordeeld te worden.

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

De aanvrager stelt onder meer dat verwarring in verband met de oppervlakte bestaat uit het verschil tussen binnenafmetingen en buitenafmetingen, dat er zich procedureel geen probleem stelt om alles in één dossier te steken, dat de knotwilg te dicht bij de burens staat, en te weinig plaats heeft, dat het wegnemen van de bestaande berging onderdeel is van de regularisatie – het bijkomend opnemen van de tuinberging achteraan ter vervanging is voor een coherente besluitvorming toegevoegd.

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.

De vervanging van de oude tuinberging en vloerplaat, de inplanting van de nieuwe en de vervanging van de knotwilg gebeurt in nauw overleg met de aanpalende.

2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023170979 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023170979 ingediend door Dewulf - Buyse wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden

Er dient een heraanplant te gebeuren met een streekeigen half- of hoogstam boom.

Verwijderen van funderingsplaat

Het bestaande bijgebouw wordt in de aanvraag gesloopt. De funderingsplaat van deze bestaande tuinberging dient verwijderd te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

Riolering

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van

de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen). 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 rioleringssystemen, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit

De oprit is volgens de plannen te verwijderen, maar werd reeds verwijderd.

Opbouw

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

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

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

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking, dus niet zoals op de plannen. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor

uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent.

Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

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 inkennistelling 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 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 Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter