

## Deputatie

Besluit

Zitting van 17 oktober 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2024009386**

---

**45      2024\_DEP\_05429      OVberoep - Gent - Daelman - De Mesmaeker -  
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 OVD;  
De heer Brecht Daelman en de heer Mathias De Mesmaeker, beide met als contactadres Voormuide 43, 9000 Gent, hebben per beveiligde zending van 24 januari 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024009386.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Voormuide 43, kadastraal gekend 1<sup>o</sup> afdeling, sectie A, nr. 3065Z2.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning en het inrichten van een terras op de 1<sup>e</sup> verdieping boven de uitbouw.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 16 mei 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 15 juni 2024 beroep ingesteld door de aanvragers.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 10 juli 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 30 september 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.

Gehoord op dinsdag 8 oktober 2024 door gedeputeerde Filip Van Laecke, voorzitter, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens de aanvrager: de heer Patrick Vandevelde.

## 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 met culturele, historische en/of esthetische waarde. 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, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 26 juni 1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Voormuide'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een 12 m diepe zone voor gesloten bebouwing, gevolgd door een zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen.

Er is een aanduiding 'verplicht aantal bouwlagen' van 3 onder hellend dak.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften van het BPA 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

Op 02/07/1973 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen (de voorgevel inbegrepen) en uitbreiden van een woonhuis. (Litt. V-6-73).

#### 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Voormuide in de wijk Sluizeken – Tolhuis – Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2,5 bouwlagen en een hellend dak).

Het perceel is t.h.v. de rooilijn 7,03 m breed (achteraan 7,12 m) en heeft een diepte van 14,91 m, de oppervlakte bedraagt 105,39 m<sup>2</sup>. Het hoofdgebouw is perceelbreed en heeft een diepte van 8,50 m. De nok en kroonlijst bevinden zich respectievelijk op een hoogte van 10,74 m en 8,54 m t.o.v. het straatpeil.

Vorbij het hoofdgebouw bevindt zich een ensemble van aanbouwen:

De 1<sup>e</sup> aanbouw bevindt zich t.h.v. de rechter zijperceelgrens, is 3,31 m breed en 6,51 m diep. Deze aanbouw loopt tot de achterste perceelgrens.

De 2<sup>e</sup> aanbouw bevindt zich t.h.v. de achterste perceelgrens. Deze aanbouw heeft een breedte van 3,49 m en heeft een diepte van 2,66 m.

Beide aanbouwen bestaan uit 1 bouwlaag met een plat dak. De dakrand van deze bevindt zich max. op een hoogte van 3,27 m t.o.v. het straatpeil.

De scheidingsmuur t.h.v. de achterste perceelgrens heeft een hoogte van 4,80 m t.o.v. het straatpeil.

T.h.v. de achtergevel van het hoofdgebouw bevindt zich links een kleine berging met een opp. van 0,80 m<sup>2</sup>.

Er rest op het perceel een private buitenruimte met een oppervlakte van 12,94 m<sup>2</sup>. Deze buitenruimte werd volledig verhard aangelegd.

De aanvraag strekt ertoe de eengezinswoning te verbouwen en uit te breiden.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden gevraagd:

1. de dakverdieping van het hoofdgebouw wordt achteraan opgehoogd.

De nok wordt 44 cm opgehoogd, het achterste dakvlak krijgt een hellingsgraad van 21° en de achtergevel wordt met 2,95 m opgehoogd. De nieuwe kroonlijst bevindt zich nu op een hoogte van 10 m t.o.v. het niveau van de rooilijn.

De opgehoogde achtergevel wordt voorzien van 3 nieuwe ramen die verticaal uitgelijnd worden op de bestaande ramen van de 2<sup>e</sup> bouwlaag;

2. de voorgevel blijft ongewijzigd, de achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met een witte bepleistering. Het buitenschrijnwerk in donker aluminium;

3. de gelijkvloerse aanbouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw. Deze aanbouw situeert zich linkst op het perceel, heeft een breedte van 3,80 m tot 4,20 m en een diepte van 6,50 m. De dakrand van de aanbouw bevindt zich op een hoogte van 3,67 m t.o.v. de rooilijn. De gevels worden afgewerkt in een roestbruine bepleistering, het buitenschrijnwerk wordt gerealiseerd in donkerkleurig aluminium.

Er rest rechts op het perceel een nieuwe private buitenruimte met een oppervlak van 12,51 m<sup>2</sup> (de constructie van de buitentrap kan niet meegerekend worden bij de private buitenruimte). Deze buitenruimte wordt opnieuw volledig verhard aangelegd;

4. op het plat dak van de nieuwe aanbouw wordt een dakterras ingericht.

Dit terras heeft een diepte van 3,48 m tot 4,60 m en een breedte van 3,80 m (14,53 m<sup>2</sup>). Omdat dit terras 2 m verder reikt dan het hoofdgebouw van de linker aanpalende wordt t.h.v. deze linker zijperceelgrens een zichtscherm voorzien met een hoogte van min. 1,90 m;

5. t.h.v. de rechter- en achterste scheidingsmuur wordt een betonnen buitentrap naar het nieuw terras op het plat dak van de nieuwe aanbouw voorzien. Zo krijgt de 1<sup>e</sup> verdieping een totale bouwdiepte van 14,09 m.

De buitentrap bevindt zich tegen de rechter zijperceelgrens en op max. 80 cm afstand van de achterste perceelsgrens. Het restdeel van het plat dak van de aanbouw wordt ingericht als groendak;

6. het nieuw geheel wordt intern heringericht:

- op het gelijkvloers: een inkomhal met traphal, een woonkamer, een keuken en een berging met apart toilet;

- op de 1<sup>e</sup> verdieping: een traphal, badkamer, slaapkamer 1 en een bureau/zitkamer;

- op de dakverdieping: een traphal, slaapkamer 2 en een aparte badkamer.

## 1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 22 februari 2024 t.e.m. 22 maart 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden naar aanleiding van dit onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

*Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg*

...

*Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg VOORMUIDE, goedgekeurd op 26 juni 1987, en is bestemd als verplicht aantal bouwlagen, hellend dak, zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen en zone voor gesloten bebouwing.*

*De zone voor gesloten bebouwing heeft op het perceel een diepte van 12 m.*

- *In deze zone moet de dakhelling zich bevinden tussen 30° en 50°.*

*Toetsing: Het achterste dakvlak en de nok van het hoofdgebouw worden opgehoogd waardoor de helling van het achterste dakvlak nog slechts 21° is. Dit wijkt af van de voorschriften van het BPA.*

• De toegestane bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal bouwlagen (op voorliggend perceel is dit 3) of in meter. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst.

*Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een min. hoogte van 2,70 m en een max. hoogte van 3,20 m toebedacht.*

*Toetsing: Door het ophogen van het achterste dakvlak en de nok wordt de achtergevel opgehoogd en telt het pand achteraan het hoofdgebouw nu 3 volwaardige bouwlagen. Dit is conform het BPA. De hoogte tussen rooilijn en bovenkant kroonlijst van de achtergevel bedraagt echter 10 m. Dit is 40 cm hoger dan toegestaan en wijkt bijgevolg af van de voorschriften van het BPA.*

*Voorbij de 12 m bevindt het perceel zich in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen. Deze zone heeft op voorliggend perceel een oppervlakte van 19,3 m<sup>2</sup>.*

• De toegestane bezettingsgraad in deze zone is 60 % of op voorliggend perceel een oppervlak van 11,58 m<sup>2</sup>.

*Toetsing: In voorliggende aanvraag is de bezetting van deze zone 16,8 m<sup>2</sup>. Dit wijkt af van de voorschriften van het BPA.*

• In de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen is de hoofdbestemming bergplaatsen, garages, handel, diensten, tuinen en koeren. Er zijn in deze zone geen andere toegestane nevenbestemmingen.

*Toetsing: In deze zone is de bestemming van de aangevraagde gebouwen en constructies 'wonen'. Dit wijkt af van de voorschriften van het BPA.*

• In de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen is de max. bouwhoogte 3,50 m, gemeten vanaf het niveau van de rooilijn.

*Toetsing: De aangevraagde bouwhoogte van de aanbouw in deze zone is 3,67 m t.o.v. de rooilijn. Dit wijkt af van de voorschriften van het BPA.*

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

• De afwijking op de voorschriften van het BPA m.b.t. de morfologie van het hoofdgebouw in de zone voor gesloten bebouwing is aanvaardbaar om volgende redenen:

*Het nieuwe gabarit van de achterzijde van het hoofdgebouw bevindt zich tussen deze van het linker en dat van het rechter aanpalend pand. Het hoofdgebouw blijft dezelfde bouwdiepte behouden.*

*Bijgevolg zullen de ruimtelijke implicaties van deze ophoging op de omgeving beperkt blijven en wordt bovendien de harmonie van de rij niet verstoord.*

• De afwijking op de voorschriften van het BPA m.b.t. de bezettingsgraad in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen is niet aanvaardbaar om volgende redenen:

*De constructie van de buitentrap overschrijdt de max. gangbare bouwdiepte op de verdieping, verdicht onnodig dit beperkt perceel dat gelegen is in een dets stedelijk weefsel, is ruimtelijk bijgevolg niet gewenst en bovendien overbodig mits het terras ook ontsloten wordt via het hoofdgebouw. (zie 8. Omgevingstoets- impact op de omgeving & woonkwaliteit). Indien deze trapconstructie gesupprimeerd wordt dan wijkt de bezettingsgraad in deze zone niet langer af van de voorschriften en wordt de beperkte private buitenruimte groter. Daarom wordt de constructie van de buitentrap uit de vergunning gesloten en wordt er geen afwijking toegestaan op de bezettingsgraad in deze zone.*

• De afwijking op de bouwhoogte van de aanbouwen in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen is niet aanvaardbaar om volgende redenen:

*Omdat de constructie van de buitentrap uit de vergunning wordt gesloten kan dit deel van de aanbouw beperkt worden in hoogte – conform de 3,50 m uit de voorschriften – en kan de interne hoogte van de berging zelfs opgehoogd worden. Daarom wordt de hoogte van de aanbouw in deze zone beperkt tot 3,50 m t.o.v. de rooilijn en wordt er geen afwijking op de bouwhoogte in deze zone toegestaan.*

*Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA,*

voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. (De aanvraag heeft hier geen betrekking op).
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. (De percelen uit de aanvraag bevinden zich in woongebied).
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. (De aanvraag heeft hier geen betrekking op).

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie:

- De afwijking op de voorschriften van het BPA m.b.t. de bestemming van de aanbouwen in de zone voor bergingen, koeren en tuinen is aanvaardbaar om volgende redenen:

Op voorliggend perceel heeft deze zone een oppervlak van 19,3 m<sup>2</sup>.

Dit is te beperkt om een ruimtelijk kwalitatieve handels-of dienstfunctie in te realiseren, anderzijds betekent het deel van de aanbouw in deze zone wel een functionele uitbreiding van de beperkte footprint voor wonen van het hoofdgebouw.

...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

##### Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand heeft een neoclassicistische gevel en dateert vermoedelijk uit het tweede of derde kwart van de negentiende eeuw. De gevel heeft nog alle kenmerken van dit type architectuur. De planindeling is daarenboven ook nog oorspronkelijk.

Het pand heeft een cultuur-historische waarde binnen het straatbeeld van de Voormuide. Het is immers één van de weinige nog authentieke 19<sup>de</sup> eeuwse bepleisterde woningen zonder verbouwde begane grond.

Het ontwerp wijzigt niets aan de voorgevel. Aan de achtergevel worden er wel wijzigingen uitgevoerd. Zo wordt het achterdakvlak gewijzigd en worden niet waardevolle aanbouwen afgebroken. Intern worden er een aantal kleine wijzigingen uitgevoerd om de ruimtelijkheid te vergroten. Deze ingrepen hebben geen impact op de beeldbepalende en architecturale waarde van dit pand.

De ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand. Vanuit erfgoedafweging wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.

##### Impact op de omgeving en woonkwaliteit

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning:

- Door het ophogen van het achterste dakvlak wordt achteraan het hoofdgebouw de 3<sup>e</sup> bouwlaag ruimtelijk geoptimaliseerd en wordt het functioneel woonoppervlak van de woning vergroot. Omdat het nieuwe gabarit zich ruimtelijk op harmonieuze wijze blijft inpassen tussen de aanpalende woningen wordt deze ophoging gunstig geadviseerd.

- De nieuwe aanbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de buitenruimte.

Door de volledige aanbouw te beperken tot een max. hoogte van 3,50 m t.o.v. het straatpeil (zie bijzondere voorwaarde) valt het nieuwe volume binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte.

Door het voorzien van de buitentrapp wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel echter overschreden:

- Door deze constructie wordt de reeds beperkte gelijkvloerse private buitenruimte nog verkleind met 4,78 m<sup>2</sup>.
- De constructie van de buitentrap verdicht dit beperkt perceel in deze dens stedelijke omgeving nog meer.
- Door deze buitentrap wordt de bouwdiepte op de 1<sup>e</sup> verdieping uitgebreid tot 14,09 m. Dit overschrijdt ruim de gangbare max. bouwdiepte op de verdiepingen (tot 12 m) en faciliteert ook ongewenste inkijk op aanpalende achtergevels.

Om al deze redenen is de buitentrap ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het terras op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt immers reeds via het thuisbureau/zitkamer in het hoofdgebouw ontsloten waardoor deze buitentrap onnodig is. Door het supprimeren van de buitentrap kan de gelijkvloerse private buitenruimte toch voor een deel onverhard en met natuurlijk groen worden aangelegd terwijl er ruimte overblijft voor een functioneel terras. Daarenboven wordt de max. bouwdiepte op de 1<sup>e</sup> verdieping (incl. terras) zo gereduceerd tot de gebruikelijke en ruimtelijk aanvaardbare 12 m.

Daarom wordt de constructie van de buitentrap volledig uit de vergunning gesloten. De gelijkvloerse buitenruimte die vrijkomt moet onverhard en met natuurlijk groen aangelegd worden. Zo wordt er toch een infiltreerbaar oppervlak met een min. opp. van ¼ van het verhard oppervlak gecreëerd.

#### CONCLUSIE

Ongunstig voor de buitentrap. Deze constructie verkleint en verhardt onnodig de gelijkvloerse private buitenruimte en maakt de bouwdiepte op de 1ste verdieping te diep.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dit deel van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

De buitentrap wordt volledig uit de vergunning uitgesloten.

De gelijkvloerse buitenruimte die zo vrijkomt moet onverhard en met natuurlijk groen aangelegd worden zodat infiltratie op eigen terrein gefaciliteerd wordt.

Diepte van het terras op het plat dak van de aanbouw

De diepte van het terras wordt beperkt tot 3,50 m zodat de totale bouwdiepte op de verdieping beperkt wordt tot 12 m en max. 2 m dieper dan de linker aanpalende buur reikt. Het restdeel van het plat dak van de aanbouw moet als ontoegankelijk groendak aangelegd worden.

Hoogte van de aanbouw

De hoogte van de aanbouw in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen wordt beperkt tot een hoogte van max. 3,50 m t.o.v. het straatpeil.

Riolering

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend.

De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de

*privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.*

*De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://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-vangoede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-vangoede-praktijk-voor-rioleringssystemen)). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.*

- *Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.*

*De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).*

*Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put. Dit is hier niet zo voorzien, toiletten verdieping 01 en 02 zijn bijvoorbeeld niet aangesloten op de septische put."*

## **1.8 Argumentatie appellanten, hier de aanvragers**

Er wordt beroep aangetekend tegen de voorwaarden inzake het niet mogen plaatsen van de buitentrap, de diepte van het terras op het plat dak van de aanbouw en de hoogte van de aanbouw. Appellanten betwisten dat de buitentrap strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De koer is volledig omgeven is door gebouwen en is m.a.w. een omsloten binnengebied. De gevraagde werken zijn vanop het openbaar domein en de omliggende percelen niet zichtbaar en staan enkel in functie van de bestaande woning. De koer heeft bovendien een beperkte oppervlakte.

Een verschil van 17 cm inzake bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw is aanvaardbaar, gelet op de bestaande toestand (ingesloten en omgeven door bebouwing). Bovendien betreft het een afwijking van slechts 5 % t.o.v. van 3,50 m. Dergelijke afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar, de aanpalenden zullen van de iets hogere bouwhoogte geen enkele last ondervinden.

Inzake het overschrijden van de bebouwingsindex van de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen (meer dan 60 % wordt bebouwd) wordt verwezen naar de bebouwing in de bestaande toestand die de volledige zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen beslaat (de bestaande koer bevindt zich in de strook voor gesloten bebouwing). Ook hier wordt geargumenteed dat het geheel een kleine binnenkoer betreft die omgeven is door bebouwing (met uitzondering van rechts achteraan waar de scheiding enkel bestaat uit een hoge gemene muur) en die niet zichtbaar is vanaf andere percelen. De regels van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten worden volledig gerespecteerd. De buitentrap zorgt voor een meer kwalitatieve en toegankelijke buitenruimte welke gecreëerd wordt op deze beperkte oppervlakte. De buitentrap verbindt de beperkte buitenruimtes (gelijkvloers en terras)

zodat deze net meer gebruikt zullen worden. Bovendien is het met gasten niet haalbaar om via de trappenhal door een slaapkamer naar het enige terras mét zon te komen. Ruimtelijk heeft de trap nog steeds een open gevoel. Verder wordt gesteld dat de nieuwe toestand een duidelijke verbetering is naar bruikbaarheid van de ruimte t.o.v. de bestaande toestand.

Bijgevolg zullen de ruimtelijke implicaties van deze hogere bezettingsgraad op de omgeving nihil zijn en wordt bovendien de harmonie van het geheel niet verstoord. Omtrent de voorwaarde van het dieper bouwen van het terras dan 12 m ten opzichte van de voorgevel, kan gesteld worden dat het terras enkel reikt tot binnen de zone voor gesloten bebouwing.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Op 13 augustus 2024 werd namens het CBS volgend advies verleend:

"...

*Het huidige advies voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift / de beroepschriften:*

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

*De beroepsindiener stelt dat het terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping intern ontsloten wordt via een slaapkamer: '*

*"... Bovendien is het met gasten niet haalbaar om via de trappenhal door een slaapkamer naar het enige terras mét zon te komen.'*

#### 2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

*Deze stelling is niet correct. Het terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt intern ontsloten via de binnentrap en een bureau / zitkamer zoals beschreven en ingetekend op bijgevoegde plannen.*

#### 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 De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. 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);
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal);
- 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 voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent (ABR) die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltrerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.



Voorliggend perceel is kleiner dan 120 m<sup>2</sup>, zodat het plaatsen van een infiltratievoorziening niet verplicht is (artikel 8, §1 GSVH).

De bebouwde oppervlakte wijzigt quasi niet (herschikking footprint achterbouw). In de bestaande toestand is de koer volledig verhard met niet-waterdoorlatend materiaal, in de nieuwe toestand wordt wel groenaanleg voorzien, waaronder een groendak achteraan op de gelijkvloerse aanbouw.

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

De horizontale dakoppervlakte, waaraan werken worden uitgevoerd, bedraagt 86 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500 liter.

Er wordt een uitzondering aangevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput van max. 2 x 1.500 L onder voorbehoud van de technische haalbaarheid voor het plaatsen van de 2de tank van 1.500 L in de kelder van het hoofdgebouw. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Omdat het een klein en dicht bebouwd perceel betreft kan er akkoord gegaan worden met het plaatsen van een hemelwaterput met een minimum capaciteit van 1.500 liter. Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

## 2.2 De MER-toets

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

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

## 2.3 De juridische toets

Opmerking: de plannen en foto's werden in het Omgevingsloket opgeladen onder "*Projectinformatie – Als er een dossiertaks betaald moet worden, voegt u het betalingsbewijs toe.*"

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Het perceel van de aanvraag is volgens het bestemmingsplan van het BPA 'Voormuide' gelegen in een 12 m diepe 'zone voor gesloten bebouwing', gevolgd door een 'zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen', die op voorliggend perceel een oppervlakte heeft van 2,91 m x 7,12 m = 20,72 m<sup>2</sup>.

Er is een aanduiding 'verplicht aantal bouwlagen' van 3 onder hellend dak.

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

- in de zone voor gesloten bebouwing moet de dakhelling zich bevinden tussen 30° en 50°.

Toetsing: het achterste dakvlak en de nok van het hoofdgebouw worden opgehoogd waarna de helling van het achterste dakvlak nog slechts 21° is;

- de toegestane bouwhoogte in de zone voor gesloten bebouwing bedraagt 3 bouwlagen. De hoogte wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een min. hoogte van 2,70 m en een max. hoogte van 3,20 m toebedacht.

Toetsing: door het ophogen van het achterste dakvlak en de nok wordt de achtergevel opgehoogd en telt het hoofdgebouw achteraan 3 volwaardige bouwlagen, conform het BPA. De hoogte tussen rooilijn en bovenkant kroonlijst van de achtergevel bedraagt echter 10,00 m, hetzij 40 cm hoger dan toegestaan;

- de toegestane bezettingsgraad in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen is 60 % (= 12,43 m<sup>2</sup>).

Toetsing: in voorliggende aanvraag is de bezetting van deze zone 16,8 m<sup>2</sup>;

- in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen is de hoofdbestemming 'bergplaatsen, garages, handel, diensten, tuinen en koeren'.

Er zijn in deze zone geen andere toegestane nevenbestemmingen.

Toetsing: in deze zone is de bestemming van de aangevraagde gebouwen en constructies 'wonen';

- in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen is de max. bouwhoogte 3,50 m, gemeten vanaf het niveau van de rooilijn.

Toetsing: de aangevraagde bouwhoogte van de aanbouw in deze zone is 3,67 m t.o.v. het niveau op de rooilijn.

De voorschriften van het BPA hebben bindende en verordenende kracht.

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

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

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

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

*De afwijkingmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: 1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:*

*a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*

*b) industriegebieden in de ruime zin;*

*c) dienstverleningsgebieden;*

*d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*

*(...).*

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

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

*..."*

Het betrokken BPA dateert van 26 juni 1987 en is dus ouder dan 15 jaar.

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

De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

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

Waar in artikel 4.4.1, § 1 VCRO nog geëist wordt dat de afwijkingen 'beperkt' moeten zijn en geen betrekking mogen hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke V/T-index en het aantal bouwlagen, vallen deze beperkingen weg in artikel 4.4.9/1 VCRO. De invoering van artikel 4.4.9/1 VCRO stelt de verhoging van het ruimtelijk rendement door middel van een intensivering van het ruimtegebruik voorop:

*"verouderde of te gedetailleerde voorschriften van BPA's of APA's en inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's verhinderen vaak een beter ruimtelijk rendement op het terrein door sterk opgedeelde zonering (gebouwen, tuinen, ...) en gedetailleerde voorschriften over bouwdieptes en volumes."*

Volgende afwijkingen kunnen in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toegestaan worden:

- morfologie van het hoofdgebouw (dakhelling én kroonlijsthoogte in de zone voor gesloten bebouwing):

Het standpunt hieromtrent ingenomen door het CBS kan integraal bijgetreden worden: *"Het nieuwe gabarit van de achterzijde van het hoofdgebouw bevindt zich tussen deze van het linker en dat van het rechter aanpalend pand. Het hoofdgebouw blijft dezelfde bouwdiepte behouden. Bijgevolg zullen*

*de ruimtelijke implicaties van deze ophoging op de omgeving beperkt blijven en wordt bovendien de harmonie van de rij niet verstoord.”;*

- bouwhoogte in zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen:

Het betreft hier een afwijking van 17 cm (3,67 m i.p.v. max. 3,50 m).

Het gaat om een zeer beperkte afwijking die aanvaardbaar is, gezien de betrokken strook quasi volledig omgeven is door bebouwing en er geen scheidsmuren moeten opgehoogd worden. De extra hoogte is deels het gevolg van de aanleg van een groendak met intensieve beplanting.

Volgende afwijkingen kunnen in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO toegestaan worden:

- bestemming 'wonen' in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen:

De argumentatie van het CBS m.b.t. deze afwijking kan bijgetreden worden: *“Op voorliggend perceel heeft deze zone een oppervlak van 19,3 m<sup>2</sup>. Dit is te beperkt om een ruimtelijk kwalitatieve handels- of dienstfunctie in te realiseren, anderzijds betekent het deel van de aanbouw in deze zone wel een functionele uitbreiding van de beperkte footprint voor wonen van het hoofgebouw.”*

Bovendien blijkt uit het grondplan van het gelijkvloers dat een ruim aandeel van de bebouwing in deze zone bestaat uit 'berging' en 'tuinberging', zijnde functies die wel toegelaten zijn;

- bezettingsgraad in de zone voor bijgebouwen:

Deze zone heeft een oppervlakte van 20,72 m<sup>2</sup>, waarvan maximum 60 % of dus 12,43 m<sup>2</sup> mag bebouwd worden en minimum 40 % of dus 8,29 m<sup>2</sup> onbebouwd moet zijn.

In het ontwerp is de bezetting van deze zone ± 16,8 m<sup>2</sup> of dus ± 81 %.

Het CBS stelt dat de norm van 60 % enkel overschreden wordt door het voorzien van de buitentrap en sluit deze daarom uit de vergunning.

Appellanten stellen terecht dat *“de buitentrap zorgt voor een meer kwalitatieve en toegankelijke buitenruimte welke gecreëerd wordt op deze beperkte oppervlakte”,* dat *“de buitentrap de beperkte buitenruimtes verbindt (gelijkvloers en terras) zodat deze net meer gebruikt zullen worden”* en dat *“de trap ruimtelijk nog steeds een open gevoel heeft”*.

Zeer belangrijk is dat de living en keuken op het gelijkvloers rechtstreeks uitgeven op een 'tuin van 16,72 m<sup>2</sup>' (zie grondplan gelijkvloers), d.i. inclusief de buitentrap. Het gedeelte met terras, 2 plantvakken en bordes/zitbank, waarvan niet kan betwist worden dat het om een kwalitatieve buitenruimte gaat, is ca. 13,7 m<sup>2</sup> groot, hetzij groter dan de gelijkvloerse buitenruimte vereist in het BPA. Alleen bevindt deze buitenruimte zich grotendeels in de zone voor gesloten bebouwing.

Bij een zeer ondiep perceel met een ondiepe tuinstrook kan dergelijke bebouwingwijze aanvaard worden om tot een meer kwalitatieve buitenruimte te komen. Dergelijke afwijking werd recent ook toegestaan bij een gelijkaardige verbouwing, namelijk van de woning Zwartzustersstraat 23 (dossier met OMV-ref. 2023161689). Het CBS oordeelde op 25 april 2024 in dit dossier als volgt:

*“Het BPA vraagt een groenzone van 13,65 m<sup>2</sup>, deze wordt niet bekomen in de tuinstrook. Echter wordt deze wel op het perceel bekomen, er wordt namelijk een totale groenzone van 23 m<sup>2</sup> ingericht. Daarnaast overschrijdt de bebouwing de toegelaten bebouwing in de tuinstrook, zo mag er slechts 7 m<sup>2</sup> bebouwing worden voorzien indien er 30 m<sup>2</sup> bouwvrije zone beschikbaar is. In de tuinzone is dit niet het geval. Wanneer we kijken naar het volledige perceel wordt er een bouwvrije zone van 42,35 m<sup>2</sup> voorzien, waarbij er 12,45 m<sup>2</sup> bebouwing in de tuinstrook wordt voorzien.*

*De voorschriften van het BPA worden niet behaald in de beperkte zone voor de tuinstrook. Echter wordt de insteek van het BPA wel bekomen wanneer we kijken naar het volledige perceel. Gelet op de beperkte diepte van de tuinstrook (ca. 2 m) en de voorschriften van het BPA geeft dit een moeilijke ontwerpopgave. De gevraagde groenzone en bouwvrije zone wordt verschoven en verspreid naar de strook voor hoofd- en bijgebouwen. Daar het gedachtegoed van het BPA wel bekomen wordt op het gehele perceel, de afwijking op het BPA in functie van een aaneengesloten en kwalitatieve buitenruimte/groenzone is, wordt deze beperkte afwijking op het BPA als aanvaardbaar aanschouwd.”*

Het CBS merkt bij de beoordeling van voorliggende afwijking ook op dat *“de constructie van de buitentrap de max. gangbare bouwdiepte op de verdieping overschrijdt”*.

Het gaat hier niet om een 'bouwwolume', in het aanvraagdossier en in het beroepschrift wordt op omstandige wijze aangetoond dat door de omliggende bebouwing en de hoge bestaande scheidsmuren er geen hinderlijke inkijk naar aanpalenden zal zijn, hetgeen ook blijkt uit het feit dat geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Uit het bovenvermelde blijkt dus dat alle afwijkingen op de voorschriften van het BPA kunnen toegestaan worden.

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

*" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

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

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

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

Het BPA bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen, ....

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals toegelaten bestemmingen, bouwdieptes, bouwhoogtes, bezettingsgraden, ....

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het BPA moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

De afwijkingen op de voorschriften werden in bovenvermelde rubriek besproken en niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld.

Inzake erfgoedwaarde kan het standpunt van het CBS bijgetreden worden:

*"Het pand heeft een neoclassicistische gevel en dateert vermoedelijk uit het tweede of derde kwart van de negentiende eeuw. De gevel heeft nog alle kenmerken van dit type architectuur. De planindeling is daarenboven ook nog oorspronkelijk.*

*Het pand heeft een cultuur-historische waarde binnen het straatbeeld van de Voormuide. Het is immers één van de weinige nog authentieke 19<sup>de</sup> eeuwse bepleisterde woningen zonder verbouwde begane grond.*

*Het ontwerp wijzigt niets aan de voorgevel. Aan de achtergevel worden er wel wijzigingen uitgevoerd. Zo wordt het achterdakvlak gewijzigd en worden niet waardevolle aanbouwen afgebroken. Intern worden er een aantal kleine wijzigingen uitgevoerd om de ruimtelijkheid te vergroten. Deze ingrepen hebben geen impact op de beeldbepalende en architecturale waarde van dit pand. De ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand."*

De bezwaren van het CBS zijn louter gericht tegen het voorzien van een buitentrapp als verbinding tussen het terras op het gelijkvloers en het terras op de 1<sup>e</sup> verdieping.

De 3D-tekeningen in het beroepschrift (zie o.a. bladzijde 18) tonen aan dat de buitentrapp zodanig ontworpen is dat deze qua inkijk naar burens voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van zichten, ondanks de uiterst beperkte omvang van het perceel.

Het perceel is links (ten zuiden) en achteraan (ten westen) volledig omgeven door bebouwing met tamelijk hoge scheidsmuren, zodat een dakterras achteraan op de 1<sup>e</sup> verdieping wenselijk is om zonlicht te ontvangen op een buitenruimte. Dit dakterras blijft binnen de gangbare bouwdiepte van 12 m, enkel de buitentrap reikt dieper.

De buitentrap wordt links en achteraan omgeven door 9,67 m<sup>2</sup> groendak, tezamen met de voorziene plantenbakken op het gelijkvloers komt dit op 12 m<sup>2</sup> groen, hetgeen voor dergelijk ondiep perceel (14,91 m) getuigt van een goed doordachte visie inzake groenvoorziening.

De buitenruimte/terraszone op het perceel wordt door de geringe perceeloppervlakte en de hoge scheidsmuren op 2 niveaus gecreëerd, het onderling verbinden van deze buitenruimtes/terraszones met een door groen omgeven buitentrap verhoogt de woonkwaliteit van het ontwerp en is niet nadelig voor de omwonenden, zoals ook blijkt uit het gebrek aan bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek.

De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvrager stelt zich te kunnen vinden in het advies POA.

## 2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024009386 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV1 onder voorwaarden.

# Besluit

---

## Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024009386 ingediend door de heer Brecht Daelman en de heer Mathias De Mesmaeker wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV1 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

### Riolering

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend.

De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://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-vangoede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-vangoede-praktijk-voor-rioleringsystemen)). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer;

- door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting.

Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put. Dit is hier niet zo voorzien, toiletten verdieping 01 en 02 zijn bijvoorbeeld niet aangesloten op de septische put.

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 aantoonst 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

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

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

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

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



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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens