

## Deputatie

Besluit

Zitting van 24 oktober 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2023148683**

---

**62**      **2024\_DEP\_05667**      **OVberoep - Gent - Cools - Vergunning gedeeltelijk  
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 OVD;

De heer Sébastien Cools, met als contactadres Coupure 55, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 9 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023148683.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Coupure 55-71A, kadastraal gekend 6° afdeling, sectie F, nr. 674F3.

Het betreft een aanvraag tot het plaatsen van een nieuwe hoogspanningscabine en het voorzien van verlichting, het ontharden van de inkomzone, het vergroenen van de site en de heraanleg van verharding in waterdoorlatende materialen.

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 4 april 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 2 mei 2024 beroep ingesteld door meester Laurent Proot en meester Florence Lobelle, advocaten te Gent, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 29 mei 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 14 oktober 2024;

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van bijkomend openbaar onderzoek.

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 27 augustus 2024 door gedeputeerde Filip Van Laecke, voorzitter, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens de aanvrager: meester Laurent Proot en meester Florence Lobelle, advocaten.

Er werd een repliek ontvangen. Deze repliek wordt aan het slot besproken.

## 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 een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Coupure'. Het perceel is bestemd als, Zone A voor woningen, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en Zone voor open ruimten en tuinen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een 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 op de hoek van 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen.
- Het perceel is gelegen in het bij Koninklijk Besluit van 17 oktober 1980 beschermd stadsgezicht 'Blindenhuis Van Caeneghemgesticht en Pharmacodynamisch Instituut met omgeving'.
- Het pand en de tuin zijn vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Blindenhuis Van Caeneghemgesticht' met ID 132972.

#### 1.3 Adviezen

##### 1.3.1 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 12 januari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

##### 1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 16 januari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

##### 1.3.3 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 17 januari 2024 volgend advies uit:

*"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 08/01/2024. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 / Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).*

##### Motivering

*De aangevraagde handelingen omhelzen de plaatsing van een hoogspanningscabine, de uitvoering van omgevingswerken en de plaatsing van monumentverlichting in de tuin bij het van Caeneghemgesticht.*

*In de plannen wordt hierbij onder meer voorzien om de fietsenberging ter hoogte van de monumentale boom aan de Coupure te verplaatsen, waardoor de wortelzone van deze boom minder zal betreden worden. Hierdoor mag er een positief effect verwacht worden op het toekomstig behoud van deze waardevolle boom.*

*De infrastructuur worden bovendien in de tuin gebundeld en ingegroend, waardoor er geen negatief effect te verwachten is op de beeldwaarde van het stadsgezicht.*

*Rekening houdende met de inplanting en vormgeving van de nieuwe aanleg, mag er beoordeeld worden dat de aangevraagde handelingen geen negatieve impact zullen uitoefenen op het beschermde stadsgezicht.*

*De werken zijn om bovenstaande redenen niet strijdig met de doelstellingen van de bescherming en doen geen afbreuk aan de beschermingswaarden.*

*Ons advies is daarom gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:*

- *de werken met de nodige omzichtigheid en aandacht voor de omgeving uitgevoerd worden, dit om deze niet te schaden;*
- *betreding van de wortelzone van de waardevolle boom ter hoogte van de Coupure naar de toekomst tot het minimum beperkt blijft;*

- de nieuwe infrastructuur op een kwaliteitsvolle manier ingekleed worden, om verstoring van de beeldwaarde te vermijden.

*Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming.*

*Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.*

*In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden."*

#### 1.3.4 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 26 februari 2024 volgend advies uit:

*"In antwoord op uw adviesvraag, deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het plaatsen van een nieuwe hoogspanningscabine en het voorzien van verlichting, het ontharden van de inkomzone, het vergroenen van de site en de heraanleg van verharding in waterdoorlatende materialen in de Coupure 55-71A (kadaster: Afd: 6 Sec: F 674F3) te 9000 Gent een gunstig advies verleent.*

*Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden.*

*De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht."*

#### 1.4 Historiek

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

##### Stedenbouwkundige vergunningen:

- op 10/02/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 42 appartementen, het aanleggen van een ondergrondse parking (1999/573);
- op 28/03/2002 werd een weigering afgeleverd voor de rooiing van 10 bomen (voorstel tot regularisatie) (2001/572);
- op 02/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van de herbestemming van het Blindenhuis en de bouw van 42 appartementen en ondergrondse parking in 2 niveaus (2002/904).

##### Omgevingsvergunningen:

- op 30/06/2021 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor de exploitatie van een warmtepomp in functie van koeling en verwarming (OMV\_2021098539);
- op 23/11/2021 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het bouwen van een bijgebouw voor de huizing van een warmtepomp + de exploitatie van een warmtepomp voor de verwarming en verkoeling van een kantoorgebouw (OMV\_2021167849).

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

De aanvraag heeft betrekking op het Caeneghemgesticht en Pharmacodynamisch Instituut gelegen op de hoek van de Coupure en de Hospitaalstraat in de wijk Watersportbaan – Ekkergerm.

Het pand en de tuin zijn vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Blindenhuis Van Caeneghemgesticht' met ID 132972 en worden als volgt beschreven:

*"Zogenaamd "Van Caneghemgesticht". In een fraaie, ommuurde tuin gelegen blindenhuis. Gesticht in 1847 met de legaten van de groot-industrieel J.L. Van Caneghem en later van B. Laurentius. Het tehuis voorzag de verzorging van een dertigtal blinden onder leiding van de broeders van Liefde. In 1913 werden de laatste blinden overgebracht naar het zogenaamde Lousbergsgesticht (Lousbergskaai nummer 89). Het oude blindenhuis deed tot de Tweede Wereldoorlog dienst als ziekenhuis voor chronische zieken, verlamden en ongeneesbaren. Sindsdien verlaten en niet meer onderhouden. [...] In de tuin bakstenen paviljoen met veranda, afgewerkt met decoratief gesneden houtwerk."*

Het pand en de tuin zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht: 'Blindenhuis Van Caeneghemgesticht en Pharmacodynamisch Instituut met omgeving', beschermd bij besluit van 17 oktober 1980 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde.

Voor een deel van dit stadsgezicht is een beheerplan goedgekeurd: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8880>.

Met deze aanvraag wordt een hoogspanningscabine voorzien ter hoogte van de Hospitaalstraat met daaraan gekoppeld een open sorteerzone. Verder wordt er verlichting voorzien die het bestaande monument zal verlichten, wordt de bestaande verharding uitgedroogd en wordt nieuwe verharding aangelegd.

Er wordt ter hoogte van de tuinmuur grenzend aan de Hospitaalstraat een nieuwe toegangspoort voorzien.

#### Hoogspanningscabine

De HS-cabine heeft als doel om in de ondergrondse parking plaats te bieden aan meerdere elektrische wagens. De cabine is 3,45 m x 2,70 m = 9,32 m<sup>2</sup> groot en heeft een plat dak van 2,45 m hoog t.o.v. het maaiveld.

De transformator heeft een vermogen van 630 kVA.

De cabine wordt opgericht als een geprefabriceerde constructie. De constructie wordt ingeplant nabij de ingang van de bestaande ondergrondse parking, op minimaal 3 m van de rooilijn t.h.v. de Hospitaalstraat. De cabine heeft een deur op de langse zijde en is bereikbaar via de inrit naar deze ondergrondse parking. Rondom de cabine wordt een onderhoudspad in natuursteensplit aangelegd met een breedte van 30 cm. Ter hoogte van de toegangsdeur wordt de verharding met een breedte van 1 m aangesloten op de bestaande verharding t.h.v. de inrit naar de ondergrondse parking. Naast de verharding wordt een haagstructuur (h: 2 m) voorzien die de cabine volledig omringt.

#### Verharding

De huidige oppervlakte verhardingen wordt opgebroken en vervangen door nieuwe verharding. In de bestaande toestand bedraagt de oppervlakte aan verharding 780 m<sup>2</sup>. De nieuwe aanleg voorziet 646 m<sup>2</sup> verharding in waterdoorlatende materialen. De verharding die wordt aangelegd is grotendeels dienstig als ontsluiting van de site. Ook wordt ter hoogte van de voorziene hoogspanningscabine een open sorteerzone (29,15 m<sup>2</sup>) voorzien.

#### Monumentenverlichting

De gevels van het gebouw worden op enkele punten aangeschenen door verschillende spots. De zijgevel en achtergevel worden aangestraald door gebruik te maken van grondspots.

#### Inrichtingselementen

Het inkomplein wordt voorzien van enkele zitgelegenheden: er worden drie zitbanken ingeplant met telkens een lengte van 3 m. T.h.v. de inkompoort wordt een open fietsenstalling ingeplant voor 16 fietsen en 2 bakfietsen.

## 1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 16 januari 2024 tot 14 februari 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

#### Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

*Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als, Zone A voor woningen, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en Zone voor open ruimten en tuinen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.*

*De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:*

*1/ Bestemming zone voor open ruimten en tuinen*

*In de zone voor open ruimten en tuinen zijn enkel constructies toegelaten die in verband staan met het onderhoud van de groene ruimte, alsook eventueel aanvullende accommodaties (toiletten en dergelijke)*

*Toetsing: niet conform. Het ontwerp voorziet in de zone voor open ruimten en tuinen een hoogspanningscabine. De hoogspanningscabine wordt voorzien met als doel om in de ondergrondse parking plaats te bieden aan meerdere elektrische wagens. Bijkomend wordt naast deze hoogspanningscabine een open niet-overdekte sorteerzone (29,15 m<sup>2</sup>) voorzien.*

*Huidige aanvraag bevat geen argumenten om af te wijken op deze BPA-voorschriften. In eerste instantie dient onderzocht te worden om dergelijke constructies in het bestaande volume en/of de ondergrondse parking in te richten. Enkel indien onderzoek aantoont dat er geen mogelijkheden zijn binnen het bestaande volume of binnen de bouwzone van het BPA kunnen afwijkingsmogelijkheden onderzocht worden.*

*De nieuwe hoogspanningscabine alsook de verharding in het kader van een open niet-overdekte sorteerzone zijn bijgevolg niet aanvaardbaar in huidige aanvraag.*

...

#### 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, volgende punten worden besproken:*

*- 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:*

*Voorliggende aanvraag voorziet een totale verharde oppervlakte van 646 m<sup>2</sup>. De totale onbebouwde buitenruimte op voorliggend perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.480 m<sup>2</sup>. De buitenruimte wordt bijgevolg voor ca. 26 % verhard. Er kan geoordeeld worden dat de verharding in verhouding staat tot de buitenruimte. Er blijft een ruime kwalitatieve ingegroende buitenruimte gevrijwaard. Bovendien betreft het aandeel aan verharding in de nieuwe toestand minder dan de bestaande laatst vergunde toestand. Deze ontharding is een gunstige ingreep. De verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding waardoor het water dat op deze verharding valt kan infiltreren op eigen terrein.*

...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL COUPURE zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De afwijking betreffende het oprichten van een hoogspanningscabine en verharding in het kader van een sorteerzone in de zone voor open ruimten en tuinen kan niet worden toegestaan (zie hoger, hoofdstuk 4).*

*Het voorzien van niet noodzakelijke verharding, zijnde verharding in het kader van een sorteerzone, alsook het voorzien van een hoogspanningscabine in de zone voor open ruimten en tuinen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet te verantwoorden. De groene ruimte betreft een kwetsbare stedelijke functie en moet maximaal beschermd worden. Omwille van deze reden wordt zowel de hoogspanningscabine als de verharde sorteerzone ongunstig beoordeeld. Deze handelingen worden uitgesloten uit de vergunning.*

*Enkel de verharding die de toegankelijkheid tot het gebouw en de ontsluiting van de site garanderen, zijn verantwoordbaar en aanvaardbaar.*

*De aanvraag voorziet bovendien in te weinig onderbouwning of onderzoek waarom de hoogspanningscabine en sorteerzone niet op een andere locatie kunnen worden ingepland. In eerste instantie is het wenselijk om dit in pandig te voorzien, bijvoorbeeld in de ondergrondse parkeergarage. Dit moet verder onderzocht worden.*

*De overige verharding die wordt voorzien in het kader van het ontsluiten van de site kan principieel aanvaard worden. Er blijft een ruime kwalitatieve ingegroende buitenruimte gevrijwaard. Bovendien*

betreft het aandeel aan verharding in de nieuwe toestand minder dan de bestaande laatst vergunde toestand. Deze ontharding is een gunstige ingreep. De nieuwe verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding waardoor het water dat op deze verharding valt kan infiltreren op eigen terrein. Enkel het opbreken van de bestaande grasdallen ter hoogte van de bomenrij is niet aanvaardbaar.

Door de zone integraal te verharden met natuursteensplit wordt deze zone te veel als een 'weg' ervaren. Bovendien zullen deze werken (weghalen grasdallen en dan opnieuw aanbrengen steenslag) een negatieve impact hebben op de wortels van de bomen. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de bestaande grasdallen die aanwezig zijn naast de bomenrij intact moeten blijven. Het opbreken van deze grasdallen en het vervangen van deze bestaande grasdallen door natuursteensplit wordt uitgesloten uit de vergunning. De grasdallen zijn in goede staat en betreffen waterdoorlatende verharding.

Er is geen noodzaak of goede motivering om deze te vervangen.

De kleiklinkers ter hoogte van de inkom zijn hier wel aanvaardbaar aangezien deze worden voorzien om een pleinuitstraling te creëren en geen negatieve impact hebben op het bestaande groen.

De bestaande ommuring blijft behouden. De poort wordt achter de bestaande ommuring voorzien en grijpt derhalve niet in op het bestaande. Deze ingreep is aanvaardbaar.

#### CONCLUSIE

Gedeeltelijk voordelig gunstig voor wat betreft de verharding die gebeurt in het kader van het ontsluiten van de site, de zitbanken, de toegangspoort en de fietsenstalling. 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 wat betreft

- de hoogspanningscabine en
- de sorteerzone naast deze hoogspanningscabine en
- het openbreken van de grasdallen ter hoogte van de bomenrij.

Deze handelingen zijn niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en in strijd met de wettelijke bepalingen.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten uit de vergunning:

- De hoogspanningscabine met omringende verharding en de aanpalende sorteerzone worden uitgesloten uit de vergunning.
- Het openbreken en vervangen van de bestaande grasdallen ter hoogte van de bomenrij wordt uitgesloten uit de vergunning. Deze grasdallen moeten behouden blijven. (Zie aanduiding op plannenset).

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- Advies Brandweergebied Centrum:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 januari 2024 met kenmerk 026435-022/PV/2024).

- Advies Onroerend erfgoed

De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 17 januari 2024, met kenmerk 4.002/44021/855.14) moeten strikt nageleefd worden.

- Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 12 januari 2024, met kenmerk 5000056470) moeten strikt nageleefd worden.

Behoud grasdallen ter hoogte van de bomenrij

De grasdallen aanwezig naast de bomenrij dient intact behouden te worden (en mag niet vervangen worden door aanbrengen steenslag). (zie aanduiding op plannenset)

Erfgoedwaardering:

- De verharding in de nabijheid van de zilverlinde is zo beperkt mogelijk is.

De aangeduide intekening is het absolute maximum. Bij het uitvoeren van de verharding wordt met de nodige omzichtigheid t.a.v. het wortelgestel van de boom gewerkt.

### Lichtplan

*De monumentenverlichting moet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het lichtplan."*

## 1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Het voorwerp van de voorliggende beroepsprocedure is beperkt tot de hoogspanningscabine en de aanpalende sorteerzone.

De aanvrager berust in de weigering voor wat betreft het openbreken en vervangen van de grasdallen t.h.v. de bomerrij, en ook de andere voorwaarden worden niet aangevochten.

Het voorwerp van de beroepsprocedure is dus beperkt tot de hoogspanningscabine en de aanpalende sorteerzone. Een dergelijke gedeeltelijke aanvechting van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is mogelijk aangezien de weigering van de hoogspanningscabine en de aanpalende sorteerzone afsplitsbaar is van de rest van de beslissing en de stad Gent ook afgezien van het afgesplitste gedeelte dezelfde beslissing zou hebben genomen.

De HS-cabine en de aanpalende sorteerzone zijn volgens het BPA gelegen in een zone voor open ruimten en tuinen.

Volgens het BPA zijn binnen deze zone enkel constructies ten behoeve van de groene ruimte én aanvullende accommodaties (toilet e.d.) toegelaten.

De HS-cabine en de verhardingen voor de sorteerzone zijn wel degelijk in overeenstemming met deze voorschriften, want te beschouwen als aanvullende accommodaties.

Het betreffen aanvullende (nuts)voorzieningen, waarbij de HS-cabine ten dienste staat van de vergunde ondergrondse garage en de sorteerzone ten dienste staat van het vergunde kantoorgebouw. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat in het BPA expliciet een 'toilet ed' wordt opgesomd als aanvullende accommodatie. De 'ed' toont aan dat de opsomming niet limitatief is en dus ook andere aanvullende accommodaties toegelaten zijn.

De ruimtelijke impact van een HS-cabine en een sorteerzone zijn bovendien beduidend minder dan deze van een toilet: zij betreffen beperktere constructies die volledig kunnen worden ingegroend en nagenoeg niet zichtbaar zullen zijn. Deze constructies brengen ook minder passage met zich mee dan bijvoorbeeld een toilet.

De betrokken locatie werd gekozen in overleg met Fluvius, die een aantal eisen voor de inrichting van de HS-cabine stelt: steeds zo dicht mogelijk bij de straat, en dit op een plaats waar ook hun meetwagen naast kan parkeren.

Deze vereisten maken dat het niet mogelijk is om de HS-cabine op te richten in de ondergrondse garage, en ook in het kader van de veiligheid is dit niet toegelaten door de brandweer. De oprichting van de cabine binnen het kantoorgebouw is dan weer niet mogelijk gelet op het beschermd karakter ervan als monument.

Een locatieonderzoek wees dus uit dat de voorgestelde inplanting de beste (enige goede) keuze was. De HS-cabine is ingeplant t.h.v. de toegang tot de ondergrondse garage, zodat de cabine vlot bereikbaar is voor Fluvius die naast de cabine kan parkeren op de bestaande verharding (dus geen bijkomende verharding nodig). Bovendien dienen op deze wijze geen bijkomende openingen te worden gemaakt in de tuinmuur om de cabine te bereiken.

Ter verduidelijking wordt het locatieonderzoek van de landschapsarchitect toegevoegd, waarin is geïllustreerd hoe tot de betrokken inplantingsplaats is gekomen (stuk 3).

Om de verhardingen en constructies te bundelen, werd geopteerd om de sorteerzone aanpalend bij de HS-cabine in te richten. Op deze wijze wordt een versnippering van de open ruimte vermeden, alsook is de sorteerzone vlot bereikbaar vanaf de straatzijde en worden bijkomende verhardingen vermeden. Het is niet mogelijk om de sorteerzone elders in te planten, binnen de ondergrondse garage is hiervoor geen plaats voorzien en dit is ook niet mogelijk binnen het kantoorgebouw gelet op het beschermd karakter ervan.

Door een specifieke en ingegroende sorteerzone te voorzien, wordt ook een verrommeling van de buitenruimte vermeden, wat het uitzicht van het beschermd monument en het beschermd stadsgezicht ten goede komt.

Er moet verder worden herhaald dat de aanvrager voorziet in een ontharding en vergroening van de betrokken site. De beoordeling van het CBS m.b.t. de verhardingsgraad was dan ook positief (hoewel

– wellicht bij wijze van vergissing – wordt gesteld dat de aanvraag niet conform artikel 3.2 van het ABR zou zijn). Ook de watertoets werd gunstig beoordeeld door het CBS. Tot slot moet ook worden benadrukt dat het Agentschap Onroerend Erfgoed een voorwaardelijk gunstig advies verleende, en dus oordeelde dat de constructies geen negatieve impact hebben op de beeldwaarde van het stadsgezicht.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 16 juli 2024 hetzelfde advies uit als in eerste aanleg (zie rubriek 1.3.4).

### 1.9.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 18 juli 2024 volgend advies uit:

"...

*Op 17/01/2024 gaf het Agentschap Onroerend Erfgoed reeds een gunstig advies met voorwaarden dat in het kader van de beroepsprocedure hieronder hernomen wordt:*

*De plannen voorzien naast het plaatsen van de hoogspanningscabine om de fietsenberging ter hoogte van de monumentale boom aan de Coupure te verplaatsen, waardoor de wortelzone van deze boom (= kroonprojectie +1,5m) minder zal betreden worden. Hierdoor mag er een positief effect verwacht worden op het toekomstig behoud van deze waardevolle boom.*

*De nieuwe infrastructuur, nl. de hoogspanningscabine, sorteerruimte en fietsenstalling worden bovendien in de tuin gebundeld en ingegroend, waardoor er geen aanzienlijk sterk negatief effect te verwachten is op de beeldwaarde van het stadsgezicht. Rekening houdende met de inplanting en vormgeving van de nieuwe aanleg, mag er beoordeeld worden dat de aangevraagde handelingen geen sterk negatieve impact zullen uitoefenen op het beschermde stadsgezicht.*

*Ons advies is daarom gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:*

- de werken met de nodige omzichtigheid en aandacht voor de omgeving uitgevoerd worden, dit om deze niet te schaden;*
- De betreding van de wortelzone van de waardevolle boom ter hoogte van de Coupure moet in de toekomst tot het minimum beperkt blijven;*
- de nieuwe infrastructuur moeten op een kwaliteitsvolle manier ingekleed worden, om verstoring van de beeldwaarde te vermijden. Bij uitval moet u de groenbuffer opnieuw aanvullen.*

*Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.*

*In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid)."*

### 1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 17 juni 2024 volgend advies verleend:

"...

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

*1/ volgens het beroepschrift is de aanvraag NIET strijdig met BPA.*

*De hoogspanningscabine en verharding voor sorteerruimte vallen volgens beroepschrift onder 'aanvullende accommodaties'.*

*Het betreffen aanvullende (nuts)voorzieningen, waarbij de hoogspanningscabine ten dienste staat van de vergunde ondergrondse garage.*

*Zoals vermeld, dient de hoogspanningscabine immers om in de ondergrondse garage verschillende laadpunten voor elektrische wagens te kunnen voorzien. Ook de sorteerruimte is te beschouwen als een aanvullende voorziening, en dit bij het vergunde kantoorgebouw. Beide constructies zijn met andere woorden duidelijk ondergeschikt en aanvullend bij reeds vergunde functies in de buurt.*

*Indien het BPA een toilet als een aanvullende accommodatie toelaat in de zone voor open ruimten en tuinen moet volgens het beroepschrift dus ook worden geoordeeld dat een hoogspanningscabine en*



een sorteerzone toegelaten zijn, want deze hebben een veel minder vergaande impact op de open ruimten en tuinen.

2/ beroepschrift motiveert dat de voorziene inplanting voor de hoogspanningscabine de enige mogelijke locatie is omwille van vereisten Fluvius / brandweer / erfgoed. De locatie van de sorteerzone werd gekozen om de voorzieningen maximaal te bundelen.

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

1/ De aanvraag is weldegelijk strijdig met de voorschriften van het BPA.

In de zone voor open ruimten en tuinen zijn enkel constructies toegelaten die in verband staan met het onderhoud van de groene ruimte, alsook eventueel aanvullende accommodaties. Een hoogspanningscabine voor het voorzien van laadinfrastructuur in de ondergrondse parking bij de meergezinswoning gelegen aan de Jozef Kluyskensstraat alsook een sorteerzone voor afval kan geenszins aanzien worden als een aanvullende accommodatie bij de groene ruimte.

2/ De toegevoegde motivatie is onvoldoende onderzocht en onderbouwd.

Er wordt niet onderzocht hoe de hoogspanningscabine op eigen terrein (het terrein gelegen aan de Jozef Kluyskensstraat) kan opgelost worden.

Er moet in eerste instantie gekeken worden of de hoogspanningscabine in of bij het gebouw Jozef Kluyskensstraat 25 kan worden opgelost. Dit werd niet onderzocht.

## 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 Voorwerp van het beroep

In het beroepschrift wordt duidelijk vermeld dat het voorwerp van het beroep zich beperkt tot volgende voorwaarde:

*"De hoogspanningscabine met omringende verharding en de aanpalende sorteerzone worden uitgesloten uit de vergunning."*

Een bestuurlijk beroep tegen een gedeeltelijke weigering, vergunning of tegen vergunningsvoorwaarde is enkel mogelijk als geweigerde gedeelte of voorwaarde afsplitsbaar is van de oorspronkelijke aanvraag (RvVb 16 juni 2020, nr. RvVb-A-1920-0941, Huysman).

De devolutieve werking van het administratief beroep impliceert dat hetgeen waarvoor de deputatie gevat is zowel wat de legaliteit als de opportuniteit betreft, terug onderzoekt, zonder gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Deze werking impliceert niet dat de deputatie zich kan uitspreken over iets waarvoor zij niet gevat is. Enkel wanneer de deputatie zou van oordeel zijn dat de aangevraagde handelingen niet splitsbaar zijn kan zij de aanvraag – zonder rekening te houden met het beperkt beroep – in zijn geheel opnieuw beoordelen.

Het standpunt van appellant dat de HS-cabine en de sorteerzone afsplitsbaar zijn van de andere gevraagde stedenbouwkundige handelingen kan bijgetreden worden, de verdere motivering beperkt zich dan ook tot de HS-cabine en de sorteerzone.

### 2.2 De watertoets

Het perceel ligt in het afstroomgebied van de bevaarbare waterloop 'Coupure' in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt in de nabijheid van deze 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);
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskansen ter hoogte van de wegen is klein onder klimaatverandering;
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke

stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de artikelen van het Algemeen Bouwreglement (ABR) die betrekking hebben op hemelwater.

Er werd in het kader van de watertoets advies gevraagd aan de waterloopbeheerder, met name De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West.

Deze instantie bracht zowel in eerste aanleg (rubriek 1.3.4) als in fase van beroep (rubriek 1.9.1) een gunstig advies uit.

Er werd geoordeeld dat gezien de aard van de aanvraag er in alle redelijkheid kan verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden, dat de aanvraag verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid' en dat er door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht wordt.

Er kan besloten worden dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

### 2.3 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.

### 2.4 De juridische toets

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

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met artikel 3.2 ABR, betrekking hebbend op het beperken van verhardingen, maar wordt vervolgens wel een gunstige toetsing aan artikel 3.2 ABR gemaakt:

*"Voorliggende aanvraag voorziet een totale verharde oppervlakte van 646 m<sup>2</sup>.*

*De totale onbebouwde buitenruimte op voorliggend perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.480 m<sup>2</sup>.*

*De buitenruimte wordt bijgevolg voor ca. 26 % verhard.*

*Er kan geoordeeld worden dat de verharding in verhouding staat tot de buitenruimte.*

*Er blijft een ruime kwalitatieve ingegroende buitenruimte gevrijwaard. Bovendien betreft het aandeel aan verharding in de nieuwe toestand minder dan de bestaande laatst vergunde toestand. Deze ontharding is een gunstige ingreep. De verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding waardoor het water dat op deze verharding valt kan infiltreren op eigen terrein."*

De vermelding 'niet conform' met dit artikel betreft dus vermoedelijk een materiële misslag.

De HS-cabine en de sorteerzone situeren zich volgens het bestemmingsplan van het BPA 'Binnenstad – deel Coupure' in een zone voor open ruimten en tuinen, met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat in de zone voor open ruimten en tuinen enkel gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau én stedelijk niveau toelaatbaar zijn, dus geen bestemmingen 'wonen', 'kantoren en diensten', ....

Tevens wordt volgende verduidelijking vermeld bij de voorschriften:

*"Enkel constructies ten behoeve van onderhoud van de groene ruimte + aanvullende accommodaties (toilet e.d.)."*

De HS-cabine wordt opgericht met als doel om in de ondergrondse parking (die zich onder de 'zone A voor woningen' bevindt) plaats te bieden aan meerdere elektrische wagens. Zij wordt ingeplant t.h.v. de inrit naar deze ondergrondse parking.

Omtrent de 'sorteerzone' (een verharding van 29,15 m<sup>2</sup>) wordt in de beschrijvende nota niets vermeld, in het beroepschrift wordt aangegeven dat deze in functie van de kantoren op het perceel (kantoren in de 'zone A voor woningen') aangelegd wordt.

De sorteerzone betreft sowieso geen 'gemeenschapsuitrusting', en ook van de HS-cabine is dit niet aangetoond.

De constructies staan niet in functie van het onderhoud van de groene ruimte, integendeel, zij gaan ten koste aan groene ruimte.

De term 'aanvullende accommodaties' dient dusdanig geïnterpreteerd te worden dat het om

accommodaties moet gaan die in functie van de zone voor open ruimte en tuinen staat, maar niet in functie van het 'onderhoud' ervan, zoals een toilet, zitbankjes, ....

De redenering van appellante dat het om accommodaties mag gaan die in functie staan van gebouwen die rond de zone voor open ruimte en tuinen staan wordt niet aanvaard, zo niet zou deze zone bijvoorbeeld ook als parking voor de kantoorruimte kunnen aangelegd worden, hetgeen uiteraard niet de bedoeling kan zijn.

De aanvraag is dus strijdig met de voorschriften van het BPA.

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

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

Gezien de afwijkingen betrekking hebben op 'de bestemming' kan geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

Een tweede afwijkingsmogelijkheid 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 afwijkingsmogelijkheid, 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 afwijkingsmogelijkheid, 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 18 juli 1989 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

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

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

In de toelichtende nota bij de aanvraag wordt geen toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO gevraagd, er wordt zelfs niet vermeld dat de aanvraag strijdigheden met de voorschriften van het BPA bevat.

Ook in het beroepschrift wordt betwist dat de aanvraag strijdig zou zijn met deze voorschriften.

In haar arrest van 27 juli 2023 (arrest RvVb-A-2223-1123) stelt de Raad voor

Vergunningsbetwistingen het volgende:

*"Artikel 4.4.9/1, vijfde lid VCRO vereist dat elke "aanvraag tot afwijking" aan een openbaar onderzoek onderworpen wordt. Die bepaling moet in die zin worden gelezen dat de vergunningsaanvrager in beginsel in de aanvraag zelf om een afwijking moet verzoeken.*

*Anders dan de verwerende partij voorhoudt, betekent die interpretatie dus niet dat de aanvraag tot*

*afwijking het voorwerp moet zijn van "een tweede apart specifiek onderzoek", wel dat de aanvrager in zijn aanvraag aanspraak maakt op een afwijking in overeenstemming met artikel 4.4.9/1 VCRO zodat de aangevraagde afwijking voor derden kenbaar is en het voorwerp kan zijn van bezwaren en opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek.*

...

*Het aanvraagdossier vermeldt de afwijking van de in artikel 3.3.3.1 van het BPA bepaalde maximale bouwdiepte op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping. Ook de afwijking van artikel 3.3.4.1 van het BPA betreffende de tuinen wordt aangegeven. Wel geeft de aanvraag voor elk van beide afwijkingen artikel 4.4.1, §1 VCRO als rechtsgrond op. De afwijkingen werden niettemin expliciet aangevraagd en toegelicht. Derden konden zich rekenschap geven van de aangevraagde afwijkingen en van de omvang ervan. Er wordt in die omstandigheden niet aangenomen dat de verzoekende partij in haar recht op inspraak en bezwaar geschaad werd omdat artikel 4.4.9/1 VCRO niet als rechtsgrond geëxpliciteerd werd.*

*De aanvraag maakt daarentegen geen gewag van de afwijking van de in artikel 3.4 van het BPA gestelde verplichting dat de niet-bebouwde buitenruimte rechtstreeks met de woonfunctie verbonden wordt. Bij ontstentenis van een verzoek tot toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO of minstens van een vermelding en beschrijving van de afwijking heeft het openbaar onderzoek geen regelmatig verloop gekend. Vergeefs voert de tussenkommende partij aan dat het gaat om een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO zoals het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent in eerste bestuurlijke aanleg aangenomen heeft. De verwerende partij heeft artikel 4.4.9/1 VCRO toegepast om de afwijking te verlenen zonder dat de aanvraag een verzoek in die zin bevat of de afwijking nog maar vermeldt."*

Uit dit arrest (alsook uit een gelijkaardig arrest van eveneens 27 juli 2023 met nummer RvVb-A-2223-1122) volgt dus dat artikel 4.4.9/1 VCRO ook kan toegepast worden indien hier niet uitdrukkelijk om gevraagd wordt in de aanvraag (indien dit 'niet als rechtsgrond geëxpliciteerd werd'), maar wel is dan vereist dat de afwijking 'expliciet aangevraagd en toegelicht' is op het moment van het openbaar onderzoek.

Dit laatste is niet het geval, er bestaat aldus een legaliteitsbelemmering.

## 2.5 Wijzigingsverzoek

Op 28 augustus 2024 werd een gewijzigde projectinhoud (PIV3) overgemaakt.

De wijziging betreft de toevoeging van een nieuwe beschrijvende nota, waarin gevraagd wordt toepassing te maken van artikel 4.4.9/1 VCRO voor zowel de HS-cabine met omringende verharding als voor de aanpalende sorteerzone.

Tevens wordt gevraagd de aanvraag (PIV3) aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

*"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.*

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

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

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

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

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

Het wijzigingsverzoek werd op 29 augustus 2024 aanvaard.

De aanvraag werd gedurende de periode van 6 september 2024 t.e.m. 5 oktober 2024 aan een nieuw

openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Namens het CBS werd op 25 september 2024 volgend advies verleend m.b.t. de gewijzigde projectinhoud PIV3:

"...

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

*De nieuwe projectinhoudversie (PIV 3) die werd opgeladen in het kader van de beroepsprocedure voegt in de beschrijvende nota toe dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA waarbij een afwijking wordt gevraagd op basis van artikel 4.4.9/ 1 VCRO.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

*Een afwijking op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO kan niet worden toegestaan. Er wordt nog steeds onvoldoende onderzocht en onderbouwd waarom een andere inplanting niet mogelijk is. Er wordt niet onderzocht hoe de hoogspanningscabine / sorteerzone voor afval op eigen terrein (het terrein gelegen aan de Jozef Kluykensstraat) kan opgelost worden. Dit moet in eerste instantie onderzocht worden. Het innemen van waardevolle open ruimte ten behoeve van een hoogspanningscabine voor het opladen van elektrische wagens in de ondergrondse parking bij het gebouw met adres Jozef Kluykensstraat 25 is niet wenselijk. Er moet onderzocht worden of er andere mogelijkheden zijn. Huidige aanvraag omvat nog steeds geen voldoende onderbouwde argumenten om af te wijken op de BPA-voorschriften.*

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."*

De HS-cabine met omringende verharding kan in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO aanvaard worden, gelet op het maatschappelijk belang van dergelijke cabine en de noodzaak om het aantal elektrische auto's te verhogen i.f.v. de doelstellingen m.b.t. het milieu.

De voorgestelde locatie, bovengronds aan de inrit naar de ondergrondse parking en dus vlakbij de openbare weg, is een logische keuze vanuit overwegingen van brandveiligheid (mag niet ondergronds) en de wensen van Fluvius i.v.m. de bereikbaarheid van de cabine voor haar diensten, nl. zo dicht mogelijk bij de openbare weg en met mogelijkheid tot parkeren van de meetwagen van Fluvius naast de cabine.

De cabine is zeer beperkt in omvang (oppervlakte 9,32 m<sup>2</sup> en hoogte 2,45 m) en ook de aan te leggen verharding is uiterst beperkt, nl. een onderhoudspad van 30 cm rondom de cabine en een toegangsstrook van 1 m<sup>2</sup> tussen de toegangsdeur van de cabine en de bestaande oprit naar de parking.

Er kan door de meetwagen van Fluvius naast de cabine geparkeerd worden op de bestaande verharde strook. Belangrijk is ook dat de bestaande tuilmuren niet moeten doorbroken worden om de cabine te bereiken.

De cabine en verharding worden omsloten door een groenbuffer (haagstructuur) van ca. 70 cm breed die opgaat in het omliggend groen, waardoor de cabine visueel niet storend zal zijn in de tuinstrook.

In het beroepschrift wordt verwezen naar het feit dat de oprichting van de cabine binnen het kantoorgebouw zelf niet mogelijk is door het beschermd karakter ervan als monument, en naar het locatieonderzoek van de landschapsarchitect, waarin is geïllustreerd hoe tot de betrokken inplantingsplaats is gekomen (stuk 3 bij beroepschrift).

De sorteerzone bestaat uit een verharding van 5,50 m x 5,30 m = 29,15 m<sup>2</sup> (exclusief toegang naar de sorteerzone) in 'waterpasserende betonstraatstenen'. Deze verharding staat dus louter ten dienste van de aanwezige kantoorfunctie op de site. De noodzaak van deze verharding is niet gemotiveerd in de verklarende nota, zodat om deze reden alleen al de afwijkingmogelijkheid van artikel 4.4.9/1 VCRO niet kan toegepast worden.

In het beroepschrift wordt verwezen naar het feit dat de totale verharding op de site vermindert, maar wordt anderzijds ook gesteld dat "het voorwerp van de voorliggende beroepsprocedure beperkt is tot de hoogspanningscabine en de aanpalende sorteerzone". De deputatie mag dus m.a.w. geen

oordeel vellen over de andere verhardingen/ontharding op de site, maar zou die wel in haar beoordeling moeten aanwenden om de sorteerzone toe te staan. Dit is tegenstrijdig.

## 2.6 De goede ruimtelijke ordening

Zoals uiteengezet in rubriek 2.1 beperkt het voorwerp van het beroep zich tot de HS-cabine en de sorteerzone.

Dat de HS-cabine niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening werd hierboven (rubriek 2.5) aangetoond.

Voor de sorteerzone wordt geen afwijking op de bestemmingsvoorschriften van het BPA toegestaan (zie eveneens rubriek 2.5), zodat verdere opportuniteitsoverwegingen m.b.t. deze verharding niet meer relevant zijn.

De sorteerzone wordt uit de vergunning gesloten, evenals het verharde toegangspad ernaar, deze oppervlaktes dienen als groenstrook aangelegd te worden.

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

De aanvrager stelt onder meer dat er zich een juridisch-technisch probleem stelde nu de cabine in strijd is met de voorschriften van het BPA, dat dit vergunbaar is mits toepassing art. 4.4.9/1 VCRO maar dat dit niet aangevraagd werd en niet in openbaar onderzoek geweest is, dat ondertussen de afwijking gevraagd werd, dat dan ook een termijnverlenging kan ingeroepen worden voor een nieuw openbaar onderzoek, dat de inplanting van de cabine bepaald is in overleg met de brandweer en Fluvius.

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

## 2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023148683 kan een omgevingsvergunning gedeeltelijk worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2 onder voorwaarden.

---

## Besluit

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023148683 ingediend door de heer Sébastien Cools wordt een omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV3 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

#### Uitgesloten uit de vergunning:

- de sorteerzone wordt uit de vergunning gesloten, evenals het verharde toegangspad ernaar, deze oppervlaktes dienen als groenstrook aangelegd te worden;
- het openbreken en vervangen van de bestaande grasdallen ter hoogte van de bomerij wordt uitgesloten uit de vergunning. Deze grasdallen moeten behouden blijven (zie aanduiding op de plannenset bij de beslissing van het CBS in eerste aanleg).

#### Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- advies Brandweerzone Centrum:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 januari 2024 met kenmerk 026435-022/PV/2024);

- advies Onroerend erfgoed:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 17 januari 2024, met kenmerk 4.002/44021/855.14) moeten strikt nageleefd worden;

- Fluvius:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 12 januari 2024, met kenmerk 5000056470) moeten strikt nageleefd worden.

Behoud grasdallen ter hoogte van de bomerij

- de grasdallen aanwezig naast de bomenrij dient intact behouden te worden (en mag niet vervangen worden door aanbrengen steenslag). (zie aanduiding op plannenset).

#### Erfgoedwaardering:

- de verharding in de nabijheid van de zilverlinde is zo beperkt mogelijk is.

De aangeduide intekening is het absolute maximum. Bij het uitvoeren van de verharding wordt met de nodige omzichtigheid t.a.v. het wortelgestel van de boom gewerkt.

#### Lichtplan

- de monumentenverlichting moet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het lichtplan. De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

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

## **Artikel 2**

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

#### **Bekendmaking**

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning



aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

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

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

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

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

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,  
Carina Van Cauter