

Deputatie

Besluit

Zitting van 24 oktober 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023168416

65 **2024_DEP_04425** **OVberoep - Gent - Omgeving tegen De Pelsemaeker - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Feitelijke en juridische gronden

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

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

De heer Ben De Pelsemaeker, met als adres Moleneinde 4 te Gent, heeft per beveiligde zending van 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023168416.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Oostakker, deelgemeente van Gent, Wittewalle 54, kadastraal gekend 17^o afdeling, sectie A, nr. 1347H;

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 3 eengezinswoningen na slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- verwijderen van vrijstaande gebouwen: woning;
- verwijderen van vrijstaande gebouwen: berging 1;
- slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: berging 2;
- slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: garage;
- hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom;
- bouwen of herbouwen: woning 1;
- bouwen of herbouwen: woning 2;
- bouwen of herbouwen: woning 3;
- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: infiltratie.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 4 april 2024 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 3 mei 2024 beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van Departement Omgeving.

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

Op 19 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek opgeladen op het omgevingsloket, dat werd aanvaard op 24 juni 2024.

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde. Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 oktober 2024.

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied. Een klein deel is gelegen in woonuitbreidingsgebied, doch in dit deel worden geen stedenbouwkundige handelingen uitgevoerd.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) "Holstraat", goedgekeurd op 15 december 1989. Het terrein ligt binnen een zone voor gekoppelde bebouwing, een zone voor koeren en tuinen en een zone voor tuinstroken met bouwverbod.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Wittewalle.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

- Het terrein ligt binnen de polder Moervaart en Zuidlede.

- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Polder van Moervaart en Zuidlede

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Stedenbouwkundige vergunningen

- op 29 april 1964 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een woning met autoberging en het slopen van bouwvallige woning (1964 OO 022);

- op 14 juli 1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van autobergingen (1967 OO 057).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen aan de noordelijke rand van de kern van deelgemeente Oostakker, vlakbij de Kennedylaan met zijn industrie.

Het perceel bevindt zich langsheen de gemeenteweg Wittewalle, binnen een omgeving gekenmerkt door residentiële bebouwing van zowel vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen. Het geparit bestaat uit één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking.

Het eigendom in aanvraag heeft een oppervlakte van ongeveer 1600m² en is heden bebouwd met een woning met bijgebouwen (garage, bergingen). De woning bevindt zich op meer dan 30m van de straat.

Rechts van de woning bevinden zich een garage en een berging, beiden opgericht tot op de zijdelingse perceelsgrens. Achter de woning is een berging gelegen, op 0,40m tot 0,65m van de

achterste en linker zijdelingse perceelsgrens.
In de voortuin bevindt zich een solitaire boom.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en het rooien van de boom in de voortuin.

De aanvraag voorziet in de oprichting van 3 gekoppelde eengezinswoningen, ingeplant op 4m tot 5,60m achter de rooilijn. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen min. 4m.

Woning 1 heeft een gevelbreedte van 8m, de woningen 2 en 3 zijn circa 7,37m breed. De bouwdiepte bedraagt 12m. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen, kroonlijsthoogte 6m en worden afgedekt met een zadeldak, nokhoogte 12,17m.

Bij elke woning wordt verharding voorzien, met name een oprit, looppad en een terras.

Achteraan in de tuinzone wordt een wadi aangelegd.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De sloop van de eengezinswoning staat in het teken van een nieuwe invulling van het terrein en kan stedenbouwkundig worden aanvaard. Ter vervanging van deze eengezinswoning worden er drie nieuwe eengezinswoningen gepland.

Het principe om op een terrein met een oppervlakte van 1600 m² drie eengezinswoningen op te trekken, valt ruimtelijk te verantwoorden. De bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 266,50 m², wat in verhouding staat tot de oppervlakte van het perceel. Op het terrein blijft nog voldoende onbebouwde ruimte over die als tuin kan worden aangelegd en hiermee een bijdrage levert aan het groene karakter in de omgeving. Voorliggende aanvraag voorziet in een dichtheid van 19 woningen per ha en ligt hiermee onder de na te streven woningdichtheid in de groeistad van Gent, doch is zeker niet vreemd in deze omgeving. Voorliggende aanvraag kan worden gekaderd in een kwalitatieve verdichting waarbij ondanks een hogere woningdichtheid een degelijke woonkwaliteit kan worden bekomen.

De breedte van 7,37 tot 8 m is voldoende breed om samen met de bouwdiepte van 12 m kwalitatieve en ruime eengezinswoningen mogelijk te maken. De geplande nieuwbouwwoningen zijn voldoende groot. De leefruimtes worden gekoppeld aan de achtergelegen tuinzone zodat genoeg daglicht in de woningen naar binnen wordt gebracht. De slaapkamers zijn eveneens groot genoeg en worden van voldoende daglicht voorzien. De woonkwaliteit is gunstig.

De bouwdiepte op het gelijkvloers is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Achteraan het terrein blijft er voor elke woning een ruime tuinzone van bebouwing gevrijwaard. Het rooien van één hoogstammige boom ter hoogte van de nieuwe woningen kan worden aanvaard op voorwaarde dat er een nieuwe boom aangeplant wordt.

In de voortuinstrook wordt bij elke woning een oprit met een breedte van 3 m gelegd. In functie van de goede ruimtelijke ordening dient een voortuinstrook als tuin te worden aangelegd.

Voortuinen zijn een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. De opritten leiden niet naar een garage of carport. Bij de halfopen woningen is er nog de mogelijkheid om later een carport naast de woningen op te richten, wat niet mogelijk is bij de gesloten woning. Omwille van deze redenen zal er geen parkeerplaats toegestaan worden bij woning 2.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gekozen materialen zijn duurzaam en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De woningen integreren zich op voldoende wijze in de onmiddellijke omgeving en kunnen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. [...]

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Verharding

In de voortuin bij woning 2 moet de verharding beperkt worden tot een pad van maximum 1,50 m breed naar de voordeur.

Bomen

Er moet minimaal 1 hoogstammige (HS 15/20) inheemse boom aangeplant worden in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.

Riolering

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- *De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijkvoor-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/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het

Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning.

Openbaar domein

Opritten/pad

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor "nieuwe woning 1" en slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein voor "nieuwe woning 3". Voor "nieuwe woning 2" wordt geen oprit toegestaan. Er wordt slechts één pad met een breedte van maximum 1,5 meter op het openbaar domein toegestaan voor "nieuwe woning 2".

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad of opritten op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten en het pad aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit en het pad. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: tdwegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag -zowel nieuwe als bestaende- zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Sloop

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw

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

..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de leidend ambtenaar van Departement Omgeving

"...

Ik kan niet akkoord gaan met de watertoets, uitgevoerd door het college van burgemeester en schepenen van Gent.

Er wordt enkel verwezen naar de richtlijnen voor overstromingsveilig bouwen, zonder dat het project afgetoetst wordt aan deze richtlijnen. De woningen worden nochtans voorzien op het meest overstromingsgevoelige gedeelte van het perceel en er wordt geen compensatie voor de inname van ruimte voor water. Minstens dient te worden onderzocht of de vloerpas van de nieuwe woningen voldoende hoog ligt (er werd geen TAW-peil teruggevonden op de plannen, dus moeilijk te controleren).

Artikel 1.3.1.1 §1 van het gecodificeerd decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid bepaalt:

"§1. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in §5,

draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd." Onder schadelijk effect dient te worden verstaan (art. 1.1.3 gecodificeerd DIWB):

"18° schadelijk effect: ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen;"

Uit voormelde artikelen volgt dat de beslissing waarbij een omgevingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 1.3.1.1 §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 1.1.3, 18° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

Het lijkt mij, in het belang van de toekomstige bewoners, noodzakelijk dat zonder enige discussie overstromingsveilig gebouwd wordt, dat tegelijkertijd in het belang van de omgeving ook de impact van het gevraagde op deze omgeving onderzocht wordt, dat daar, gelet op het effectieve overstromingsrisico, geen enkele twijfel of discussie over bestaat.

..."

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Polder van Moervaart en Zuidlede

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.9.2 Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 16 juli 2024 een ongunstig advies uit.

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 29 mei 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 17 juni 2024 volgend gunstig advies uit:

"...

In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 april 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels).

Naar aanleiding van het beroepschrift werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 16 juli 2024 bracht de dienst volgend ongunstig advies uit:

"...

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Met de gewijzigde projectinhoud van 19 juni 2024 werd het

voorzien vloeipeil geduid. Dit bevindt zich voldoende hoog (minstens 30 cm) boven het ingeschat overstromingspeil van 6,75m TAW.

Door het project gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 6,75 m TAW. Dit betekent dat er door de bouw van de 3 woningen en bijhorende opritten bij benadering 47 m³ berging verloren gaat. De dienst merkt hierbij op dat de voorziene ophoging van de terrassen bij woningen 2 en 3 tevens ruimte voor waterberging inneemt en door de dienst niet wordt aanvaard (zie ook voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen).

Reliëfwijzigingen buiten het overstromingsgevoelig gebied, bv. verhoogd terras bij woning 1, zullen geen significant negatieve effecten hebben op het watersysteem indien de afwatering van de aanpalende percelen niet verhinderd wordt.

Aan het dossier werd compensatie toegevoegd door middel van de gewijzigde projectinhoud van 19 juni 2024. In het dossier ontbreekt echter informatie over de afwateringsrichtingen zowel binnen het projectgebied als in de nabije omgeving. Het is voor de dienst aldus niet duidelijk of de in- en uitstroom van overstromingswater voldoende is gegarandeerd.

De dienst stelt bovendien vast dat voor een gecombineerde voorziening (compensatievolume en infiltratievoorziening) wordt gekozen. De implicaties hiervan worden verderop beoordeeld.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Mildere effect van verhardingen

Het hemelwater van 179 m² verhard grondoppervlak, d.i. terrassen, looppaden en opritten bij de drie woningen, kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

Er wordt 267 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd, d.i. de drie nieuwbouwwoningen. Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan 30 m² dakoppervlakte per eengezinswoning in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 177 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 14 m² en een volume van minstens 5 m³. De aanvrager kiest ervoor om de infiltratievoorziening gecombineerd met het compensatievolume te voorzien.

Gecombineerde voorziening (compensatievolume en infiltratievoorziening)

De gecombineerde voorziening dient minstens te voldoen aan volgende voorwaarden:

o Het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding; Het compensatievolume (47 m³) wordt samen met het vereiste infiltratievolume volgens de bepalingen van de GSVH 2023 (5 m³) ondergebracht in één voorziening. Het totaal vereiste volume dient cumulatief berekend te worden.

Hieraan wordt niet voldaan.

*o het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel (drainageklasse c: grondwater >50cm -mv);
De bodem van de gecombineerde voorziening wordt niet dieper dan 50 cm onder bestaand maaiveld voorzien. Hieraan wordt aldus voldaan.*

o bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair;

De randvoorwaarden van een compensatievolume verschillen van een infiltratievoorziening: het infiltratievolume moet kunnen infiltreren en mag niet meteen overlopen naar de riolering, terwijl de in- en uitstroom van overstromingswater naar en van het compensatievolume niet verhinderd mag worden. Het niveau voor de uitloop van het compensatievolume dient gerealiseerd te worden onderaan het compensatievolume (47 m³) zodat dit volume snel opnieuw beschikbaar is na gravitaire lozing bij dalende waterstand na overstroming. Het infiltratievolume (5 m³) dient voorzien te worden onder deze overloop zodat het vereist infiltratievolume kan infiltreren. De bodem van beide volumes dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand gerealiseerd te worden. De dienst merkt op dat infiltratie- en compensatievolume ook apart kunnen worden voorzien.

De negatieve effecten van het project op het watersysteem worden niet op afdoende manier gemilderd. De voorziening moet worden aangepast.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Ben De Pelsemaeker met als voorwerp 'het bouwen van 3 nieuwe eengezinswoningen na slopen van de bestaande bebouwing en rooien van een boom' op een perceel gelegen te Gent, Wittewalle 54 omwille van volgende redenen :

o Het ontbreken van voldoende compensatie voor de waterberging die door het uitvoeren van het project verloren zou gaan. De aanvraag bevat immers geen afdoende en correcte uitwerking van het vereiste compensatievolume;

o de voorzieningen die getroffen worden, zijn onvoldoende om de negatieve effecten op het watersysteem van de verharde oppervlakken (177 m²) te milderen.

..."

Vooralsnog kan niet gezegd worden dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

2.2 De MER-toets

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

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie. De aanvraag betreft het oprichten van 3 gekoppelde eengezinswoningen. Het project houdt een toename van 2 woningen in, waardoor de mobiliteit zal toenemen. Gelet de kleinschaligheid zijn er geen negatieve effecten op de mobiliteit te verwachten. Er kan op eigen terrein worden geparkeerd. Werfverkeer is tijdelijk van aard, zo ook geluid en trillingen die zich zullen voordoen tijdens de werkzaamheden.

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

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zijn geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid van de bouwplaats. De

aanvraag heeft geen negatieve invloed op in de omgeving aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

a) Overeenstemming met het BPA

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, zoals hoger omschreven. De aanvraag wijkt op volgende punten af van het BPA:

- de voorbouwlijn bevindt zich volgens het BPA op 7m achter de rooilijn. De aanvraag voorziet een inplanting van de woningen op 4m tot 5,60m achter de rooilijn;
- in de zone voor tuinstrook met bouwverbod zijn opritten, terrassen en voetpadverhardingen als nevenbestemming mogelijk, met een maximum van 30% van de totale oppervlakte van de zone. Een deel van de woningen is gelegen binnen de zone voor tuinstrook met bouwverbod en dus in strijd met de bestemming;
- volgens de bepalingen van het BPA geldt voor de "zone voor gekoppelde bebouwing" een minimale perceelbreedte van 11m. De zone is met name bestemd voor open of halfopen bebouwing. De perceelbreedte van woning 2 (gesloten bebouwing) bedraagt 7,38m.

De afwijking valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat als volgt luidt:

"In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen."

Eén van de afwijkingen betreft immers een afwijking op de bestemming. De overige afwijkingen kunnen niet als beperkt worden beschouwd.

Er kan toepassing gemaakt van een tweede afwijkingsmogelijkheid, met name 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.

De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze

gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan."

Het betrokken BPA dateert van 15 december 1989 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied.

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

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

De afwijkingen kunnen zowel toegestaan worden op inrichtings- als bestemmingsvoorschriften:

"Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften of het plan (behalve wat betreft de wegenis en openbaar groen en erfgoedwaarden). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen).

Op het plan ingetekende tuinzones bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling. Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstroom, ..." (FAQ-Flits Codextrein Ruimtelijke ordening, www.ruimtevlaanderen.be).

Echter dient een afwijking conform artikel 4.4.9./1 VCRO uitdrukkelijk gevraagd en gemotiveerd te worden door de aanvrager in zijn aanvraag. Aanvrager stelt in zijn beschrijvende nota dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA en verwijst derhalve niet naar de afwijkingbepaling opgenomen in artikel 4.4.9/1 VCRO.

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 tussenkomende 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.

Ook in kader van het openbaar onderzoek werd niet verwezen naar artikel 4.4.9/1 VCRO, noch werd de afwijking op basis van voormeld artikel 'expliciet aangevraagd en toegelicht' op het moment van het openbaar onderzoek.

Er dient dan ook te worden geoordeeld dat op heden geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.9/1 VCRO. De aanvraag is strijdig met het BPA. Omgevingsvergunning dient te worden geweigerd.

b) Overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement van de stad (ABR)

Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat de aanvraag in strijd is met artikel 3.2 ABR dat luidt als volgt:

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

In de voortuinstrook wordt bij elke woning een 3m brede oprit aangelegd, welke bij de kopwoningen doorloopt in de zijstrook. De woningen zijn niet voorzien van een inpandige garage, het voorzien van een oprit voor het parkeren van de wagen op eigen terrein is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Echter dient vastgesteld dat de verharding hiervoor kan worden beperkt, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een karrenspoor. Bijkomend is het niet noodzakelijk om voor de kopwoningen een oprit van 8m en 10m diep te voorzien. De oppervlakte verharding dient te worden beperkt, dit kan als voorwaarde worden opgelegd.

2.6 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."

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering (toepassing artikel 4.4.9/1 VCRO en negatieve watertoets) voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.7 Wijzigingsverzoek 7 augustus 2024 (PIV4)

De beschrijvende nota werd aangevuld met een opsomming van de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en de expliciete vraag tot toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

De plannen werden aangepast naar aanleiding van het ongunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen.

2.7.1 Openbaar onderzoek

Er werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd, van 16 augustus 2024 tem 14 september 2024. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

2.7.2 Nieuwe adviesronde

2.7.2.1 Polder van Moervaart en Zuidlede

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

2.7.2.2 Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 3 september 2024 volgend ongunstig advies uit:

"Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Met de gewijzigde projectinhoud van 19 juni 2024 werd het voorziene vloerpeil geduid. Dit bevindt zich voldoende hoog (minstens 30 cm) boven het ingeschat overstromingspeil van 6,75 m TAW.

Door het project gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 6,75 m TAW. Dit betekent dat er door de bouw van de 3 woningen en bijhorende opritten bij benadering 47 m³ berging verloren gaat. Met de gewijzigde projectinhoud werd de ophoging van de terrassen bij woningen 2 en 3, tevens gelegen in overstroombaar gebied, geschrapt. De terrassen bij deze woningen worden op niveau van het bestaand maaiveld aangelegd en worden via een trap verbonden met de woning.

Reliëfwijzigingen buiten het overstroombaar gebied, bv. verhoogd terras bij woning 1, zullen geen significant negatieve effecten hebben op het watersysteem indien de afwatering van de aanpalende percelen niet verhinderd wordt.

Met de gewijzigde projectinhoud van 7 augustus 2024 werd het initieel concept van het compensatievolume aangepast. De aanvrager kiest er nu voor om dit niet meer te combineren met de infiltratievoorziening. Op vier locaties wordt een compensatievolume voorzien:

- Een volume van 8,3 m³ in de voortuin van woning 1;*
- Een volume van 5,9 m³ in de voortuin van woningen 2 en 3;*
- Een volume van 15,0 m³ in de zijtuin van woning 3;*
- Een volume van 18,2 m³ in de achtertuin van woning 3, deze staat in verbinding met voorgaand volume.*

Cijfermatig wordt voldoende compensatievolume voorzien. Het is voor de dienst echter onduidelijk of de werking ervan voldoende wordt gegarandeerd. Om de werking van de compensatievolumes te kunnen aftoetsen, dient minstens volgende informatie aan het dossier te worden toegevoegd:

- een gedetailleerde terreinopmeting van de huidig vergunde toestand en van de nieuw te realiseren terreinhoogten;*
- een gedetailleerde aanduiding van de afwateringsrichtingen van de huidige vergunde en de nieuwe toestand door middel van pijlen, zowel binnen het volledige project als op de aanpalende percelen;*
- een gedetailleerde uitwerking van de te realiseren compensatie met voldoende dwarsprofielen met details van de eventuele in- en uitstroomlocatie of - constructie, o.a. voorzien van de nodige peilen.*

De dienst merkt hierbij op dat de uitstroom gelijkwaardig moet zijn aan de uitstroom van overstromingswater in bestaande toestand. Een uitstroom (uitsluitend) door middel van infiltratie is niet voldoende. Het compensatievolume dient immers snel opnieuw beschikbaar te zijn voor nieuwe hevige regenbuien.

De dienst dient er nog steeds vanuit te gaan dat problemen naar afwaarts gelegen gebieden dreigen afgewenteld te worden en dat de negatieve effecten van het project op het watersysteem niet op afdoende manier gemilderd worden.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden

slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderen effect van verhardingen

Het hemelwater van 179 m² verhard grondoppervlak, d.i. terrassen, looppaden en opritten bij de drie woningen, kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

Er wordt 267 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd, d.i. de drie nieuwbouwwoningen. Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan 30 m² dakoppervlakte per eengezinswoning in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 177 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 14 m² en een volume van minstens 5 m³, hieraan wordt voldaan. De voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden, hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Ben De Pelsemaeker met als voorwerp 'het bouwen van 3 nieuwe eengezinswoningen na slopen van de bestaande bebouwing en rooien van een boom' op een perceel gelegen te Gent, Wittewalle 54 omwille van volgende redenen:

o Het ontbreken van voldoende compensatie voor de waterberging die door het uitvoeren van het project verloren zou gaan. De aanvraag bevat immers geen afdoende uitwerking van het vereiste compensatievolume;

..."

2.7.2.3 College van burgemeester en schepenen stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen bracht geen tijdig advies uit.

2.7.2.4 Nutsmaatschappijen

Farys, Fluvius, Proximus en Wyre brachten een (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

2.7.3 Beoordeling wijzigingsverzoek

De dienst Integraal Waterbeleid bracht over de gewijzigde plannen op 3 september 2024 weerom een ongunstig advies uit. Er dient vastgesteld dat nog steeds niet met zekerheid kan worden gesteld dat de aanvraag geen schadelijke effecten voor het watersysteem zal veroorzaken. De aanvraag doorstaat de watertoets niet. Dit vormt een legaliteitsbelemmering die noopt tot het weigeren van de aanvraag.

2.8 Wijzigingsverzoek 13 september 2024 (PIV5)

Naar aanleiding van een ongunstig advies van dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen werd het inplantingsplan en nota gewijzigd. Er werd een snede van het compensatievolume toegevoegd.

2.8.1 Nieuwe adviesronde

2.8.1.1 Advies Polder van Moervaart en Zuidlede

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

2.8.1.2 Advies Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 10 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

..."

De dienst verleende tweemaal ongunstig advies in dit dossier, en dit op 16 juli en 3 september 2024.

Met de gewijzigde projectinhoud van 13 september 2024 (=PIV 5) wenst de aanvrager nogmaals tegemoet te komen aan het advies.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Het voorziene vloerpeil bevindt zich voldoende hoog (minstens 30 cm) boven het ingeschat overstromingspeil van 6,75 m TAW.

Door het project gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 6,75 m TAW. Dit betekent dat er door de bouw van de 3 woningen en bijhorende opritten bij benadering 47 m³ berging verloren gaat. De terrassen bij de woningen 2 en 3 worden op niveau van het bestaand maaiveld aangelegd en nemen aldus geen ruimte voor water in.

Reliëfwijzigingen buiten het overstroombaar gebied, zoals voor het verhoogd terras bij woning 1, zullen geen significant negatieve effecten hebben op het watersysteem indien de afwatering van de aanpalende percelen niet verhinderd wordt.

Met de gewijzigde projectinhoud van 13 september 2024 werd het compensatievolume aangepast. De aanvrager voorziet nu een compensatievolume in de vorm van een afgraving ter hoogte van de zij- en achtertuin van woning 3. Het maaiveld wordt in de zijtuin over een strook van 2m breed verlaagd tot 6,25 m TAW, d.i. straatniveau. Deze strook staat in verbinding met de maaiveldverlaging in de achtertuin (6 x 15 m), tevens tot 6,25 m TAW. De maaiveldverlaging is steeds ondieper dan 50 cm - mv. Hiermee wordt bij benadering 51 m³ ruimte aan waterberging gerealiseerd ter compensatie van de ingenomen ruimte. De in- en uitstroom is voldoende mogelijk. De dienst benadrukt dat het ophogen en het oprichten van constructies (zoals gesloten omheiningen) niet toegelaten zijn in de zone gelegen binnen de overstromingscontour (middelgrote kans – toekomstig klimaat) én ook niet ter hoogte van het compensatievolume.

Met voorliggend ontwerp zullen problemen niet naar afwaarts gelegen gebieden afgewenteld worden en de negatieve effecten van het project op het watersysteem op afdoende manier gemilderd worden. Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderen effect van verhardingen

Het hemelwater van 179 m² verhard grondoppervlak, d.i. terrassen, looppaden en opritten bij de drie woningen, kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

Er wordt 267 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd, d.i. de drie nieuwbouwwoningen. Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan 30 m² dakoppervlakte per eengezinswoning in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 177 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 14 m² en een volume van minstens 5 m³, hieraan wordt voldaan. De voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden, hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Ben De Pelsemaeker met als voorwerp 'het

bouwen van 3 nieuwe eengezinswoningen na slopen van de bestaande bebouwing en rooien van een boom' op een perceel gelegen te Gent, Wittewalle 54 onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 6,75 m TAW.

o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;

o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;

o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ;

o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw.

Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;

o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;

o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

o De ruimte voor water die door het uitvoeren van het project verloren gaat, moet worden gecompenseerd zoals aangegeven op de plannen en snedes. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;*

- het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;*

- het overstromingswater dient een vrije instroom in het compensatievolume te kennen;*

- bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair;*

- Terreinophogingen en constructies of afsluitingen die de vrije doorstroming van water verhinderen, zijn niet toegelaten ter hoogte van het compensatievolume;*

- de afwatering van de aanpalende percelen mag niet verhinderd worden.*

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

o De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:

- de gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;*

- er geen afvoerkolken en geen boordstenen worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*

o EN/OF de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:

- er geen boordstenen en geen afvoerkolken worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.*

Voorwaarden inzake het mildereren van het effect van verhardingen

o De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:

- een infiltratieoppervlakte van minstens 14 m² en een infiltratievolume van minstens 5 m³;
- een maximale diepte van 50 cm-mv.

o De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden."

2.8.1.3 Advies college van burgemeester en schepenen stad Gent

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

2.8.2 Beoordeling wijzigingsverzoek

De gewijzigde plannen komen tegemoet aan de weigeringsargumenten van de dienst Integraal Waterbeleid, waardoor uiteindelijk een gunstig advies onder voorwaarden kon worden verleend. Mits naleving van de vermelde voorwaarden wordt geoordeeld dat de aanvraag de watertoets doorstaat. Nu met het wijzigingsverzoek van 7 augustus 2024 expliciet gevraagd werd toepassing te maken van artikel 4.4.9/1 VCRO, en hiervoor een nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd waarop geen bezwaren werden ingediend, stelt zich evenmin nog een legaliteitsbelemmering op dit punt.

Met de gewijzigde plannen komt de verharding in de zijstrook van woning 3 (oprit) te vervallen.

Samen met de voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen om bij woning 2 de verharding te beperken tot een toegangspad, wordt het aandeel verharding in de voor- en zijtuin van het woonblok aanzienlijk verminderd ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag. Op die manier is de aanvraag in overeenstemming met het ABR.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg. Het aanvraagperceel is gelegen binnen een residentiële woonomgeving. Het gevraagde, met name de oprichting van 3 eengezinswoningen, stemt hiermee overeen. De bouwtypologie van gekoppelde woningen wordt inpasbaar in de omgeving geacht, welke gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan bouwvormen. In de directe nabijheid bevinden zich meerdere gekoppelde woningen. Zo bevindt zich aan de overkant van de bouwplaats een recente ontwikkeling van 3 x 3 gekoppelde eengezinswoningen.

De bouwdiepte (12m) en het gabarit (2 bouwlagen onder zadeldak) blijven beperkt tot hetgeen stedenbouwkundig gangbaar is. In de directe omgeving komen voornamelijk woningen voor van 2 bouwlagen onder hellende bedaking.

Er blijft voor de woningen een kwalitatieve tuinzone over. Ook de woningen zelf zijn voldoende kwalitatief, de woonkwaliteit wordt gunstig beoordeeld.

Er is geen sprake van een overbezetting van het terrein, het aandeel verharding en bebouwing blijft beperkt.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023168416 kan de omgevingsvergunning worden verleend voor projectinhoud versie Officieel PIV5, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023168416 ingediend door de heer Ben De Pelsemaeker wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV5 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

- de voorwaarden uit het advies van het college van burgemeester en schepenen van 4 april 2024 dienen te worden nageleefd;
- de voorwaarden uit het advies van dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen van 10 oktober 2024 moeten worden nageleefd:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare

gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 6,75 m TAW;

- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;
- wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

- de ruimte voor water die door het uitvoeren van het project verloren gaat, moet worden gecompenseerd zoals aangegeven op de plannen en snedes. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:
 - o het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
 - o het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;
 - o het overstromingswater dient een vrije instroom in het compensatievolume te kennen;
 - o bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair;
 - o terreinophogingen en constructies of afsluitingen die de vrije doorstroming van water verhinderen, zijn niet toegelaten ter hoogte van het compensatievolume;
 - o de afwatering van de aanpalende percelen mag niet verhinderd worden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
 - o de gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
 - o er geen afvoerkolken en geen boordstenen worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- EN/OF de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
 - o er geen boordstenen en geen afvoerkolken worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- de voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - o een infiltratieoppervlakte van minstens 14 m² en een infiltratievolume van minstens 5 m³;
 - o een maximale diepte van 50 cm-mv;

- de capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden;
- naleven van de voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen: Fluvius op 14 augustus 2024; Wyre op 13 augustus 2024; Proximus op 22 augustus 2024 en Farys op 5 september 2024. De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn

goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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