

Deputatie

Besluit

Zitting van 23 januari 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024063306

31 **2025_DEP_00270** **OVberoep - Gent - Derden (Wailly) tegen Poelman - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Mevrouw Evi Poelman, Kroosvarenweg 2 te Gent heeft per beveiligde zending van 10 mei 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024063306.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Kroosvarenweg 2, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie C, nr. 1014V2.

Het betreft een aanvraag tot uitbreiden van bestaande woning in functie van praktijkruimte.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl.:

- uitbreiding vrijstaande eengezinswoning
- verwijderen verharding
- aanleg oprit

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 22 augustus 2024 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 18 september 2024 beroep ingesteld door volgende derden: de heer Jozef Wailly, Eikvarenweg 7 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 16 oktober 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 8 januari 2024.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 14 januari 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Namens de aanvrager: meester Michiel Deweydt en de heer Marnic Huys.

De heer Jozef Wailly, derde, verontschuldigde zich.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De bouwplaats ligt in woonuitbreidingsgebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.

- Het terrein is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling goedgekeurd op 12/11/1987 (ref. 1986 DR 320/00) en gewijzigd op 31 augustus 1995 (ref. nr. 1994 DR 320/04). De aanvraag heeft betrekking op lot 83.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023.

o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

o Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

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

- Het terrein ligt binnen de watering Oude Kale en Meirebeek.

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

1.3 Adviezen

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 7 juni 2024 volgend gunstig advies uit: "...

Besluit: GUNSTIG mits te voldoen aan bovenstaande maatregelen. ..."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Op 14/03/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met een praktijkruimte (OMV_2023146720).
- ð De aanvraag werd geweigerd omwille van de overmaatse verhardings- en bebouwingsgraad, de negatieve watertoets en de strijdigheid met art. 3.2 en art. 3.8 van het Algemeen Bouwreglement.
- Op 21/04/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de garage in een bijkomende slaapkamer. (2005/10014)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met een praktijkruimte voor logopedie, twee bijkomende kamers en een badkamer.

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Kroosvarenweg en de Eikvarenweg in Drongen. De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwingen, meer specifiek eengezinswoning.

De bestaande eengezinswoning bestaat uit één bouwlaag en een hellend dak. De gevelbreedte bedraagt 13,5 m. De bouwdiepte bedraagt 8 m. Het perceel heeft een oppervlakte van 570 m².

Het nieuwe volume wordt aangebouwd tegen de rechter zijgevel en bestaat uit twee bouwlagen en een plat dak. De bouwdiepte blijft ongewijzigd. De gevelbreedte wordt uitgebreid tot 20 m. De footprint van de nieuwe aanbouw bedraagt 52 m². De dakrandhoogte bedraagt 6,25 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. De buitenmuren worden afgewerkt met gevelparement.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een aparte inkom voorzien voor de praktijk. De praktijkruimte heeft een oppervlakte van 26,6 m² en is voorzien van een kitchenette, een aparte wc en een berging.

Op de eerste verdieping van de woonuitbreiding worden twee slaapkamers voorzien, een badkamer en een technische ruimte. De nieuwe aanbouw is op beide verdiepingen verbonden met de bestaande woning. Na de werken zal de volledige woning over vier slaapkamers en twee badkamers beschikken op de verdieping.

Er wordt één boom (diameter 0,25 m) gerooid in de tuin. Verder zal de bestaande kiezelverharding in de voortuin worden uitgebroken en wordt de oprit beperkt in breedte. Er wordt een pad, parallel aan de voorgevel van de woning, aangelegd naar de voordeur van de woning en naar de praktijk.

Er wordt een bijkomende hemelwaterput geplaatst (10.000 l) en er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst (buffervolume 1660 l en oppervlakte 7,13 m²). Het platte dak van de woonuitbreiding wordt aangelegd als groendak (bufferend vermogen: 36 l/m²).

1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 mei 2024 tot en met 27 juni 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het uitbreiden van de eengezinswoning in functie van een nevenfunctie.

Recent werd een gelijkaardige aanvraag (OMV_2023146720) voor het betreffende perceel geweigerd omwille van de overmaatse verhardings- en bebouwingsgraad, de negatieve watertoets en de strijdigheid met art. 3.2 en art. 3.8 van het Algemeen Bouwreglement. Huidige aanvraag houdt rekening met deze weigeringsargumenten.

Voorliggende woning staat centraal ingeplant op een hoekperceel. Door deze specifieke inplanting kiest men ervoor de woning langs de rechterzijde uit te breiden zonder het behoud van een ruime groene voortuin te hypothekeren. Het ontwerp wenst hierop in te spelen door te opteren voor een uitbreiding van de woning in deze zone in plaats van achteraan de woning zodat de eigenlijke achtertuin niet zou worden verkleind. De geplande uitbreiding is ruim, maar kan ruimtelijk worden aanvaard. Rondom de woning blijft voldoende ruimte van bebouwing gevrijwaard waardoor de woning nog over voldoende tuinzone bezit na de werken. Daarnaast zal een groot deel van de bestaande voortuinverharding worden verwijderd wat het groene en open karakter van de onmiddellijke omgeving ten goede komt.

De aanvraag houdt geen verstoring van de aanpalenden in, daar de bouwdiepte niet wijzigt. Ten opzichte van de woning Kroosvarenweg nr. 4 wordt er niet dichterbouwd. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelsgrenzen. Daarnaast wordt niet voorbij de voorbouwlijn van de woning Eikvarenweg nr. 7 gebouwd.

Het nieuwe volume wordt bovendien zodanig ingeplant opdat de woning nog steeds van voldoende daglicht wordt voorzien. De woonkwaliteit is positief.

Het ontwerp wenst de bestaande woning uit te breiden met een sobere en hedendaagse aanbouw. Deze constructie wordt in stedenbouwkundig aanvaardbare materialen opgetrokken. Ter hoogte van de bouwzone in de zijtuin staan twee hoogstammige bomen op korte afstand van elkaar. De aanvraag heeft enkel betrekking op het rooien van één boom, maar aangezien de kroonprojecties van de twee bomen binnen de bouwzone voorzien worden, zal het behoud van deze twee bomen niet kunnen gegarandeerd worden. Beide bomen kunnen gerooid worden mits er twee nieuwe bomen worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaande woning in functie van een praktijkruimte aan mevrouw Evi Poelman gelegen te Kroosvarenweg 2, 9031 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 juni 2024 met kenmerk 072812-001/MLE/2024).

Boom:

Heraanplanting van minimaal twee hoogstammige bomen (HS 12/14) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, tenminste 2m van de perceelsgrens.

Riolering:

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

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

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

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

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit 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: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermten, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te

wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

De beroepsinsteller is onmiddellijk aanpalende, Eikvarenweg 7 en vreest als gevolg van voorliggende aanvraag een verstoring van het zicht (nl. uitkijk op nieuw volume van 6,5 m op 6,25 m), verminderde lichtinval en impact op privacy. Er is bezwaar tegen een raam aan hun zijde, dat inkijk geeft en volgens hen elders kan worden geplaatst.

De beroepsindieners stelt in vraag of de uitbreiding wel noodzakelijk is, gelet op de reeds voldoende kamers in de woning en gelet op de impact die deze uitbreiding op de omgeving heeft.

De beroepsindieners betreurt dat hun zorgen onvoldoende zijn gehoord en dat geen alternatieve plannen zijn voorgesteld die beter rekening houden met hun belangen. Ze erkennen dat de uitbreiding de woningwaarde verhoogt, maar benadrukken dat dit niet ten koste mag gaan van de waarde en het comfort van hun eigen woning.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 16 oktober 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 21 oktober 2024 volgend gunstig advies uit: "... In het beroepschrift 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 22 augustus 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd..."

1.10 Replieknota aanvrager

Op 3 december 2024 werd door de aanvrager een replieknota op het loket opgeladen.

Het is de bedoeling om de bestaande woning uit te breiden in functie van de beroepsactiviteit van cliënte. De uitbreiding zal grotendeels dienst doen als praktijkruimte logopedie, de functie ééngezinswoning blijft behouden.

De aanvrager sluit zich aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. Bij de uitbreiding worden de wettelijke afstand gerespecteerd. Ten opzichte van de beroeper wordt niet voorbij de voorbouwlijn gebouwd. De argumenten van de beroepsindieners worden weerlegd.

Motivering

2.1 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent formuleerde met betrekking tot de watertoets volgend advies:

"5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 3.000l. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er wordt eveneens een nieuwe hemelwaterput van 10.000 l voorzien. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Groendak

Er wordt een nieuw plat dak (52m²) aangelegd. Dit dak wordt aangelegd als groendak (bufferend vermogen 36l/m²).

Ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat."

Dit advies kan worden bijgetreden. Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat wordt voldaan 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 en aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 Stikstoftoets

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ruim 2.800 m ten zuiden van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het N-decreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met een praktijkruimte voor logopedie.

Rekening houdende met het absolute wordt-case scenario, dit wil zeggen een afstand tot het habitatrichtlijngebied van 0m en een kritische drempelwaarde van 6kg N/ha.jaar, kan gesteld worden dat indien de jaarlijkse verkeersbewegingen van het project lager zijn dan 70.000 voertuigbewegingen met lichte voertuigen (tabel 3) of 9.000 voertuigbewegingen met zware voertuigen (tabel 4) per jaar, er met zekerheid kan gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1 % bedraagt en er bijgevolg geen passende beoordeling nodig is. Voor de tabellen wordt verwezen naar de VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195).

In alle redelijkheid kan aangenomen worden dat het totaal aantal vervoerbewegingen, zowel in aanlegfase als in exploitatiefase onder de 70.000 per jaar zal liggen. Er is bijgevolg zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek & bespreking

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 mei 2024 tot en met 27 juni 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschriften ontvangen.

Het bezwaar werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en behandeld:

"De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ De verbouwing resulteert in lichtafname en inkijk voor de woning op het aanpalende perceel.

2/ De verbouwing resulteert in een afname in waarde van de woning op het aanpalende perceel door o.a. het rooien van bomen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Het bezwaar wordt niet gevolgd. De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte van het te verbouwen pand enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

2/ Het bezwaar wordt niet gevolgd. Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument."

De behandeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent kan integraal worden bijgetreden. Voor de bespreking hiervan kan worden verwezen naar 'de goede ruimtelijke ordening'.

2.6 De juridische toets

2.6.1 Toetsing verkaveling

De verkaveling – waarin voorliggende aanvraag ligt – omvat loten die bestemd zijn voor het bouwen van ééngesinswoningen met maximum één bovenverdieping. De aanvraag bevindt zich op lot 83.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling voor wat betreft:

- De bouwhoogte:

De hoogte gemeten tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6 m.

Voorliggende aanvraag betreft een hoogte van 6,25 m.

- Dakhelling: het gebruik van zadeldaken met een helling tussen 25° en 55° is verplicht.

De aangevraagde aanbouw heeft een plat dak.

- V/T index: bedraagt maximaal 0,3.

De nieuwe V/T index bedraagt ca. 0,4.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO voorziet een afwijkingsmogelijkheid voor verkavelingen ouder dan 15 jaar. Het betreft hier een verkaveling die dateert van 31 augustus 1995 en dus ouder is dan 15 jaar. De aanvraag heeft geen betrekking op wegenis en openbaar groen. De voorschriften van de verkavelingsvergunning vormen bijgevolg geen weigeringsgrond meer. De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het onderliggende gewestplan en aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

2.6.2 Toetsing gewestplan

De aanvraag ligt volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied.

Gelet op artikel 5.6.14 VCRO (ingevoerd door het Decreet Woonreservegebieden van 24 mei 2023, 'het zogenaamde 'stolp-decreet') wordt voor verkavelingen in woonuitbreidingsgebied de gewestplanbestemming 'woongebied' toegepast:

Artikel 5.6.14. (07/07/2023- ...):

"Voor gronden in woonreservegebied gelegen binnen het niet-vervallen gedeelte van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of waarvoor een niet-vervallen vergunning voor groepswooningbouw is afgegeven, gelden de voorschriften van artikel 5.1.0 van het koninklijk

besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, met dien verstande dat de eventuele verkavelingsvoorschriften blijven bestaan. De verkavelingsvoorschriften kunnen bijgesteld worden met toepassing van artikel 84, 85 en 86 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning."

Volgende voorschriften zijn dus van toepassing ingevolge art. 5.1.0 Inrichtingsbesluit:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

De aanvraag is bijgevolg niet strijdig met de voorschriften van het gewestplan. Voor de toetsing van een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de desbetreffende rubriek.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag betreft de uitbreiding van een bestaande woning met een logopediepraktijk, dit in functie van de beroepsactiviteit van de aanvrager, en het uitbreiden van de woning met twee slaapkamers en een badkamer. De uitbreiding zal grotendeels dienst doen als praktijkruimte logopedie, de functie ééngezinwoning blijft behouden.

Voorliggende woning, type één bouwlaag en hellend dak, staat centraal ingeplant op een hoekperceel. Door deze specifieke inplanting kiest men ervoor de woning langs de rechterzijde uit te breiden zonder het behoud van een ruime groene voortuin te hypothekeren. Het ontwerp beoogt een uitbreiding van de bestaande woning met een eenvoudige en moderne aanbouw van twee bouwlagen en plat dak, uitgevoerd in stedenbouwkundig aanvaardbare materialen.

De uitbreiding is functioneel inpasbaar in het kader van de logopedische praktijk van de aanvrager. De praktijkruimte is gescheiden van de private woning. De beroepsindieners stelt dat de uitbreiding niet noodzakelijk is gezien de huidige indeling van de woning. De noodzaak van de uitbreiding wordt door de aanvrager gerechtvaardigd door de gewenste uitbreiding met een praktijk voor logopedie, deze vormt geen overmatige hinder op de ruimtelijke omgeving. Bijkomend worden twee kamers en een badkamer voorzien. De bijkomende kamers zijn onmiddellijk verbonden met de bestaande woning. Na realisatie van de aanvraag zal de woning 4 slaapkamers, 2 badkamers en een zolderruimte omvatten. Dit is aanvaardbaar voor een eengezinwoning.

Het nieuwe volume wordt aangebouwd tegen de rechter zijgevel en bestaat uit twee bouwlagen en een plat dak. De bouwdiepte blijft ongewijzigd. De gevelbreedte wordt uitgebreid tot 20 m. De footprint van de nieuwe aanbouw bedraagt 52 m². De dakrandhoogte bedraagt 6,25 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. Hoewel de geplande uitbreiding een zekere omvang kent, kan deze ruimtelijk worden aanvaard. Bovendien komt de typologie van twee bouwlagen en een plat dak in de omgeving nog voor (vb. Eikvarenweg 1/1A).

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een aparte inkom voorzien voor de praktijk. De praktijkruimte heeft een oppervlakte van 26,6 m² en is voorzien van een kitchenette, een aparte wc en een berging. Op de eerste verdieping van de woonuitbreiding worden twee slaapkamers voorzien, een badkamer en een technische ruimte. De nieuwe aanbouw is op beide verdiepingen verbonden met de bestaande woning.

De beroepsindieners stelt dat het nieuwe volume hun zicht zal verstoren en een negatieve impact zal hebben op hun daglicht en privacy. Hoewel de aanvraag ontegensprekelijk invloed zal hebben op de aanpalende, blijft deze binnen de grens van wat als normale hinder kan worden beschouwd. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,25 m, dit is in verhouding tot de afstand van de zijdelingse perceelsgrens aanvaardbaar. De ruime afstand van 4 m tot de zijdelingse perceelsgrens draagt bij aan een acceptabele impact op de burens. Tot slot blijft de uitbreiding binnen de voorbouwlijn van de woning aan de Eikvarenweg 7.

De beroepsindieners stelt bovendien dat er aan hun zijde een raam rechtstreekse inzicht in hun woning

toelaat. Ook hier wordt de beroepsindieners niet bijgetreden. Er wordt op het eerste verdiep inderdaad een raam voorzien. Het betreft echter een raam bij een slaapkamer, geen dagvertrek, hierdoor is de impact op de privacy beperkt en aanvaardbaar. Bovendien wordt vastgesteld dat de linker zijdelingse vrije strook van de beroepsindieners een oprit en toegang tot de woning betreft. De tuinzone bevindt zich langs de achterzijde (oostkant) en de rechterzijde (zuidkant) van de woning. De impact op licht, zicht en privacy is bijgevolg beperkt.

De argumenten van de beroepsindieners worden niet bijgetreden.

Rondom de woning blijft voldoende onbebouwde ruimte behouden, waardoor de woning na de werken nog steeds over een ruime tuinzone beschikt. Bovendien wordt een groot deel van de bestaande verharding in de voortuin verwijderd, wat het groene en open karakter van de directe omgeving ten goede komt.

Met betrekking tot het rooien van de boom formuleerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent volgend advies: *"Ter hoogte van de bouwzone in de zijtuin staan twee hoogstammige bomen op korte afstand van elkaar. De aanvraag heeft enkel betrekking op het rooien van één boom, maar aangezien de kroonprojecties van de twee bomen binnen de bouwzone voorzien worden, zal het behoud van deze twee bomen niet kunnen gegarandeerd worden. Beide bomen kunnen gerooid worden mits er twee nieuwe bomen worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde."*

Dit standpunt kan worden bijgetreden en wordt ook mee opgenomen als voorwaarde.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

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

De aanvrager stelt onder meer zich te kunnen vinden in het verslag, dat de mogelijke inkijk -als die er al is- in niet leefruimtes zal zijn, dat de buur zelf ook een dakraam heeft, dat de derde in zijn nota geen nieuwe argumenten aanhaalt.

De derde stelt onder meer dat de bezorgdheden blijven omtrent de privacy en de lichtinval in de leefruimte die zich in tegenstelling tot wat de advocaat beweert aan de linkerzijde bevindt, en dat er toenadering mogelijk is.

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

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024063306 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024063306 ingediend door Poelman wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder volgende voorwaarden:

§ De voorwaarden en aandachtspunten opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 augustus 2024 dienen gerespecteerd te worden:

Externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 juni 2024 met kenmerk 072812-001/MLE/2024).

Boom:

Heraanplanting van minimaal twee hoogstammige bomen (HS 12/14) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet

ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

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

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan.

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

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit 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: wegen@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 bestaande – zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privédoorniein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelders:

De woning/elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal. De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

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

Artikel 2

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

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

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

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

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter