

Deputatie

Besluit

Zitting van 6 februari 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024044539

40 **2025_DEP_00474** **OVberoep - Gent - Derden (Pozapalidis N.) tegen
Pozapalidis A. - Vergunning verlenen**

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig bij aanvang zitting:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde

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.

De heer Anthony Pozapalidis, Koning Boudewijnstraat 29 te Gent, heeft per beveiligde zending van 5 juni 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024044539.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Koning Boudewijnstraat 33, 35, 37, kadastraal gekend 9° afdeling, sectie I, nr. 280W.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 2 terrassen bij een meergezinswoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 26 september 2024 de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 30 september 2024 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Nikolas Pozapalidis, Koning Boudewijnstraat 29 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 30 oktober 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 20 januari 2025.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting op dinsdag 28 januari 2025.

De heer Anthony Pozapalidis, aanvrager, verontschuldigde zich.
Dat verder niemand verschenen is.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 25 januari 2016 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Rijsenberg'. Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit RUP gelegen in multifunctionele zone en zone voor tuinen 2.
- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 NMBS

Deze instantie bracht op 17 juli 2024 een gunstig advies uit.

1.3.2 Brandweezerzone Centrum

Deze instantie bracht op 26 juli 2024 een gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend op het perceel:

- Op 22/12/1975 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 3 appartementen en een winkelruimte op het gelijkvloers en 3 autobergplaatsen op binnengronden. (Litt. P-26-75)
- Op 13/09/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (2 bovenverdiepingen-kapdak) met 2 appartementen en op het gelijkvloers een winkel met woongelegenheid. (Litt. P-10-76)
- Op 25/08/1978 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van appartementsgebouw met garages. (Litt. P-52-77)
- Op 10/03/1980 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van autobergplaats (regularisatie). (KW P-67-78)
- Op 27/07/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van drie autobergplaatsen. (KW P-36-80)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Koning Boudewijnstraat in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (type rijwoningen en meergezinswoningen) met een variërende bouwhoogte en dakafwerking.

Op het links aanpalend perceel bevindt zich een pand van 3 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich een pand van 4 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich een grote meergezinswoning van 4 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak alsook enkele eengezinswoningen van 3 bouwlagen afgewerkt met zadeldaken.

Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen en een kantoorruimte met aanpalende woongelegenheid.

Het pand heeft een hoofdvolume van 3 bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 13,98 m. Verder beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume met een plat dak, en dit tot op een max. bouwdiepte van 25,96 m.

Op het gelijkvloers bevindt zich aan de linkerzijde een gemeenschappelijke inkomhal en traphal. Aan de rechterzijde bevindt zich een kantoorruimte van waaruit men tevens toegang heeft tot een

woongelegenheden aan de achterzijde van het pand. Op het 1^e verdiep beschikt het pand over een éénslaapkamerappartement met een leefruimte en keuken aan de straatzijde en een slaapkamer en bergkamer aan de achterzijde. Op het 2^e verdiep bevindt zich een tweede éénslaapkamerappartement die qua indeling identiek is.

De gelijkvloerse woonentiteit die onlosmakelijk verbonden is met het kantoor beschikt over een tuin. De appartementen op de verdiepingen beschikken niet over een buitenruimte. Op het 1^e verdiep beschikt het pand aan de achterzijde evenwel over een wederechtelijk aangebrachte luifelconstructie/terras.

Voorliggende aanvraag betreft de inrichting van 2 dakterrassen aan het achtergevelvlak van het hoofdvolume voor de appartementen op de verdiepingen:

- Bovenop het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt een terras voorzien van 2,91 m² langsheen de linker scheidingsmuur.

Het terras is 1,02 m diep en 2,86 m breed.

Het terras behoudt een afstand van 1,91 m t.o.v. de rechter perceelgrens. Het terras beschikt over een totale bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 15 m.

- T.h.v. de 2^e verdieping wordt een uitkragend terras voorzien van 2,55 m².

De wederechtelijk aangebrachte luifel wordt gesloopt. Het terras beschikt over een diepte van 1,02 m en een breedte van 2,50 m. Het terras wordt voorzien op 0,19 m afstand van de linker scheidingsmuur en behoudt een afstand van 2,09 m t.o.v. de rechter perceelgrens. Het terras beschikt over een totale bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 15 m.

Beide terrassen worden voorzien van een balustrade met een hoogte van 1,10 m. De balustrades worden voorzien van verticale spijlen.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 16 juli 2024 t.e.m. 14 augustus 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

"1/ De nieuwe terrassen zouden gebouwd worden tegen een gemene muur.

Er wordt daarbij geen toestemming verleend tot het aanpassen van deze gemene muur.

2/ Het voorzien van deze terrassen langsheen de gemene muur zou leiden tot schade en stabiliteitsproblemen. Zo zou de isolatie en crepi langs de gemene muur gedeeltelijk moeten worden afgebroken.

3/ De terrassen leiden tot waardevermindering van het aanpalende pand.

4/ Een gelijkaardig terras bij de linker aanpalende werd niet vergund waardoor voorliggende terrassen ook niet in aanmerking komen voor vergunning."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"1/ Er wordt vastgesteld dat er voor de inrichting van de nieuwe terrassen geen wijzigingen moeten worden uitgevoerd aan de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Het terras op het eerste verdiep wordt immers voorzien tot tegen de bestaande scheidingsmuur. Het terras op het tweede verdiep behoudt een afstand van 0,19 m t.o.v. deze scheidingsmuur. Enkel bij het slopen van de bestaande wederechtelijk aangebrachte luifel/terras zijn er mogelijks beperkte aanpassingen aan de scheidingsmuur.

Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt kan evenwel geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden. Een omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden. De toelating aanpassingen te maken aan een gemene muur betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet dus gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

2/ Zoals voorgaand aangehaald moeten er, op uitzondering van de sloop van de wederechtelijk aangebrachte luifel op het eerste verdiep, geen wijzigingen worden aangebracht aan de scheidingsmuur. Eventuele beperkte wijzigingen vallen evenwel onder de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer. Deze eventuele werken moeten volgens de regels van het goed

vakmanschap uitgevoerd worden zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

3/ Er is geen ruimtelijk argument om aan te nemen dat de inrichting van de terrassen zou leiden tot waardevermindering van het linkeraanpalende pand. Vanop de terrassen heeft men immers geen storende zichten op het perceel van linkeraanpalende.

4/ Binnen voorliggende aanvraag kan geen uitspraak gedaan worden over de vergunbaarheid van eventuele terrassen op linkeraanpalend perceel. Er wordt evenwel opgemerkt dat eventuele terrassen op linkeraanpalend perceel zouden beschikken over een veel grotere bouwdiepte die bijgevolg in veel te grote mate zouden afwijken op de geldende voorschriften van her RUP.

In voorliggende aanvraag is deze afwijking beperkt (zie toetsing aan reglementaire voorschriften)."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBURG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in multifunctionele zone en zone voor tuinen 2.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

BOUWDIEPTE:

"De bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren. Wanneer gebouwd wordt in rijbebouwing mag de bouwdiepte max. 2 m verder reiken dan het minst diep aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m. Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende elementen zijn oriëntatie, optimale bezonning en minimale privacy garanties."

Afwijking: Het minst diep aanpalende hoofdgebouw betreft binnen voorliggende aanvraag het hoofdgebouw van rechteraanpalend pand. De bouwdiepte van rechteraanpalend hoofdvolume op het eerste en tweede verdiep bedraagt 12,28 m waardoor de nieuwe terrassen conform bovenstaand voorschrift uiterlijk 14,28 m diep mogen reiken. De nieuwe terrassen beschikken over een bouwdiepte van 15,00 m.

Toetsing: Afwijking toegestaan:

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is aanvaardbaar om volgende redenen:

- *Het linkeraanpalende pand beschikt op het eerste verdiep over een bouwdiepte van 18,55 m en op het tweede verdiep over een bouwdiepte van 16,52 m. Hierdoor bevindt zich een betrekkelijke hoge en diepe scheidingsmuur op de linkerperceelsgrens. Vanaf de nieuwe terrassen heeft men bijgevolg geen storende inkijk op het perceel van linkeraanpalende.*
- *De terrassen behouden voldoende afstand van de rechterperceelsgrens waardoor inkijk op het rechteraanpalende perceel beperkt wordt. Bovendien beschikt het rechteraanpalende perceel op het gelijkvloers over een aanbouwwolume dat betrekkelijk dieper reikt waardoor de afstand van de nieuwe terrassen tot de gelijkvloerse buitenruimte van rechteraanpalende bijkomend vergroot wordt. Rechteraanpalende beschikt bovendien eveneens over uitkragende terrassen die hoger reiken.*
- *De terrassen leiden omwille van hun teruggetrokken karakter ten aanzien van de rechterperceelsgrens niet tot een bijkomende schaduwinslag op het perceel van rechteraanpalende, noch in het achtergevelvlak van rechteraanpalende.*
- *De voorziene terrassen zijn bovendien beperkt in oppervlakte en in diepte waardoor gebruik door vele personen is uitgesloten. De terrassen zijn bovendien enkel toegankelijk vanuit de slaapkamer waardoor een minder dynamisch gebruik verwacht kan worden.*

De bijkomende terrassen leiden evenwel tot een grotere woonkwaliteit voor de appartementen aangezien deze in bestaande toestand niet beschikken over een eigen buitenruimte. Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde voor de woonkwaliteit ten gevolge van deze terrassen voor de appartementen in verhouding staat tot de eventuele negatieve impact op aanpalenden.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bijkomende terrassen leiden tot een grotere woonkwaliteit voor de appartementen op de verdiepingen. Deze beschikken in bestaande toestand niet over een eigen buitenruimte. Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde voor de woonkwaliteit ten gevolge van deze terrassen voor de appartementen in verhouding staat tot de eventuele negatieve impact op aanpalenden:

- *Het linkeraanpalende pand beschikt op het eerste verdiep over een bouwdiepte van 18,55 m en op het tweede verdiep over een bouwdiepte van 16,52 m. Hierdoor bevindt zich een betrekkelijke hoge en diepe scheidingsmuur op de linkerperceelsgrens. Vanaf de nieuwe terrassen heeft mijn bijgevolg geen storende inkijk op het perceel van linkeraanpalende.*
- *De terrassen behouden voldoende afstand van de rechterperceelsgrens waardoor inkijk op het rechteraanpalende perceel beperkt wordt. Bovendien beschikt het rechteraanpalende perceel op het gelijkvloers over een aanbouwvolume dat betrekkelijk dieper reikt waardoor de afstand van de nieuwe terrassen tot de gelijkvloerse buitenruimte van rechteraanpalende bijkomend vergroot wordt. Rechteraanpalende beschikt bovendien eveneens over uitkragende terrassen die hoger reiken.*
- *De terrassen leiden omwille van hun teruggetrokken karakter ten aanzien van de rechterperceelsgrens niet tot een bijkomende schaduwinslag op het perceel van rechteraanpalende, noch in het achtergevelvlak van rechteraanpalende.*
- *De voorziene terrassen zijn bovendien beperkt in oppervlakte en in diepte waardoor gebruik door vele personen is uitgesloten. De terrassen zijn bovendien enkel toegankelijk vanuit de slaapkamer waardoor een minder dynamisch gebruik verwacht kan worden. Voorliggende aanvraag komt in aanmerking voor vergunning.*

CONCLUSIE

Gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg."

1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

Appelland bewoont (net zoals de aanvrager blijktbaar) een appartement in de links aanpalende meergezinswoning nr. 27-31, namelijk nr. 29.

Hij heeft volgende bezwaren:

- De plannen zijn onjuist, de scheidsmuur is volledig zijn eigendom. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het eigendomsrecht zoals bepaald in artikel 3.132 B.W., zonder zijn toestemming mogen er geen bouwwerken tegen zijn muur geplaatst worden. De deputatie wordt verzocht de aanvrager te verplichten een eigendomsakte voor te leggen m.b.t. de scheidsmuur.
- De bouw van de terrassen tegen zijn muur kan leiden tot structurele risico's voor zijn eigendom. Er zijn geen technische rapporten of garanties opgenomen in de vergunning die aantonen dat de stabiliteit van de muur niet in het gedrang komt door de voorgestelde werken.
- De bouw van de terrassen zal resulteren in een aanzienlijke inbreuk op zijn privacy: een direct uitzicht naar zijn tuin en woning, wat een significante aantasting van zijn recht op een privéleven betekent, zoals beschermd onder artikel 22 van de Grondwet.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 6 december 2024 volgend advies verleend:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 september 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte.

Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening en/of groendak.

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

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 Stikstofoets

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.5 De juridische toets

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

Het perceel is volgens het gemeentelijk RUP 'RIJSENBERG' gelegen in een multifunctionele zone van 18 m diep, gevolgd door een zone voor tuinen 2.

Volgend stedenbouwkundig voorschrift is van toepassing op de aanvraag:

"De volledige zone kan op het gelijkvloers bebouwd worden.

...

De bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren. Wanneer gebouwd wordt in rijbebouwing mag de bouwdiepte max. 2 m. verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m. Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de

directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy garanties."

De betrokken meergezinswoning heeft een bouwdiepte van 13,98 m op zowel de 1^e als de 2^e verdieping.

De beide terrassen worden gevraagd met een diepte van 1,02 m, hetzij dus tot op een bouwdiepte van 15 m t.o.v. de voorgevellijn/rooilijn.

Het terras t.h.v. de 1^e verdieping wordt aangebracht bovenop de gelijkvloerse aanbouw, komt tegen de linker scheidsmuur en behoudt 1,91 m afstand tot de rechterzijperceelgrens.

Het terras t.h.v. de 2^e verdieping betreft een zwevend terras op 19 cm afstand van de linker scheidsmuur en 2,09 m afstand van de rechter zijperceelgrens.

De links aanpalende meergezinswoning nr. 27-31 heeft op de 1^e verdieping een bouwdiepte van 18,55 m en op de 2^e verdieping een bouwdiepte van 16,52 m.

Het rechts aanpalend gebouw heeft een hoofdbouw van 4 bouwlagen hoog en 12,28 m bouwdiepte. De op voorliggend perceel gevraagde dakterrassen mogen volgens de voorschriften van het RUP dus maximum 12,28 m + 2 m = 14,28 m diep zijn.

Er wordt een afwijking op de bouwdiepte gevraagd van 72 cm.

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

De afwijking kan in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toegestaan worden op basis van volgende motieven:

- Een afwijking van 72 cm is een beperkte afwijking die bovendien binnen de in het RUP vooropgestelde maximum bouwdiepte van 15 m blijft.
- De bouwdiepte van 15 m blijft lager dan de bouwdiepte aanwezig op de links aanpalende hoofdbouw (18,55 m op de 1^e verdieping en 16,52 m op de 2^e verdieping) waarvan bovendien elke bouwlaag ook nog eens een grotere hoogte heeft. Er is geen hinderlijke inkijk naar de links aanpalenden mogelijk.
- De terrassen behouden voldoende afstand van de rechter perceelgrens (1,91 m op de 1^e verdieping en 2,09 m op de 2^e verdieping) waardoor inkijk op het rechts aanpalend perceel beperkt wordt.

Bovendien beschikt het rechts aanpalend perceel op het gelijkvloers over een aanbouwwolume van 20 m diep, bestaande uit kantooruimte. Naar rechts toe is er dus voornamelijk uitkijk naar het plat dak van deze kantooruimte.

- Op de foto's nrs. 4, 5 en 6 bij de aanvraag kan men zien dat het rechts aanpalend pand gelijkaardige uitkragende dakterrassen heeft zoals hier gevraagd en dit op zowel de 1^e, 2^e als 3^e verdieping (het aantal bouwlagen is hoger én ook de bouwlagen zelf zijn hoger).

Op de foto's 4 en 5 kan men tevens zien dat het links aanpalend pand (= pand van appellant) minstens één dakterras heeft t.h.v. de 2^e verdieping op een bouwdiepte groter dan 15 m, en dit tot ongeveer tegen de zijperceelgrens met voorliggend perceel én zonder zichtscherp. Dit terras is dus manifest strijdig met artikel 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (B.W.), dit in tegenstelling tot de dakterrassen die hier gevraagd worden en volledig in overeenstemming met dit artikel zijn.

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^o 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."*

De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning van 3 bouwlagen onder plat dak. Het gelijkvloers ervan bestaat uit een kantoorruimte met achterliggende woongelegenheden. De 1^e en 2^e verdieping bevatten beide een appartement met de leefruimte aan de voorzijde en één slaapkamer aan de achterzijde.

De aanvraag strekt ertoe om zowel t.h.v. de 1^e als 2^e verdieping een dakterras op te richten van resp. ± 3 m² en 2,5 m² groot. De terrassen steken 1,02 m op de achtergevels uit, zodat hun diepte net binnen de maximum in het RUP toegelaten norm van 15 m valt.

Deze naar het westen gerichte dakterrassen zijn de enige buitenruimtes bij de betrokken appartementen. Zij verhogen de woonkwaliteit: in artikel 4.19 ABR worden zij omwille van die woonkwaliteit verplicht opgelegd als bij verbouwing de bouwdiepte het toelaat. Gelet op hun beperkte omvang, het feit dat ze bij een éénslaapkamerappartement horen en enkel via de slaapkamer toegankelijk zijn, mag redelijkerwijze verwacht worden dat ze slechts een beperkt gebruik zullen kennen, zeker wat het aantal gebruikers ervan betreft, en dus geen geluidshinder zullen veroorzaken die de maat van de gewone ongemakken tussen burens in stedelijk gebied overstijgt.

Zoals reeds uiteengezet bij de toetsing aan de voorschriften van het RUP (rubriek 2.5) kan er geen hinderlijke inkijk naar de links aanpalenden genomen worden doordat de aanpalende meergezinswoning zowel op de 1^e als 2^e verdieping een aanzienlijk grotere bouwdiepte (en -hoogte) heeft dan de hier gevraagde bouwdiepte van de dakterrassen.

Het is integendeel het dakterras op de 2^e verdieping van dit aanpalend pand dat een zeer hinderlijke inkijk heeft naar het perceel van de aanvraag (zie foto's nrs. 4 en 5 bij de aanvraag).

Naar achter toe is er enkel uitzicht naar de eigen achterbouw en tuinzone (perceel is ca. 39 m diep) en een erachter gelegen zeer grootschalige loods.

Naar rechts toe is de inkijk beperkt doordat een afstand van minimum 1,90 m gerespecteerd wordt tot de zijperceelgrens (conform artikel 3.132 B.W.) én doordat op het aanpalend perceel de bebouwing een gelijkvloerse kantoorruimte heeft van 20 m diep, waardoor vooral uitzicht is naar een plat dak en minder naar de tuinzone. Op de bovenverdiepingen van dit aanpalend gebouw komen zowel op de 1^e, 2^e als 3^e verdieping gelijkaardige dakterrassen voor als hier gevraagd.

De eigenaar van dit rechts aanpalend gebouw heeft geen bezwaar aangetekend tijdens het openbaar onderzoek.

Op 25 april 2024 heeft het CBS een omgevingsvergunning verleend aan Konekt vzw (een 'vergunde zorgaanbieder' en 'organisatie voor sociaal-cultureel volwassenwerk') om alle bebouwing op dit rechts aanpalend perceel te vervangen door een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) met een hoofdbouw van 4 volwaardige bouwlagen onder hellend dak met bouwdiepte 15 m, zijnde dezelfde bouwdiepte als hier gevraagd voor de dakterrassen, tevens zijnde de max. in het RUP toegelaten bouwdiepte.

Na derdenberoep bij de deputatie werd afgezien van de verleende vergunning, waardoor op heden dus dient gerekend vanaf de thans bestaande bouwdiepte van het pand en er een beperkte afwijking is op de voorschriften van het RUP (zie hoger).

Het bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en voorliggend beroepschrift gaan uit van een links aanpalende eigenaar. De bezwaren m.b.t. inkijk en geluidshinder werden hierboven reeds weerlegd.

Voorts stelt appellant dat de scheidsmuur volledig zijn eigendom is en zonder zijn toestemming er geen bouwwerken tegen zijn muur mogen geplaatst worden. Ook vreest hij voor structurele risico's en de stabiliteit van zijn eigendom.

Het bovenste dakterras is een op de achtergevel uitkragend 'zwevend' terras dat 19 cm afstand houdt van de scheidsmuur met appellant.

Het terras t.h.v. de 1^e verdieping wordt aangelegd op het plat dak van de eigen achterbouw en steunt dus m.a.w. volledig op dit dak. Enkel de 1,10 m hoge balustrade wordt mogelijks (maar niet noodzakelijk) op het uiteinde tegen de scheidsmuur verankerd. Het is ongeloofwaardig dat dit een negatieve invloed op 'de stabiliteit van het eigendom van appellant' zal/kan hebben.

Sowieso gaat het om een burgerrechtelijke aangelegenheid, zowel wat het statuut van de scheidsmuur betreft (mandelig of niet), de eventueel nodige toestemming van de aanpalende en de eventuele schade aan de muur.

Artikel 78 §1 OVD luidt als volgt: "*De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.*"

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is niet de taak, noch de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024044539 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024044539 ingediend door Pozapalidis A. wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2. 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 milieuvorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

