

Deputatie

Besluit

Zitting van 3 april 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024017849

66 **2025_DEP_00424** **OVberoep 2024017849 - Gent - Derden (Chernoshtan-Chernoshtan) tegen Gandae - Vereniging voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap vzw - 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 OVD; Gandae – Vereniging voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap vzw, met als contactadres Vincent Evrardlaan 20, 9050 Gent, heeft per beveiligde zending van 20 maart 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024017849.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gentbrugge, deelgemeente van Gent, Vincent Evrardlaan 18, 20, 22, 24 en 26, kadastraal gekend 22° afdeling, sectie B, nrs. 14Y5, 14V5, 14W5, 14Z5 en 14X5.

Het betreft een aanvraag tot het intern verbouwen van bestaande woningen en het voorzien van een evacuatieweg.

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 22 augustus 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 27 september 2024 beroep ingesteld door meester Olivier Verhulst en meester Sebastian Dehaen, advocaten te Antwerpen, namens volgende derden: de heer Sergey Chernoshtan en mevrouw Lesya Chernoshtan, Vincent Evrardlaan 28 te Gent. De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 23 oktober 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 14 maart 2025.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 21 januari 2025 in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar;
Voor de aanvrager: mr. Pieter Van Assche
De derden: de heer Sergey Chernoshtan en de heer Artem Chernoshtan

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in industriegebied.
Volgens artikel 7.2.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- zijn de industriegebieden bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.
Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.
- Het perceel is gelegen in het op datum van 27 januari 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Arbed Noord'.
Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone voor woningen A en in een zone voor tuinen.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt.
- Het perceel is gelegen in een op datum van 11 mei 2006 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met referte nr. 2005 GB 109/00.
De aanvraag heeft betrekking op de loten 3B, 21, 22, 23 en 24.
De zonering volgens deze verkaveling is bebouwbare zone voor appartementen B3, zone voor woningen A (loten 21 t.e.m. 24) en zone voor tuinen.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 16 mei 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit, mits te voldoen aan de in dit advies vermelde maatregelen en reglementeringen.

Tevens wordt verwezen naar volgend bijzonder aandachtspunt:

"De deuren van de nieuwe kamers dienen zelfsluitend bij brand te zijn, van het type met vrijloop, gestuurd door de automatische branddetectie installatie."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 21/12/2023 werd een weigering afgeleverd voor het intern verbouwen van enkele woningen, het voorzien van een evacuatieweg in de binnentuin (OMV_2023039736).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 10/09/2009 werd een vergunning verleend voor het bouwen van een tehuis voor mindervaliden, bestaande uit een meergezinswoning en 4 eengezinswoningen (2009/20228).
- Op 23/12/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuis. (2015/03207)

Verkavelingsvergunningen:

- Op 11/05/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een deel van een perceel in 24 loten voor gesloten woningbouw en 3 loten voor gesloten meergezinswoningen en 1 lot voor een open meergezinswoning. (2005 GB 109/00)

1.5 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 23 mei 2024 tot en met 21 juni 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden in de bestreden beslissing als volgt samengevat:

- *Vrees voor verminderde privacy ten aanzien van de woning Vincent Evrardlaan 28. De evacuatiewegen worden voorzien tot op 1 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en dus is rechtstreekse inzicht door de lichtstraat mogelijk. Bezwaarindiener haalt ook aan dat de evacuatieweg en het hieraan gekoppeld vergroten van de raamopeningen aan de achterzijde, er mogelijks toe zal leiden dat bewoners deze evacuatiewegen gaan gebruiken als snellere uitweg naar de tuin, of dat ze deze evacuatieweg gaan gebruiken als buitenruimte om bv. een sigaretje te roken.*
- *Vrees voor aanzienlijke verminderde lichtinval ten aanzien van de woning Vincent Evrardlaan 28.*
- *Door de verminderde lichtinval zal het rendement van de zonnepanelen op het platte dak van de woning Vincent Evrardlaan 28 afnemen.*
- *Vrees voor schade aan de aanpalende woning door de geplande werken.*

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

- *Door de plaatsing van zichtschermen is er geen inzicht mogelijk in de aanpalende percelen.*
- *Het voorstel is niet strijdig met het Burgerlijk Wetboek inzake storende zichten.*
- *De evacuatieweg behoudt 1 m afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens en reikt tot 1,05 m voorbij de bestaande achtergevellijn. Gelet op de aard en de omvang van de constructie, met name een open stalen/aluminium structuur dewelke zich niet over de volledige hoogte van het gebouw uitstrekt maar slechts over 2 stroken van ca. 1,40 m hoog, kan geoordeeld worden dat de verminderde lichtinval niet van die aard is dat deze de gewone ongemakken, eigen aan stedelijke wonen, overschrijdt. Bovendien laten de verkavelingsvoorschriften een bouwdiepte van 12 m toe op de verdiepingen en wordt met de gevraagde evacuatieweg deze maximale bouwdiepte niet overschreden. Het bezwaar met betrekking tot de verminderde lichtinval is niet gegrond.*
- *Om dezelfde redenen is ook het bezwaar met betrekking tot het rendement van de zonnepanelen op het platte dak van de aanpalende woning, niet gegrond.*
- *Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Indien gewenst kan, voorafgaandelijk aan de werken, een plaatsbeschrijving opgemaakt worden.*

1.6 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg Arbed Noord, goedgekeurd op 27 januari 2003, en is bestemd als zone voor tuinen en zone voor woningen A.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften.

Art.2.2.1. *stelt dat gemeenschapsvoorzieningen in de zone A enkel als nevenfunctie zijn toegelaten.*

Afwijking: *In voorliggende aanvraag worden de 3 woningen Vincent Evrardstraat 22, 24 en 26 met elkaar verbonden.*

- *Op de gelijkvloerse verdieping worden tussen de verschillende woningen tussendeuren gestoken.*
- *Op de eerste- en tweede verdieping wordt een lange gang gerealiseerd die toelaat dat alle kamers met de lift (die wordt geplaatst in woning Vincent Evrardstraat 22) toegankelijk zijn.*
- *De woningen worden aan de achterzijde met elkaar verbonden door een gemeenschappelijke evacuatieweg.*

Er is dan ook geen sprake meer van 3 op zichzelf staande eengezinswoningen, dan wel van een gemeenschapsvoorziening.

Beoordeling:

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

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

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is, zie hieronder.

In de vergunning uit 2009 wordt gesteld dat de eengezinswoningen niet moeten beschouwd worden als klassieke eengezinswoningen, maar deze hebben wel een gelijkaardige opbouw. Zo bevindt zich de woonkamer en keuken op de gelijkvloerse verdieping en de kamers op de eerste en tweede verdieping. Deze woningen zijn bedoeld voor personen met een grotere zelfstandigheid die, net als een gezin, zullen samenwonen. Ze hebben ook een terras en een tuintje.

De aanvrager motiveert dat de voorgestelde werken in feite geen bestemmingswijziging impliceren en dit omdat het zelfstandig wonen in aparte huizen nog steeds de hoofdbedoeling is. In het kader van veiligheid wordt op vraag van de preventieadviseur tussen de huizen een verbinding gemaakt en dit enkel ten behoeve van de evacuatie van mensen op een draagberrie en/of rolstoel vlot te laten verlopen. Extern wordt dan via de aangevraagde passerelles geëvacueerd.

Het bestaande gebruik wordt met andere woorden niet gewijzigd waardoor er ook geen sprake is van een bijzondere wijziging van het functionele gebruik. Ook de impact naar de omgeving blijft bijgevolg beperkt.

De gevraagde afwijking kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden toegestaan.

Art.2.2.2. stelt dat de maximale bouwdiepte op de verdiepingen in de zone A 12 m bedraagt.

Afwijking: Ter hoogte van woning nr 18 overschrijdt de passerelle aan de linkerzijde van de woning lokaal (over een breedte van 1,41 m) de 12m-lijn om te kunnen aansluiten op de reeds bestaande passerelle. De bouwdiepte bedraagt hier 13,05 m.

Beoordeling:

Volgens artikel 4.4.1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Er wordt geoordeeld dat deze afwijking slechts plaatselijk wordt voorzien en op voldoende afstand van de aanpalende burelen waardoor de ruimtelijke impact vrijwel nihil is. Deze afwijking brengt de doelstelling van het BPA niet in het gedrang.

De gevraagde afwijking kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden toegestaan.

Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2005 GB 109/00 van 11 mei 2006). De aanvraag heeft betrekking op lot 3B, 21, 22, 23 en 24. De zonering volgens deze verkaveling is bebouwbare zone voor appartementen B3, zone voor woningen A (loten 21 t.e.m. 24) en zone voor tuinen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

Volgens de verkaveling zijn de loten 21 t.e.m. 24 (de woningen Vincent Evrardstraat 18, 22, 24 en 26) bestemd voor eengezinswoningen. Kamerwoningen en meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Als nevenbestemming zijn handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Horeca is niet toegestaan. Nevenfuncties zijn bovendien beperkt tot één bouwlaag.

Op 10 september 2009 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het bouwen van een tehuis voor mindervaliden, bestaande uit een meergezinswoning en 4 eengezinswoningen.

De 4 woningen waren bedoeld voor personen met een grotere zelfstandigheid die als gezin zullen samenwonen. Ze hadden ook een eigen terras en tuintje.

In dat opzicht werden de eengezinswoningen beschouwd als 'in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften'.

Afwijking:

In voorliggende aanvraag worden de 3 woningen Vincent Evrardstraat 22, 24 en 26 met elkaar verbonden.

- *Op de gelijkvloerse verdieping worden tussen de verschillende woningen tussendeuren gestoken.*
- *Op de eerste- en tweede verdieping wordt een lange gang gerealiseerd die toelaat dat alle kamers met de lift (die wordt geplaatst in woning Vincent Evrardstraat 22) toegankelijk zijn.*
- *De woningen worden aan de achterzijde met elkaar verbonden door een gemeenschappelijke evacuatieweg.*

Er is dan ook geen sprake meer van 3 op zichzelf staande ééngezinswoningen, dan wel van een gemeenschapsvoorziening.

Op de loten 21 t.e.m. 24 zijn gemeenschapsvoorzieningen slechts toegelaten als nevenbestemming en enkel op de gelijkvloerse verdieping. De aanvraag is bijgevolg strijdig met de verkavelingsvoorschriften.

Beoordeling:

De aanvrager motiveert in de verantwoordingsnota dat het aangevraagde gelegen is in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling die ouder is dan 15 jaar waardoor deze geen weigeringsgrond meer vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning, conform artikel 4.3.1 van de VCRO.

Wanneer wordt afgeweken van de voorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar, geldt evenwel de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften én de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening.

De onderliggende bestemmingsvoorschriften zijn vastgelegd in het BPA ARBED NOORD. Dit BPA is ouder dan 15 jaar waardoor artikel 4.4.9/1 van de VCRO van toepassing is (zie 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg).

De gevraagde afwijking kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden toegestaan.

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

De voorgestelde vorm van collectief wonen wordt beschouwd als gemeenschapsvoorziening, waardoor deze dan niet moet voldoen aan de verplichte mix in woonentiteiten (art. 4.11 van het ABR).

Verder kijkt het aangevraagde af van artikel 2.7 van het ABR (uitsprongen boven de openbare weg).

De twee kunstwerken aan de voorgevels van de meergezinswoning op de hoek komen naar voren uit het voorgevelvlak. Beide beelden springen ongeveer 90 cm uit vanaf de rooilijn. Het ene borstbeeld dat op een hoogte tussen 2,20 m en 3 meter boven het straatpeil bevestigd is komt op ca. 90 cm uit het gevelvlak, daar waar volgens het ABR een uitsprong van slechts 60 cm voorbij de rooilijn is toegestaan als niet-constructief element. Voor het tweede borstbeeld geldt dat vanaf een hoogte van 4 meter boven het straatpeil de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk is van de plaatselijke context. Beide borstbeelden passen zich qua omvang ruimtelijk in in de omgeving. De kunstwerken betreffen een plaatselijke uitsprong ten opzichte van de gevel en bevinden zich niet over de volledige gevelbreedte. De impact in het gevelvlak is dan ook beperkt.

Bovendien zijn de trottoirs voldoende breed (2,0 m en 4,0 m) om het risico op schade bij een aanrijding door een vrachtwagen te beperken. Er kan met andere woorden een afwijking worden toegestaan op voorwaarde dat de aanvrager alle gevolgen draagt bij aanrijding en schade. Er zullen

geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen. (zie bijzondere voorwaarden.)

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zoals toegelicht in 4. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften impliceert de samenvoeging van de verschillende eengezinswoningen en het bestaande hoekpand een herbestemming tot gemeenschapsvoorziening.

In de vergunning uit 2009 wordt gesteld dat de eengezinswoningen niet moeten beschouwd worden als klassieke eengezinswoningen, maar deze hebben wel een gelijkaardige opbouw. Zo bevindt zich de woonkamer en keuken op de gelijkvloerse verdieping en de kamers op de eerste en tweede verdieping. Deze woningen zijn bedoeld voor personen met een grotere zelfstandigheid die, net als een gezin, zullen samenwonen. Ze hebben ook een terras en een tuintje.

De aanvrager motiveert dat de voorgestelde werken in feite geen bestemmingswijziging impliceren en dit omdat het zelfstandig wonen in aparte huizen nog steeds de hoofdbedoeling is. In het kader van veiligheid wordt op vraag van de preventieadviseur tussen de huizen een verbinding gemaakt en dit enkel ten behoeve van de evacuatie van mensen op een draagberrie en/of rolstoel vlot te laten verlopen. Extern wordt dan via de aangevraagde passerelles geëvacueerd.

Het bestaande gebruik wordt met andere woorden niet gewijzigd waardoor er ook geen sprake is van een bijzondere wijziging van het functionele gebruik. Ook de impact naar de omgeving blijft bijgevolg beperkt.

Betreffende de nieuwe evacuatieweg wordt door de aanvrager aangegeven dat deze evacuatieweg enkel zal en mag gebruikt worden in geval van nood ter evacuatie van de voornamelijk hulpbehoevende mindervalide bewoners.

De evacuatieweg is ten opzichte van voorgaande aanvraag (weigering) aangepast gezien deze niet langer tot aan de perceelsgrenzen loopt van huisnummers 28 en 16, maar tot op een afstand van 1,0 m van deze perceelsgrenzen. De aanvrager zal bovendien lichtdoorlatende (maar niet doorzichtige) schermen plaatsen met een hoogte van 2,0 m om zo de zichten naar de naburige percelen te beperken. Op deze manier blijft de hinder naar privacy toe voor de omgeving beperkt.

De aanpassingen in bouwvolume zijn verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het bijkomende volume valt binnen gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 mei 2024 met kenmerk 032262-013/PV/2024).

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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-vangoede-praktijk-voor-rioleringssystemen).*

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

Volledig gescheiden aanleg

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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 voldoende grote septische putten.

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel mogen maximaal 10 cm uitspringen. Deze moeten onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringssysteem aansluiten.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

Kunst aan de gevel:

Eén van de twee kunstwerken (kunst op de gevel NW) is te laag geplaatst ten opzichte van het maaiveld en voldoet niet aan de voorwaarde dat de uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt dan ook alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen."

1.7 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten zijn de eigenaars en bewoners van de links aanpalende woning Vincent Evrardlaan 28. Zij hebben in hoofdzaak bezwaar tegen de evacuatiweg t.h.v. de 1^e en 2^e verdieping achteraan de woningen, die ook als terras kan gebruikt worden om bijvoorbeeld te roken, als circulatie naar andere kamers, ..., en dit tot op slechts 1 m van hun perceel. Ook wordt gevreesd dat dergelijk gebruik zich zal voortzetten bij een latere verkoop, bijvoorbeeld i.f.v. studentenkamers.

De metalen evacuatiweg en zichtscherm zullen de lichtinval beperken in de lichtstraat van de gelijkvloerse aanbouw (leefruimte) van appellanten, en op de zonnepanelen naast deze lichtstraat. Er

wordt gevraagd de evacuatieweg op minimum 1,90 m afstand van de perceelgrens te plaatsen. Ook vrezen zij voor aantasting van hun privacy en geluidshinder indien de constructie als terras gebruikt wordt.

Tot slot wordt een bergruimte tegen de gemeenschappelijke muur verlaagd, hetgeen bouwkundige risico's (barsten, instorting, ...) teweegbrengt.

De aanvraag is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, die enkel eengezinswoningen toestaan. Door de woningen onderling te verbinden ontstaat een functiewijziging van wonen naar gemeenschapsvoorzieningen.

Ook is er strijdigheid met de inrichtingsvoorschriften van het BPA: op de verdiepingen mag de bouwdiepte max. 12 m bedragen én mag zij max. 2 m dieper zijn dan de aangrenzende gebouwen.

Aan die laatste voorwaarde is niet voldaan doordat de aanpalende woning van appellanten ondieper is, ook wordt de nieuwe bouwdiepte bij de woningen nrs. 18 en 22 groter dan 12 m.

Het CBS heeft een afwijking verleend op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO, doch deze uitzonderingsregeling dient restrictief te worden geïnterpreteerd.

Ook met de verkavelingsvoorschriften is de aanvraag strijdig.

Minstens de woningen nrs. 24 en 26 zijn te beschermen eengezinswoningen volgens het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent.

Het samenvoegen van dergelijke woningen met een ander gebouw, met het oog op het omvormen tot een meergezinswoning, is verboden in het ABR.

De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De hoofdvolumes van de betrokken woningen hebben reeds een grotere bouwdiepte dan de aanpalende rij met eengezinswoningen, dit verschil wordt met de gevraagde constructie nog groter.

Voorts wordt verwezen naar de hierboven vermelde hinderaspecten.

1.8 Adviezen in beroepsfase

1.8.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 8 november 2024 volgend advies verleend:

"...

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

Er wordt aangegeven dat voorliggende aanvraag afwijkt van artikel 4.3 (verbod op het samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen) van het algemeen bouwreglement.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Het desbetreffende artikel dient samen gelezen te worden met artikel 4.4 van het algemeen bouwreglement.

Artikel 4.4 van het algemeen bouwreglement stelt het volgende:

"De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen.

Het is verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen."

De desbetreffende eengezinswoningen worden omgevormd tot een gemeenschapsvoorziening (zijde een tehuis voor mindervaliden) in overeenstemming met bovenstaand voorschrift. Bijgevolg vervalt de zuivere woonbestemming van de panden waardoor de aanvraag niet langer in strijd is met artikel 4.3.

De panden worden immers omgevormd naar een gemeenschapsvoorziening en samengevoegd.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De Vincent Evrardstraat is een gerealiseerde verkaveling op de terreinen van de voormalige industriële site 'Arbed Noord'. De verkaveling omvat 24 loten voor eengezinswoningen, 3 loten voor kleinschalige meergezinswoningen (op straathoeken) en tussen de straat en de Schelde-arm zijn 3 grootschalige appartementsgebouwen opgericht.

De bouwplaats betreft een tehuis voor mindervaliden, vergund als meergezinswoning en 4 eengezinswoningen. De meergezinswoning (nr. 20) situeert zich op de hoek van de Vincent Evrardstraat en heeft een L-vorm.

Aan linkerzijde van de meergezinswoning bevinden zich 3 eengezinswoningen (nrs. 22-24-26), aan rechterzijde bevindt zich 1 eengezinswoning (nr. 18).

De bestaande volumes hebben 3 bouwlagen met plat dak.

Aan de achterzijde van de meergezinswoning bevindt zich een open stalen structuur als evacuatiweg met buitentrapp.

Intern worden volgende verbouwwerken uitgevoerd:

- In de woning nr. 22 wordt de bestaande trap vervangen door een lift.

De lift wordt op de 1^e en 2^e verdieping aan 2 zijden voorzien van openingen, zodanig dat ook de slaapkamers van de woningen nrs. 24 en 26 volledig met de lift bereikbaar zijn.

- De gang van de woning nr. 22 wordt (door enkele binnenmuren te verplaatsen) verbonden met de gangen van de respectievelijke verdiepingen bij de woningen nrs. 24 en 26. Ook op de gelijkvloerse verdiepingen worden deuren gerealiseerd die de woningen onderling verbinden.

- Op de 2^e verdieping van de woning nr. 26 wordt een bestaande berging omgevormd tot leefruimte met kitchenette en wordt een nieuw toilet voorzien. Deze ruimte wordt toegevoegd aan één van de bestaande kamers.

- Ook in de woning nr. 18 wordt op de 2^e verdieping een bestaande berging omgevormd tot leefruimte met kitchenette en wordt een nieuwe toilet voorzien. Deze ruimte wordt toegevoegd aan één van de bestaande kamers.

Tegen de achtergevels worden de bestaande noodladders verwijderd en worden de buitenbergingen met 57 cm verlaagd en voorzien van een nieuw plat dak. Vervolgens wordt over de breedte, tot op een afstand van 1,0 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen van de woningen Vincent Evrardstraat 28 en 16, voorzien in een stalen evacuatiweg van 1,05 m diep, dewelke aangesloten worden op het bestaande stalen/aluminium evacuatiegeheel (met trap) ter hoogte van de meergezinswoning. Er worden tevens lichtdoorlatende (maar niet doorzichtige) schermen voorzien met een hoogte van 2,0 m.

De evacuatiweg voor de 1^e verdieping wordt voorzien tot net boven het dak van de verlaagde buitenbergingen. De onderzijde van de evacuatiepaden bevindt zich op resp. 2,73 m en 5,61 m boven het maaiveld t.h.v. de tuin.

De paden worden voorzien van een open stalen/aluminium balustrade van 1,20 m hoog en zijn in totaal telkens 1,40 m hoog.

Om de evacuatiweg op een comfortabele manier te kunnen bereiken, wordt het bestaande schrijnwerk in de achtergevel vervangen door buitenschrijnwerk dat tot op het vloerniveau zal rijken. Ook de bestaande nooduitgangen op de 1^e en 2^e verdieping van de meergezinswoning worden verlaagd tot op het vloerniveau.

Tot slot omvat de aanvraag het regulariseren van constructies aan de voorgevels. Het betreft 2 beelden (kunstwerken) die boven de openbare weg komen. Het borstbeeld t.h.v. de inkom op de noordwest gevel hangt op 3,7 m (onderzijde) en is 1,2 m hoog. Het borstbeeld op de zuidwest gevel hangt op 6,9 m (onderzijde) en is 1,5 m hoog.

2.2 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 project situeert zich in het afstroomgebied van de Zeeschelde (waterbeheerder: De Vlaamse Waterweg – Afdeling Regio Centraal).

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).
- ter hoogte van de straat deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

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

De aanvraag omvat uitwendig het aanbrengen van een evacuatiweg aan de achterzijde van de gebouwen, bestaande uit een stalen/aluminium constructie met een open structuur. Het hemelwater kan dus op eenzelfde wijze door de evacuatiweg doorsijpelen tot op de bestaande terrasverhardingen/tuin.

De overige handelingen hebben betrekking op binnenverbouwingen waarbij dus de verharde en/of bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

De aanvraag bevat geen handelingen die onder het toepassingsgebied van de GSVH vallen, noch onder de voorschriften van het ABR die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag schaadt de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet en doorstaat de watertoets.

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 Stikstofstoets

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 Habitatrictlijn.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet strijdig met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.5) kan bijgetreden worden.

2.7 Gewijzigde projectinhoud PIV4

Op 13 maart 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV4 op het Omgevingsloket geplaatst, dit ingevolge een dading tussen de aanvrager en de beroepsindieners.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- De nieuw te plaatsen evacuatiweg aan de achterzijde van het project, t.h.v. de achtergevel van de woningen aan de Vincent Evrardlaan 22-26 wordt op de 1^e en 2^e verdieping ingekort, zodat de afstand tot de perceelgrens 4,47 m bedraagt.
- Door het inkorten van de evacuatiweg is het zichtscherp van 200 cm hoog niet meer nodig en wordt de balustrade van de evacuatiweg verlaagd tot 120 cm.
- T.h.v. de voormelde inkorting van deze evacuatiweg worden zowel op de 1^e als 2^e verdieping van nr. 26 achteraan telkens 2 slaapkamers omgevormd tot één studio.
- Vooraan op de 2^e verdieping wordt bij nr. 26 de in PIV2 voorgestelde leefruimte met kitchenette gewijzigd naar één slaapkamer.
- De ramen aan de achtergevel op de 1^e en 2^e verdieping van het project dichtst bij de perceelsgrens worden niet gewijzigd t.o.v. de huidige toestand. Gelet op het feit dat de evacuatiweg werd ingekort kan via deze ramen geen toegang meer worden genomen naar de evacuatiweg.

- De constructie op het gelijkvloers gebouwd in de achtertuin van het project tegen de perceelsgrens blijft ongewijzigd t.a.v. de bestaande toestand.
- Op de ramen die uitgeven op de ingekorte evacuatiweg aan de achtergevel op de 1^e en 2^e verdieping van het project wordt een stil alarm (contactsignaal) voorzien. Op deze manier zal een melding worden ontvangen wanneer het raam volledig wordt geopend en de inwoners de evacuatiweg zouden betreden. Het oneigenlijk gebruik van de evacuatiweg als terras of buitenruimte wordt op deze manier vermeden.
- Er wordt ook uitdrukkelijk verzocht aan de Deputatie om als voorwaarde op te nemen dat de evacuatiweg tijdens haar exploitatie enkel kan gebruikt worden als een noodevacuatiweg en niet als terras, rokersruimte, afvalberging of andere oneigenlijke gebruiken.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

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

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

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

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

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

Het feit dat de partijen tot een overeenkomst zijn gekomen hoe, door het aanbrengen van beperkte wijzigingen aan het ontwerp, de mogelijke hinder tot een voor de derden aanvaardbaar niveau kan gebracht worden, is positief.

De hierboven vermelde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, komen tegemoet aan de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek en brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Een nieuw openbaar onderzoek is dus niet vereist.

De gewijzigde projectinhoud werd op 13 maart 2025 aanvaard, en vormt verder de grondslag bij de juridische toets en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.8 De juridische toets

2.8.1 Toetsing aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning

De aanvraag dient in eerste instantie getoetst aan de voorschriften van de goedgekeurde verkavelingsvergunning waarin het perceel gelegen is.

De aanvraag is op volgende punten strijdig met deze voorschriften:

- De woningen Vincent Evrardstraat 18, 22, 24 en 26 werden op 10 september 2009 vergund als eengezinswoningen, weliswaar i.f.v. een tehuis voor mindervaliden. De 4 woningen waren bedoeld voor personen met een grotere zelfstandigheid die als gezin zouden samenwonen. Ze hadden ook een eigen terras en tuin. In dat opzicht werden de eengezinswoningen beschouwd als 'in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften'.

In voorliggende aanvraag worden de woningen nrs. 22, 24 en 26 intern met elkaar verbonden (op alle 3 de bouwlagen bovendien) zodat zij niet langer als eengezinswoningen te beschouwen zijn, maar als nieuwe bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' verkrijgen.

De bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' is enkel op het gelijkvloers toegestaan volgens de verkavelingsvoorschriften.

- De bouwdiepte op de verdiepingen mag max. 12 m bedragen.
T.h.v. de woning nr. 18 dient de passerelle aan de linkerkant van de woning lokaal (over een breedte van 1,06 m) de 12m-lijn te overschrijden om te kunnen aansluiten op de reeds bestaande passerelle. De bouwdiepte bedraagt hier 13,05 m.

Woning nr. 22 is vergund op 12,37m, de nieuwe passerelle voegt hier 105 cm bij.

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein) luidt als volgt:

"Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;

c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;

d) een goede ruimtelijke ordening;

..."

Het betreft hier een verkaveling die dateert van 11 mei 2006 en dus ouder is dan 15 jaar. De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis en openbaar groen. De voorschriften van de verkavelingsvergunning waarmee de aanvraag in strijd is vormen dus geen weigeringsgrond. De aanvraag dient wel nog getoetst aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften (= deze van het BPA) en aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

2.8.2 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Arbed Noord'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone voor woningen A en in een zone voor tuinen.

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

- De woningen Vincent Evrardstraat 18, 22, 24 en 26 werden op 10 september 2009 vergund als eengezinswoningen, weliswaar i.f.v. een tehuis voor mindervaliden. De 4 woningen waren bedoeld voor personen met een grotere zelfstandigheid die als gezin zouden samenwonen. Ze hadden ook een eigen terras en tuin. In dat opzicht werden de eengezinswoningen beschouwd als 'in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften'.

In voorliggende aanvraag worden de woningen nrs. 22, 24 en 26 intern met elkaar verbonden (op alle 3 de bouwlagen bovendien) zodat zij niet langer als eengezinswoningen te beschouwen zijn, maar als nieuwe bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' verkrijgen.

De bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' is ingevolge artikel 2.2.1 van de BPA-voorschriften in de zone voor woningen A enkel als nevenbestemming toegelaten én beperkt tot maximaal 1 bouwlaag.

- In artikel 2.2.2 van de BPA-voorschriften wordt o.a. opgelegd dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximum 12 m mag bedragen én maximum 2 m meer mag zijn dan van de aangrenzende gebouwen.

Er wordt een afwijking gevraagd voor volgende bouwdieptes:

- T.h.v. de woning nr. 18 dient de passerelle aan de linkerkant van de woning lokaal (over een breedte van 1,06 m) de 12m-lijn te overschrijden om te kunnen aansluiten op de reeds bestaande passerelle.

De bouwdiepte bedraagt hier 13,05 m.

- Woning nr. 22 is vergund op een bouwdiepte van 12,37 m, de nieuwe passerelle voegt hier 105 cm bij tot een diepte van 13,42 m.

In het beroepschrift wordt ook gesteld dat de woning nr. 28 van appellanten minder diep is op de bovenverdiepingen dan de woning nr. 26, waardoor de uitbreiding met een passerelle van 1,05 m diep strijdig zou zijn met artikel 2.2.2 ("*mag maximum 2 m meer zijn dan van de aangrenzende gebouwen*"), ook al bedraagt de totale bouwdiepte met de passerelle hier nog steeds minder dan 12 m (in casu 11,88 m). Hiervoor wordt geen afwijking gevraagd.

Op de plannen wordt de bouwdiepte van de aanpalende hoofdbouwen niet vermeld, noch van de links aanpalende woning nr. 28, noch van de rechts aanpalende woning nr. 16, welke ondieper is dan de woning nr. 18.

Artikel 4.4.1/0 VCRO luidt als volgt:

"Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager."

Deze wijziging geldt vanaf 20 juli 2024, ook in lopende vergunningsaanvragen.

Vermits de passerellen voldoende afstand behouden tot de zijperceelgrenzen met de woningen nrs. 16 en 28 én de bouwdiepte minder dan 12 m bedraagt kan aanvaard worden dat deze gedeelten van de passerelle niet strijdig zijn met de voorschriften van het BPA.

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

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

De vermelde afwijkingen op artikel 2.2.2 van de BPA-voorschriften (overschrijden bouwdiepte 12 m op de bovenverdiepingen) kunnen toegestaan worden in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Het gaat om beperkte afwijkingen die er enkel toe strekken i.f.v. de veiligheid van de bewoners van het tehuis voor mindervaliden een vluchtweg via een passerelle te voorzien. Deze passerelle overschrijdt de 12m-grens slechts over een beperkte breedte, nodig ook om aan te sluiten op de reeds bestaande buitentrapp grenzend aan huisnr. 20. De gedeelten die dieper dan 12 m zijn bevinden zich bovendien op geruime afstand van de zijperceelgrenzen: links op 12,75 m en rechts op 5,81 m ervan.

Deze afwijkingen brengen de doelstelling van het BPA niet in het gedrang.

De afwijking op de bestemmingsvoorschriften valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

Een tweede afwijkingsmogelijkheid betreft artikel 4.4.9/1 VCRO, dat als volgt luidt:

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

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

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

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
- b) industriegebieden in de ruime zin;*
- c) dienstverleningsgebieden;*
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*

(...).

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

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

Het betrokken BPA dateert van 27 januari 2003 en is dus ouder dan 15 jaar.

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

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

De aanvraag bevindt zich derhalve binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO. Waar in artikel 4.4.1, § 1 VCRO nog geëist wordt dat de afwijkingen 'beperkt' moeten zijn en

geen betrekking mogen hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke V/T-index en het aantal bouwlagen, vallen deze beperkingen immers weg in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Het CBS heeft een afwijking op de bestemming (gemeenschapsvoorzieningen als hoofdfunctie i.p.v. als nevenfunctie) toegestaan op basis van volgende motivering:

"In de vergunning uit 2009 wordt gesteld dat de eengezinswoningen niet moeten beschouwd worden als klassieke eengezinswoningen, maar deze hebben wel een gelijkaardige opbouw. Zo bevindt zich de woonkamer en keuken op de gelijkvloerse verdieping en de kamers op de eerste en tweede verdieping. Deze woningen zijn bedoeld voor personen met een grotere zelfstandigheid die, net als een gezin, zullen samenwonen. Ze hebben ook een terras en een tuintje.

De aanvrager motiveert dat de voorgestelde werken in feite geen bestemmingswijziging impliceren en dit omdat het zelfstandig wonen in aparte huizen nog steeds de hoofdbedoeling is. In het kader van veiligheid wordt op vraag van de preventieadviseur tussen de huizen een verbinding gemaakt en dit enkel ten behoeve van de evacuatie van mensen op een draagberrie en/of rolstoel vlot te laten verlopen. Extern wordt dan via de aangevraagde passerelles geëvacueerd.

Het bestaande gebruik wordt met andere woorden niet gewijzigd waardoor er ook geen sprake is van een bijzondere wijziging van het functionele gebruik. Ook de impact naar de omgeving blijft bijgevolg beperkt."

Deze motivering kan volledig bijgetreden worden.

De gevraagde verbouwingswerken, zowel intern als extern, beogen enkel de veiligheid van de bestaande bewoners te verhogen. De aard van de bewoners (een tehuis voor mindervaliden) wijzigt niet en het aantal mogelijke bewoners wordt niet verhoogd, integendeel.

De impact van de bestemmingswijziging naar de burens toe is dus beperkt.

2.8.3 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen

De aanvraag bevat – voor wat het regulariseren van de 2 kunstwerken aan de voorgevels betreft – een afwijking op artikel 2.7 ABR, dat als volgt luidt:

"Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

...

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op deze voorschriften toestaan.

De 2 kunstwerken (borstbeelden) aan de voorgevels van de hoekwoning nr. 20 steken allebei 90 cm op de rooilijn uit: het roze borstbeeld op een hoogte van minimum 3,70 m boven het peil van het trottoir, het witte borstbeeld op een hoogte van minimum 6,90 m boven het peil van het trottoir.

De aanvrager heeft het verzoek tot afwijking op artikel 2.7 ABR als volgt gemotiveerd in de verantwoordingsnota bij de aanvraag:

"Door het VIPA (Het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden) is er opgelegd dat er in de aanbesteding een kunstopdracht vervat zit. De kunstenaar heeft gekozen om 2 beelden aan de straatgevel te bevestigen.

Het beeld ter hoogte van de inkom op de noord west gevel, onderzijde sokkel op een hoogte van 3m70, is een torso met hoofd met sluitende armen in roze kleur.

Het andere beeld om de hoek, onderzijde sokkel op een hoogte van 6m90, is een torso met hoofd met armen op de rug blazend op een ballon in lichtblauwe kleur.

Beide beelden hebben een uitsprong boven de openbare weg van ongeveer 90 cm.

Bij deze willen we ze in deze omgevingsaanvraag regulariseren.

Volgens Artikel 4.4.1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Volgens artikel 2.7 uitsprongen boven de openbare weg:

➤ van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

➤ vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Voor het roze beeld vragen we een beperkte afwijking aan omdat deze verder uitspringt dan de toegestane 60 cm. Het blauwe beeld is hoger geplaatst dan 4 m en springt ongeveer 90 cm uit de gevel. Dit is geenszins storend in plaatselijke context. Beide beelden vormen een herkenningspunt op de hoek in de omgeving en accentueren de inkom van het gebouw. Het feit dat ze voor reliëf en speelsheid zorgen in de gevel is ook een meerwaarde voor de buurt.

Conclusie: Gelet op de beperkte ruimtelijke impact is deze afwijkingsoverweging gunstig motiveerbaar."

Deze motivering kan bijgetreden worden.

Artikel 2.7 ABR beoogt voornamelijk aanrijdingen door vrachtwagens te voorkomen. Het trottoir is t.h.v. de borstbeelden ca. 1,7 m breed, hetgeen normalerwijze voldoende is om een aanrijding met het roze borstbeeld te voorkomen (het witte borstbeeld kan sowieso niet aangereden worden door de hoogte ervan, tevens bevindt zich nog een parkeerstrook tussen voetpad en rijweg waar het witte beeld hangt).

De kunstwerken passen qua omvang in het straatbeeld.

In het beroepschrift wordt gesuggereerd dat voor wat betreft de woningen nrs. 24 en 26 de aanvraag strijdig zou zijn met artikel 4.3 ABR, dat als volgt luidt:

"Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit.

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw, met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot een meergezinswoning, is verboden.

..."

Beide woningen – vergund als eengezinswoningen – hebben een netto vloeroppervlakte van resp. ca. 202 m² en 205 m² en zijn te beschouwen als 'te beschermen eengezinswoningen'.

Artikel 4.3 ABR dient echter ook samen gelezen te worden met artikel 4.4 ABR, dat als volgt luidt:

"De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen. Het is verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Deze uitzondering geldt niet voor de oprichting van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten."

Vermits de 'te beschermen eengezinswoningen' worden gewijzigd naar een functie 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' is er geen strijdigheid met de artikelen 4.3 en 4.4 ABR.

2.9 De goede ruimtelijke ordening

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

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen,

cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

De aanvraag heeft betrekking op een op datum van 10 september 2009 vergund tehuis voor mindervaliden, bestaande uit een meergezinswoning en 4 eengezinswoningen, allen 3 bovengrondse bouwlagen hoog onder plat dak.

Doordat de Vincent Evrardlaan t.h.v. het bouwperceel een hoek van 90° vormt, heeft de bebouwing een L-vorm.

De meergezinswoning nr. 20 bevindt zich op de hoek en telt o.a. 15 kamers, gemeenschappelijk leefruimtes, burelen, Aan deze meergezinswoning worden er geen verbouwingen uitgevoerd. Links van de meergezinswoning bevinden er zich de eengezinswoningen nrs. 22, 24 en 26 (deze laatste palend aan de woning nr. 28 van appellanten), rechts de eengezinswoning nr. 18. Deze eengezinswoningen bevatten allen een keuken en leefruimte op het gelijkvloers met aansluitend een terras en tuinzone, en 4 à 5 kamers op de bovenverdiepingen.

De aanvraag strekt er voornamelijk toe de toegankelijkheid en de evacuatiewegen van de kamers te verbeteren, waarbij de woningen nrs. 22, 24 en 26 ook intern op elke verdieping verbonden worden. Zo wordt bijvoorbeeld de binnentrap in de woning nr. 22 vervangen door een lift, die door de interne verbindingen ook de bovenverdiepingen van de woningen nrs. 24 en 26 bedient.

In functie van de wijzigingen in PIV4 (met als doel het inkorten van de passerelles naar de aanpalende woning nr. 28) wordt ook de indeling van de kamers gewijzigd: in de woning nr. 26 worden zowel op de 1^e als 2^e verdieping achteraan 2 kamers vervangen door één studio, terwijl vooraan op de 2^e verdieping een bijkomende kamer wordt voorzien, het mogelijke aantal bewoners daalt dus met één persoon.

Tegen deze inwendige verbouwwerken bestaan geen bezwaren.

Uitwendig bestaat de voornaamste verbouwing erin tegen de achtergevels van de 4 eengezinswoningen de bestaande brandladders – die te moeilijk hanteerbaar zijn voor de mindervalide bewoners – te vervangen door zowel op de 1^e als 2^e verdieping een metalen passerelle/evacuatieweg die 1,05 m op de achtergevels uitsteekt en zal aansluiten op de reeds aanwezige buitentrap grenzend aan de meergezinswoning nr. 20.

De raamopeningen die uitgeven op de evacuatieweg worden verlaagd tot op vloerhoogte zodat er geen opstap is naar de evacuatiestap. Het gaat om een verlaging met ± 50 cm per raamopening. Visueel heeft dit weinig impact op de architectuur van de gebouwen en de wijziging heeft geen invloed op de stabiliteit van de gebouwen. Het gaat hier om een handeling die ook zonder vergunning mag uitgevoerd worden (conform artikel 2.1, 2° van het Vrijstellingsbesluit).

Ook dient bij elke eengezinswoning (met uitzondering van nr. 26 in PIV4) het plat dak van de buiten- of tuinberging tegen de achtergevel met 57 cm verlaagd te worden om de evacuatieweg t.h.v. de 1^e verdieping op vloerhoogte te kunnen voorzien. Deze bergingen zijn dan nog steeds ± 2,57 m hoog t.o.v. het peil van de tuinzones, d.i. voldoende hoog voor dergelijke functie.

Puur stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het verlagen van de platte daken van de bergingen met 57 cm.

De evacuatiweg kadert volledig in de veilige evacuatie van de mindervalide bewoners en zal dus slechts zeer uitzonderlijk betreden worden.

Dit wordt ook als voorwaarde opgelegd.

Doordat de passerelles 1 m afstand houden van de zijperceelgrens met de woning nr. 16 en 4,47 m afstand van de zijperceelgrens met de woning nr. 28 zullen zij geen dag- of zonlicht bij de aanpalenden ontnemen.

Om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van burens inzake privacy en dus m.a.w. rechtstreekse inzicht vanop de passerelles naar de aanpalenden te vermijden worden zij op het uiteinde, gericht naar de woning nr. 16 en dus op 1 m van de zijperceelgrens, afgesloten met een 2 m hoog zichtscherm. Het uiteinde gericht naar de aanpalende woning nr. 28 wordt in PIV4 op 4,47 m afstand van de zijperceelgrens gebracht, hierdoor is het afsluiten met een zichtscherm niet meer nodig om de passerelles in overeenstemming te brengen met de bepalingen van artikel 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (betreffende 'afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken'). De hinder die de passerelles voor de burens kunnen teweegbrengen is beperkt en overschrijdt de normaal tussen burens te tolereren hinder in stedelijk gebied niet, mits zij enkel als evacuatiweg en uitzonderlijk voor onderhoudswerken gebruikt worden.

Er zijn geen bezwaren tegen de regularisatie van de 2 kunstbeelden, deze hebben geen negatieve invloed op het straatbeeld, ook al steken zij 90 cm op de rooilijn uit.

Het roze borstbeeld hangt onderaan slechts op een hoogte van $\pm 3,70$ m boven het peil van het trottoir, daar waar artikel 2.7 ABR voor dergelijke uitsprongen slechts 60 cm vooropstelt tot een hoogte van 4 m om aanrijdingen door vrachtwagens te voorkomen.

Volgens de ingediende plannen is het voetpad (incl. boordsteen) ca. 1,70 m breed, en hangt het borstbeeld dus nog steeds op ± 80 cm van de rijweg.

Dit moet volstaan om ongevallen te voorkomen.

Niettemin wordt toch volgende voorwaarde opgelegd:

"De aanvrager draagt alle gevolgen bij eventuele aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. op het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen."

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

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

De aanvrager stelt onder meer dat overleg gepleegd is met de derden, dat bekeken wordt hoe de passerelle kan aangepast worden, dat deze zal ingekort worden, dat met de burens een dading zal gesloten worden, dat een planaanpassing volgt, dat dit zal gebeuren na de planaanpassing, dat de brandweer ook betrokken is in deze aanpassing en akkoord gaat.

De derden stellen dat er inderdaad gepraat wordt met de tegenpartij, dat er best ook een voorwaarde opgelegd wordt die oneigenlijk gebruik uitsluit.

Het overleg resulteerde in een gewijzigde projectinhoud, zoals hiervoor besproken, dewelke kan aanvaard worden.

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024017849 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV4 onder volgende voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024017849 ingediend door Gandae – Vereniging voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap vzw wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV4 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

Passerelles

De passerelles tegen de achtergevel worden enkel en alleen vergund als evacuatieweg en mogen dus enkel voor die functie of (uitzonderlijk) voor onderhoudswerken betreden worden.

Een gebruik als terras, rokersruimte, afvalberging of een ander oneigenlijk gebruik is niet toegestaan.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 mei 2024 met kenmerk 032262-013/PV/2024).

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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-vangoede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

Volledig gescheiden aanleg

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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 voldoende grote septische putten.

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel mogen maximaal 10 cm uitspringen. Deze moeten onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is

tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten.

Openbaar domein:

Kunst aan de gevel:

De aanvrager draagt alle gevolgen bij eventuele aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. op het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

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

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 aantoonbaar 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

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:

- door elektronische neerlegging via het **digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges**, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de aanplakking. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbr.be/vergunningbetwistingen>)

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