

Deputatie

Besluit

Zitting van 24 april 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024110382

**50 2025_DEP_02064 OVberoep 2024110382 - Gent - Derden (Cardyn) tegen
Thielen - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

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

De heer Lander Thielen, met als contactadres Baenslandstraat 16, 9100 Sint-Niklaas, heeft per beveiligde zending van 23 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024110382.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Nieuwhof 52, kadastraal gekend 4^o afdeling, sectie D, nr. 129F5.

Het betreft een aanvraag tot het renoveren en uitbreiden van een verouderde rijwoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 3 januari 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 31 januari 2025 beroep ingesteld door volgende derde: mevrouw Elke Cardyn, Nieuwhof 54 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 24 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 31 maart 2025.

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

Gehoord op dinsdag 8 april 2025 door gedeputeerde Joke Schauvliege, voorzitter, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

De aanvrager: de heer Lander Thielen, bijgestaan door meester Pieterjan Seurnynck, advocaat;

Verontschuldigd: mevrouw Elke Cardyn (appellant).

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

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

1.4 Historiek

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

- op 20/10/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. ((1988/130 SA) 1988/1515);
- op 30/03/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot eengezinswoning. (2000/60004).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs Nieuwhof in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel in kwestie is ca. 121 m², heeft een totale diepte van ca. 24,30 m bij een breedte van 5,21 m. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8,73 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +9,22 m en +8,14 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +12,30 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden, zonder wijzigingen. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Achter het hoofdgebouw zijn verschillende aanbouwvolumes en bijgebouwen aanwezig. Deze worden in de aanvraag allemaal gesloopt. Er wordt een nieuwe perceelbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 16,36 m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3,50 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met minstens de percelen Wasstraat 132, 134 en 136 (deels met 17 cm, deels met 37 cm).

In de linker scheidingsmuur zijn er 2 ramen aanwezig die in huidige aanvraag dicht gemaakt worden. Er zijn geen wijzigingen aan de rechter scheidingsmuur noodzakelijk.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 l en een hemelwaterput van 7.500 l. Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening voorzien (2,16 m² / 1.200 liter).

De woning beschikt over een beperkte kelder onder het hoofdvolume.

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en inpandige garage aan de voorzijde, centraal de traphal, een berging en toilet en aan de achterzijde, in de nieuwe aanbouw een keuken, eetruimte en leefruimte. Achterliggend wordt een terras van 14,5 m² voorzien en een tuinzone van 21,3 m².

De 1^e verdieping is voorzien van een slaapkamer, centraal een toilet en aan de achterzijde een badkamer en de traphal.

De 2^e verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde en een slaapkamer en de traphal aan de achterzijde. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is er een toegang tot de zolderruimte onder de nok van het hellende dak.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwwerkzaamheden betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte, keuken en eetruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de 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:

Ondergrondse infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening dient te beschikken over een infiltratieoppervlakte van min. 4,26 m² en een buffervolume van 1.757,25 liter.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- *de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;*
- *de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").*

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer. Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer"). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/faecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 I
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Oprit

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

Garagepoort

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen."

1.9 Argumentatie appellante, hier de derde-beroepinsteller

Appellante is eigenaar/bewoner van de links aanpalende woning Nieuwhof 54.

Haar beroep is gericht tegen het verhogen van de scheidsmuur tussen beide percelen en het dicht metselen van een raamopening in deze scheidsmuur.

De scheidsmuur wordt over een lengte van 7,63 m met ca. 40 cm verhoogd.

Nochtans had de aanvrager tijdens een gesprek in april 2024 meegedeeld dat de scheidsmuur niet zou verhoogd worden.

De koer van appellante meet 2,5 m op 3 m en is dus zeer klein.

Een verhoging van de scheidsmuur zal nog meer zorgen voor een ingesloten gevoel en verlies aan lichtinval. Ook esthetisch zal de verhoging van de scheidsmuur het harmonieuze uitzicht van de bestaande scheidsmuur (met oude gerestaureerde bakstenen) schade toebrengen, temeer er sprake is van het aanbrengen van snelbouwstenen.

De burens van Wasstraat 134 en 136 werden niet op de hoogte gebracht van deze verhoging van de scheidsmuur aan hun koer.

Er worden 2 ramen dicht gemetseld, waarvan één in de scheidsmuur met appellante en één in de scheidsmuur met het perceel Wasstraat 136.

Het raam in de scheidsmuur met appellante geeft een ruimtelijk gevoel aan haar koer, het dicht metselen zal de koer kleiner doen lijken en lichtinval ontnemen. Dit venster was reeds aanwezig toen appellante het huis kocht in 2005 en zou mogelijks als vergund te beschouwen zijn.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Namens het CBS werd op 4 maart 2025 volgend advies verleend:

"...

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

- *Er kan niet akkoord worden gegaan met het bijkomend ophogen van de scheidingsmuur met snelbouwstenen. Dit zorgt ervoor dat er een ingesloten gevoel zal worden gecreëerd. De koer van de beroepsindieners heeft slechts een beperkte oppervlakte en het bijkomend ophogen van de scheidingsmuur zal een te grote impact hebben hierop en zorgen voor een verlies van lichtinval en een toename van het ingesloten gevoel.*

- *Er worden in huidige aanvraag 2 openingen in de scheidingsmuur dichtgemaakt, waarmee niet akkoord kan worden gegaan. Dit zal een impact hebben op de ruimtelijkheid en de lichtinval op de koer en in de woning.*

Ter info: Er wordt meegegeven dat de woning van de beroepsindieners deel uitmaakt van het bouwblokkenrenovatieproject Dampoort uit 2006-2008. Dit betreft een pilootproject betaald door de federale regering. Hierbij werd het volledig bebouwde perceel onthard en werd het aanbouwvolume gesloopt in functie van een buitenruimte.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De beroepsindieners heeft tijdens het vergunningstraject geen bezwaar ingediend en er kon dus geen rekening of antwoord geboden worden op de gestelde bezwaren/bemerkingen.

- *Er kan gevolgd worden dat het ophogen van de scheidingsmuur een impact zal hebben op de aanwezige koer. Echter werd het nieuw te bouwen deel voorbesproken en zelfs bijgestuurd op bouwdiepte en bouwhoogte om tot een ruimtelijk aanvaardbaar geheel te komen. Er kan hierbij geconcludeerd worden dat ophoging van de scheidingsmuur als ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar beschouwd kan worden, zoals ook in de vergunning werd gemotiveerd.*

- *Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het ophogen van de scheidingsmuur en het dichtmaken van de aanwezige openingen in de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (zie eerder). Gezien het zakelijk karakter, wordt een Omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:*

1/ Binnen een Omgevingsvergunning kan 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.

2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Indien het hier dus gaat om een gemeenschappelijke scheidingsmuur is het 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. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

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 beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

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 perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming;

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal);
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) 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.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd.

De woning wordt uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume, na sloping van de bestaande achterbouw en enkele bijgebouwen.

Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht, ook al daalt de bebouwde oppervlakte op het perceel in totaliteit met ca. 6 m².

De nieuwe achterbouw wordt voorzien van een groendak met oppervlakte 38,25 m² en met een bufferend vermogen van 35 l/m², conform artikel 3.8 ABR.

Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht (artikel 7, §5 GSVH).

De nieuwe dakoppervlakte bedraagt 83,31 m², of dus 45,06 m² met aftrek van het groendak.

Ingevolge artikel 7, §1 GSVH is de plaatsing van een hemelwaterput van minimum 5.000 l verplicht indien de horizontale dakoppervlakte < 80 m², en van minimum 7.500 l bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 80 m² tot 120 m³.

De aanvraag voorziet in het plaatsen van een platte regenwaterput van 7.500 liter. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Ingevolge artikel 8, §1 GSVH is de plaatsing van een infiltratievoorziening verplicht, tenzij het perceel kleiner dan 120 m² zou zijn.

Het perceel is echter ± 121 m² groot volgens de verklarende nota (als men de oppervlakte van de woning, terras en groenzone optelt komt men tot een resultaat van 83,31 m² + 14,45 m² + 21,3 m² = 119,06 m²).

Ingevolge artikel 8, §3 GSVH moet de infiltratievoorziening bovengronds worden aangelegd, tenzij de vergunninghouder gemotiveerd aantoont dat de ondergrondse aanleg onvermijdbaar is.

De totale dakoppervlakte bedraagt 83,25 m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² worden door twee gedeeld. In huidige aanvraag wordt het platte dak van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van 35 l/m², waardoor deze niet in rekening gebracht kan worden bij de berekening van de omvang van de infiltratievoorziening.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden (artikel 8, §2 GSVH).

Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dus 53,25 m².

Het terras achter de woning kan afwateren naar een voldoende grote groenzone op eigen terrein om daar het hemelwater in de bodem te laten infiltreren.

De minimum vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 4,26 m², het minimum vereiste buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 1.757,25 l.

Er wordt een afwijking gevraagd voor het voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening (2,16 m² / 1.200 l) met een volgende motivatie:

"Gezien de beperkte perceelsoppervlakte en benodigde oppervlakte voor het plaatsen van ondergrondse putten, wordt er beroep gedaan op de uitzondering zoals vermeld in de hemelwaterverordening 2024 Vlaanderen, namelijk dat 'als het integreren van gebruik van hemelwater of infiltratie bij verbouwingen technisch niet of slechts tegen onredelijke kosten te realiseren is', een alternatieve oplossing toegestaan is.

Wij stellen voor om eventueel ondergronds te infiltreren. Deze oplossing biedt een efficiënt en kosteneffectieve manier om aan de hemelwaterverordening te voldoen zonder de leefbaarheid van de buitenruimte of de financiële haalbaarheid van het project in gevaar te brengen.'

Gezien de beperkte perceelsoppervlakte (die flirt met de norm van 120 m²) en beschikbare buitenruimte kan er akkoord worden gegaan met het voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening.

Gezien men ofwel kan stellen dat de hemelwaterput groter wordt uitgevoerd dan noodzakelijk (7.500 l i.p.v. 5.000 l), ofwel dat de nieuwe achterbouw van een groendak wordt voorzien terwijl dit niet verplicht is door de omvang van de hemelwaterput (hetgeen in de bestreden beslissing uitdrukkelijk erkend wordt), kan ingestemd worden met de voorgestelde inhoud en infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening.

Bovendien gaat het om een kleine tuinoppervlakte die niet toegankelijk is voor zwaar materieel. Er wordt logischerwijze gekozen voor een 'platte' regenwaterput van 7.500 l, maar dergelijke put neemt al gauw een grondvlak in van ca. 2,4 m bij 3,4 m. Er dient in de tuinstrook ook nog eens een septische put van 2.000 l geplaatst en dus de infiltratievoorziening. Om de stabiliteit van de omliggende muren niet te ondermijnen kunnen al deze constructies best op voldoende afstand van de perceelgrenzen geplaatst worden.

De gevraagde afwijking kan dus m.a.w. worden toegestaan, de door het CBS opgelegde voorwaarde m.b.t. de infiltratievoorziening wordt geschrapt.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

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 De natuurtoets

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

Het perceel is in de bestaande toestand nagenoeg volledig bebouwd en/of verhard, er wordt geen waardevol groen verwijderd of gerooid.

Er worden bijgebouwen gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest.

De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.

Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient contact opgenomen met de Groendienst van de stad Gent (groendienst@stad.gent).

2.4 Stikstoftoets

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.

2.5 De juridische toets

De aanvraag – de verbouwing van een bestaande eengezinswoning met behoud van deze functie – is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

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

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning van ca. 5,2 m breed met een hoofdbouw van 3 bouwlagen hoog onder hellend dak over een bouwdiepte van 8,73 m, vertrekkend vanaf de rooilijn. De woning heeft links een zeer kleine aanbouw (1,15 m²), rechts een ruime aanbouw tot op een bouwdiepte van ± 15 m, exclusief een tegen de achterzijde van de aanbouw opgetrokken volière. Voorts is er tegen de linkerzijperceelgrens nog een serre en staat achteraan het perceel een tuinhuis. Het perceel is gemiddeld ca. 24 m diep.

De aanvraag strekt ertoe de hoofdbouw intern te verbouwen met behoud van het bestaand bouwvolume en voorgevelaanzicht, alsook alle aan- en bijgebouwen te slopen en deze te vervangen door één nieuwe perceelbrede aanbouw van één bouwlaag onder plat dak, met bouwdiepte 7,63 m, waardoor de totale gelijkvloerse bouwdiepte 8,73 m + 7,63 m = 16,36 m bedraagt.

In de bestaande toestand is het een bel-étagewoning, met garage en bergruimtes op het gelijkvloers, de living en keuken op de 1^e verdieping en 2 slaapkamers op de 3^e verdieping. De tuinstrook is versnipperd qua vormgeving, is bijna volledig verhard en sluit niet aan op de woonfunctie.

In de nieuwe toestand blijft de garage behouden, de living met kookhoek wordt in de achterbouw ondergebracht en geeft via een breed schuifraam uit op de tuinstrook. Op de 1^e verdieping is hierdoor ruimte voor een derde slaapkamer, een wc en een ruime badkamer.

De nieuwe aanbouw is qua bouwdiepte aanvaardbaar, er blijft een tuinstrook over van ca. 7,5 m diep, eerst bestaande uit een 3 m diep terras, dan uit een groenstrook van 21,3 m². De onbebouwde oppervlakte is in de nieuwe toestand ca. 6 m² groter dan in de bestaande toestand, en sluit qua vormgeving en toegang perfect op de leefruimtes aan. De achtergevel van de hoofdbouw wordt uitwendig voorzien van gevelisolatie, de voorgevel en zijgevels inwendig.

Het gaat om een verbouwing die de woonkwaliteit van de woning in belangrijke mate verhoogt, waarbij het voorzien van een kwalitatieve tuinstrook én het inrichten van het plat dak van de nieuwe achterbouw als groendak voor de omwonenden ook visueel een meerwaarde oplevert. Het betreft hier immers een zeer dens bebouwde omgeving.

Het links aanpalende perceel met huisnr. 54 van appellante en het ernaast gelegen perceel nr. 56 zijn bijvoorbeeld maar 10,74 m diep, dan volgt een nog ondieper hoekperceel met de Wasstraat.

De nieuwe achterbouw wordt uitgevoerd met een plat dak van 3,40 m hoog t.o.v. de gelijkvloerse pas (= hoogte muuropstanden, die 20 cm hoger dan het plat dak zelf zijn), hetzij 3,50 m hoger dan het niveau van de tuinzone én van het peil op de rooilijn.

Dit is heden ten dage een algemeen aanvaarde hoogte voor een achterbouw met leefruimte, rekening houdend met een vloerpas die iets hoger ligt dan het maaiveld, een binnenhoogte van doorgaans 2,6 à 2,7 m voor een leefruimte, een voldoende dik dakpakket i.f.v. de hedendaagse eisen inzake isolatie, eventueel een groendak en muuropstanden die ingevolge artikel 2.17 ABR minstens 20 cm boven het dakvlak uitsteken (enkel tussen 2 platte daken, niet indien het plat dak aan een koer paalt).

De vloerpas van de achterbouw is even hoog als van de hoofdbouw.

De binnenhoogte van de achterbouw bedraagt 2,66 m, hetgeen een gangbare hoogte is en aanzienlijk minder dan de gelijkvloerse binnenhoogte in de hoofdbouw (3,18 m).

De gevraagde hoogte van de achterbouw is dus aanvaardbaar.

De rechts aanpalende woning nr. 50 heeft een achterbouw van 2 bouwlagen hoog tot op een diepte van 15,60 m, vervolgens een achterbouw van 1 bouwlaag tot het uiteinde van het perceel (diepte ± 30 m). Het perceel is dus volledig dicht gebouwd. Er is geen verhoging van de scheidsmuur nodig, ook niet voor het achterste deel (deel tussen 15,60 m en 16,36 m) dat perfect op de hoogte aansluit van de bestaande scheidsmuur.

Links dient de scheidsmuur wel verhoogd te worden.

In de verklarende nota wordt op blz. 14 verklaard dat de gemene muur wordt opgemetst bij volgende burenen:

- Nieuwhof 54;
- Wasstraat 132;
- Wasstraat 134;
- Wasstraat 136.

De nota vermeldt ook:

"Ter hoogte van de perceelsgrens tussen Wasstraat hnr. 136 en 138 eindigt de opgemetste muur. Het opmeten van de gemene muur wordt zo tot een minimum beperkt en voorkomt onnodige hinder bij andere burenen".

Volgens doorsnede BB dient de scheidsmuur met de links aanpalende woning Nieuwhof 54 (= woning appellante) NIET verhoogd te worden.

Deze scheidsmuur heeft volgens snede 'BB – bestaande toestand' reeds een hoogte van 3,40 m boven de vloerpas, zijnde dus de gevraagde hoogte van de nieuwbouw.

Er wordt verondersteld dat de vermelding in de verklarende nota dat deze muur moet 'opgemetst worden' enkel op het dichtn van de raamopening slaat (zie verder). Op de foto's in het aanvraagdossier én in het beroepschrift van appellante kan men zien dat haar scheidsmuur inderdaad hoger is dan aansluitend bij het perceel Wasstraat 132, waar de hoogte van de scheidsmuur trapsgewijs daalt. Er mag dus verondersteld worden dat de bestaande hoogtes in snede BB correct zijn.

Doordat het perceel Nieuwhof 54 zo ondiep is (10,74 m) zal de nieuwe achterbouw zijdelings ook tegen de scheidsmuur met de percelen Wasstraat 132, 134 en 136 (deze laatste deels) komen te staan. Voor de percelen langs de Wasstraat gaat het om de scheidsmuur op hun achterperceelgrens. Bij het perceel Wasstraat 132 gaat het eerst over een afstand van $\pm 1,85$ m over een verhoging met 17 cm, vervolgens (en ook bij nrs. 134 en 136) om een verhoging met 37 cm.

De verhoging heeft een beperkte impact op deze percelen voor wat het ontnemen van (zon)licht betreft, de scheidsmuur bevindt zich immers ten westen van deze percelen. De gevraagde hoogte is evenwel niet onredelijk (zie hoger). Er werd door de betrokken aanpalenden alvast geen bezwaar- en/of beroepschrift ingediend tegen de verhoging van hun scheidsmuur.

De gevraagde hoogte is trouwens ongeveer even hoog als de bestaande scheidsmuur tussen Wasstraat 132 en 134 (zie foto op blz. 4 van het beroepschrift van appellante), ook dit toont aan dat de thans gevraagde hoogte niet onredelijk is.

De links aanpalende woning nr. 54 van appellante had oorspronkelijk een gelijkvloerse aanbouw tot de achterste perceelgrens.

Deze woning maakte deel uit van het 'bouwblokrenovatieproject Dampoort' uit 2006-2008, waarbij o.a. een aanbouwvolume gesloopt werd in functie van het creëren van een kleine buitenruimte.

Een raamopening in de scheidsmuur met het perceel van de aanvraag werd evenwel behouden. Op heden gaat het dus om een raamopening die op het perceel van appellante uitgaat op haar koer en die op het perceel van de aanvraag net boven een te slopen kleine aanbouw uitkomt. Langs beide zijden gaat het m.a.w. om een open ruimte, de raamopening heeft geen enkele nuttige functie meer. In de nieuwe toestand wordt gevraagd dit raam dicht te metselen, zo niet zou een nieuwe erfdiensbaarheid van licht en/of zicht vanuit de nieuwe achterbouw naar de koer van appellante ontstaan.

Tijdens de procedure 'raadpleging aanpalende eigenaar' in eerste aanleg heeft appellante geen bezwaar aangetekend tegen het dichtn van de raamopening, maar thans in fase van beroep stelt zij de raamopening te willen behouden, daar het *"een ruimtelijk gevoel aan haar koer geeft; het dicht metselen zal de koer kleiner doen lijken en lichtinval ontnemen"*.

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.

De vergunningverlenende overheid is dus m.a.w. niet bevoegd om te oordelen of de betrokken raamopening al dan niet mag dicht gemetst worden.

Puur stedenbouwkundig is er geen reden om de raamopening te behouden: het raam is akoestisch en naar privacy toe nadelig voor beide partijen, voor de nieuwe aanbouw is het energetisch nadelig en visueel hinderend, de koer van appellante zal er geen daglicht door ontvangen als zich aan de andere zijde een aanbouw bevindt,

Voorbij de nieuwe achterbouw wordt eveneens een raamopening in de scheidsmuur gedicht (net vóór de te slopen tuinberging, tussen langs beide zijden een open ruimte), t.h.v. het perceel Wasstraat 136. Hieromtrent blijkt geen betwisting te bestaan, maar ook hier geldt artikel 78 § 1 OVD.

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

Er kan begrip opgebracht worden voor de vrees van appellante dat de scheidsmuur met haar kleine koertje zou verhoogd worden, hetgeen nadelig zou zijn voor haar lichtinval.

In de bestreden beslissing staat immers summier vermeld dat de nieuwe aanbouw *"zorgt voor een ophoging van de linker scheidsmuur met ca. 40 cm over een lengte van 7,63 m."*

Dit is – zoals hierboven uitvoerig uiteengezet – niet correct, de betrokken scheidsmuur heeft 3 verschillende hoogtes. Het hoogste deel bevindt zich t.h.v. de koer met appellante en heeft volgens snede BB reeds de voor het ontwerp vereiste hoogte van 3,40 m boven de vloerpas van de nieuwe achterbouw.

Ook de verklarende nota stelt echter niet duidelijk dat dit gedeelte niet moet opgehoogd worden, bovendien ontbreekt de vermelding van het exacte hoogtepeil van dit muurgedeelte op 'snede BB – bestaande toestand' (grafisch getekend is de hoogte +3,41 m).

Om discussie te vermijden wordt volgende voorwaarde opgelegd:

"Scheidsmuur met het perceel Nieuwhof 54

De hoogte van deze scheidsmuur (inclusief deksteen) mag niet gewijzigd worden."

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

De aanvrager stelt onder meer akkoord te gaan met het verslag.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024110382 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024110382 ingediend door de heer Lander Thielen wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

Scheidsmuur met het perceel Nieuwhof 54

De hoogte van deze scheidsmuur (inclusief deksteen) mag niet gewijzigd worden.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;

- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer. Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer"). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/faecaal afvalwater;
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent);
- +300 l/ IE tem 10 IE;
- +225 l/IE vanaf de 11e IE.

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Oprit

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

Garagepoort

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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 aantoonst 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het

Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- 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 bestuursrechtscolleges, 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 Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrb.be/vergunningsbetwistingen>)

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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens