

Deputatie

Besluit

Zitting van 15 mei 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024096165

**51 2025_DEP_02060 OVberoep 2024096165 - Gent - Backtawar Singh -
 Vergunning weigeren**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

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;

De heer Bawja Backtawar Singh, Joachim Schayckstraat 21 te Gent, heeft per beveiligde zending van 8 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024096165.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Zwijnaarde, deelgemeente van Gent, Joachim Schayckstraat 21, kadastraal gekend 24° afdeling, sectie B, nr. 253G.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van 2 eengezinswoningen.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl.:

- verbouwen eengezinswoning
- nieuwbouw 2 eengezinswoningen
- te slopen bijgebouwen
- te slopen tuinberging.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 28 november 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van vrijdag 27 december 2024 beroep ingesteld door mr. Tom Huygens, advocaat te Sint-Niklaas, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 15 januari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 1 april 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.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 6 mei 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

De bouwplaats ligt in woongebied.

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

- Het project ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

- Het terrein is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1966 ZW 105/020 van 2 augustus 1966 en 1967 ZW 105/01 van 7 februari 1967). De aanvraag heeft betrekking op lot 7. De zonering volgens deze verkaveling is voortuinstrook, zone voor koppelwoningen en zone voor koeren en hovingen.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen
 - o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
 - o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het perceel ligt in de onmiddellijke omgeving van de autosnelweg E17.
- Het perceel ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)

Deze instantie bracht op 18 september 2024 volgend advies uit:

"...

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. ..."

1.3.2 nutsmaatschappijen

- Fluvius bracht op 5 september 2024 gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uit.
- Wyre (Telenet) bracht op 3 september 2024 gunstig advies uit.

- Proximus bracht op 24 oktober 2024 gunstig advies uit.
- Farys bracht op 24 september 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/05/1974 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen woning. (1974 ZW 1326)

Verkavelingsvergunningen

- Op 02/08/1966 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1966 ZW 105/00)
- Op 07/02/1967 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1967 ZW 105/01)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen in de Joachim Schayckstraat in Zwijnaarde. Evenwijdig met deze weg loopt de snelweg (E40) richting Brussel-Oostende.

De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door residentiële open bebouwing.

Op het perceel in kwestie bevindt zich een halfopen eengezinswoning van 1 bouwlaag onder hellend dak, maar met aan de voorzijde een bijna gevelbrede dakuitbouw tot in het verlengde van de voorgevel, waardoor deze woning vooraan het uitzicht heeft van een woning met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen. In de achtertuin bevinden zich enkele bijgebouwen.

De perceeloppervlakte bedraagt ca. 1.088 m².

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van de bestaande halfopen eengezinswoning en het oprichten van 2 bijkomende eengezinswoningen.

Verbouwing

De bestaande halfopen woning wordt verbouwd tot een gesloten bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak. Hiervoor worden de verschillende gelijkvloerse aanbouwvolumes (veranda en bergingen) afgebroken, waarna de woning zal worden uitgebreid langs de voorzijde.

De woonuitbreiding heeft een breedte van 7,00 m en wordt tegen de rechter perceelsgrens aangebouwd. De nieuwe voorbouwlijn van de woning bevindt zich op 15,5 m van de rooilijn. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt ± 20,5 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,18 m. Boven het nieuwe volume wordt een dakterras ingericht, afgebakend met een balustrade met een hoogte van 1,10 m. Verder zal het hellend dak van de woning worden vervangen door een plat dak met dakrandhoogte van 6,18 m.

Daarvoor zullen de voor-en achtergevel opgetrokken moeten worden. Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht en wordt achteraan een nieuw bouwvolume opgericht waar de veranda gesloopt wordt.

Nieuwbouw

Tegenaan de rechter zijgevel van de bestaande woning (woning 1) worden 2 nieuwe eengezinswoningen opgetrokken. De middelste woning (woning 2) betreft een gesloten bebouwing, de rechter woning betreft een halfopen woning. Beide woningen bestaan uit drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 8,9 m). De woningen worden ingeplant op eenzelfde voorbouwlijn als de bestaande woning nl. op 15,50 m van de rooilijn.

De rechter woning (woning 3) behoudt 3 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De nieuwbouwvolumes verkrijgen een gelijkvloerse bouwdiepte van 14,50 m en een bouwdiepte van 12 m op de verdiepingen en zijn elk ± 6 m breed (de middelste woning 5,85 m, gemeten van as van de muur naar as van de muur).

Indeling

Woning 1:

Gelijkvloers bevinden zich de inkomhal, leefruimte, keuken, berging, een slaapkamer en badkamer. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een badkamer en dakterras.

Woningen 2 en 3:

Gelijkvloers bevinden zich de inkomhal, een doucheruimte met toilet en de leefruimte met open

keuken. Op de 1^e verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een badkamer. Op de 2^e verdieping zijn er 2 slaapkamers en een berging.

Alle woningen hebben een terras in de achtertuin van ca. 13,5 m².

In de voortuin wordt bij elke woning een parkeerplaats in grasdallen aangelegd en een pad in stapstenen tot de voordeur.

Materialisatie

De buitenmuren van de drie woningen worden alle drie geïsoleerd en voorzien van licht grijze/witte crepi (incl. zichtbare delen linker gemene muur).

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in een zwarte kleur.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen gedurende de periode van 10 september 2024 t.e.m. 9 oktober 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift en werd 1 petitielijst ingediend.

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en behandeld:

"1/ Het Omgevingsvergunningsdecreet kan niet worden toegepast.

Bespreking van het bezwaar: het Omgevingsvergunningsdecreet betreft de wetgeving rondom de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning. Het bevat regels o.a. over procedures, wijzigen en intrekken van omgevingsvergunningen. Het bezwaar is onvoldoende onderbouwd en ongegrond.

2/ De stedenbouwkundige voorschriften worden niet gevolgd en worden overschreden. De nieuwe woningen hebben een andere stijl en uiterlijk dan de bestaande woningen in de verkaveling. Ze zullen storend zijn in het straatbeeld omdat alle villa's in de wijk van baksteen zijn en geen zwart buitenschrijnwerk hebben. Bovendien heeft geen enkele woning in de wijk drie bouwlagen met een plat dak.

Bespreking van het bezwaar: het ontwerp is inderdaad niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, maar om op dit perceel een verdichtingsproject te realiseren zal er afgeweken moeten worden van de verkavelingsvoorschriften. Bijgevolg kan akkoord worden gegaan met het voorzien van meerdere woningen op het perceel van zowel het type rijwoning als halfopen bebouwing. Om een kwalitatief project te bekomen, zal er ook afgeweken moeten worden van de voortuinstroken. Daarnaast kan er ook ruimtelijk akkoord worden gegaan met een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter. Een dergelijke afstand is voldoende om de impact op de aanpalende te beperken. Echter zal het ontwerp herbekeken moeten worden omdat het momenteel niet voldoende kwalitatief is. De verhoudingen van het ontwerp zijn niet in balans (bouwbreedtes, bouwdieptes, voor- en achteruinstroken).

De linker woning, die zogenaamd behouden blijft, wordt grotendeels afgebroken, wat eigenlijk neerkomt op sloop. Er moet worden nagedacht over een project met drie nieuwbouwwoningen, waarbij de woningen meer naar voren worden geschoven. Dit zorgt voor een kleinere voortuinstrook en een grotere achtertuin. Ook de bouwbreedtes van de woningen zullen aangepast moeten worden. De woningen moeten minstens 7 m breed zijn. Dit laat toe een inpandige garage te voorzien en een oprit aan te leggen (cfr. art. 2.5 van het ABR). Tot slot zorgt de grote bouwdiepte van de linker woning (ca. 20,50 m) voor 'blinde' gevels ter hoogte van de terrassen. De footprint van de linker woning wordt uitgesmeerd en is niet compact.

De voorgestelde materialisatie van de woningen is voldoende kwalitatief en doet geen afbreuk aan de omgeving.

Er kan akkoord worden gegaan met het voorzien van woningen met drie bouwlagen en een plat dak op deze locatie, echter indien deze zich ruimtelijk beter inpassen. Een bouwhoogte van drie bouwlagen komt meer en meer voor in het stedelijk weefsel. Een dergelijke hoogte laat toe compact en energiezuinig te bouwen. Een belangrijke uitdaging in de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt dus in het beperkt ophogen van bestaande gabarieten.

3/ De nieuwe woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Deze drie bouwlagen zullen voor inijkproblemen zorgen. Daarnaast zullen deze volumes voor schaduwvorming en lichtafname zorgen.

Bespreking van het bezwaar: De inkijk vanuit de ramen in deze woningen is niet van die mate dat gesproken kan worden van inbreuken op de privacy van de aanpalende burens. Het burgerlijk wetboek wordt inzake lichten en zichten gerespecteerd. Daarnaast wordt op de verdiepingen niet voorbij het hoofdvolume van de linkerbuur waardoor de lichtafname en schaduwvorming beperkt zal zijn. Echter kan zoals hierboven gesteld ruimtelijk niet akkoord worden gegaan met de inplanting en de bouwvolumes van de woningen.

4/ Deze verbouwing en nieuwbouw betekenen een enorme waardevermindering van onze eigendom. Bespreking van het bezwaar: het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard, waardoor dit bezwaar niet kan worden weerhouden.

5/ De draagkracht van de omgeving wordt ernstig geschonden. De leef- en woonkwaliteit wordt aangetast en de duurzame ruimtelijke ordening wordt overschreden.

Bespreking van het bezwaar: de komende 15 jaar komen er veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals deze van Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' – de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Voorliggend project past binnen deze visie om te gaan verdichten. Echter zoals hierboven gesteld is het project onvoldoende kwalitatief en zal het ontwerp herbekeken moeten worden. Doch kan er principieel akkoord worden gegaan met het voorzien van drie woningen op het perceel. Het perceel in kwestie is voldoende ruim om de bouw van drie eengezinswoningen mogelijk te maken. Bijgevolg wordt gesteld dat een project met drie woonentiteiten de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

6/ Op vandaag stroomt het hemelwater dat terecht komt op de woning nr. 21 naar de afvoerbuis van woning nr. 19. Ook de toevoerkabel voor elektriciteit komt tot aan het midden van de koppelbouw en wordt daar gesplitst.

De bezwaarindiener vraagt om een afzonderlijke regenwaterpijp en een afzonderlijke toevoer voor elektriciteit te voorzien voor woning nr. 21.

Bespreking van het bezwaar: vanuit de plannen blijkt dat voor woning nr. 21 een nieuwe regenwaterafvoer van de daken wordt voorzien die wordt aangesloten op een hemelwaterput. Wat betreft de elektriciteitstoevoer kan deze voor woning nr. 21 afzonderlijk worden voorzien bij de uitvoering van het project. Hier kan ook reeds rekening mee worden gehouden in de nieuwe aanvraag."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1966 ZW 105/020 van 2 augustus 1966 en 1967 ZW 105/01 van 7 februari 1967).

De aanvraag heeft betrekking op lot 7. De zonering volgens deze verkaveling is voortuinstrook, zone voor koppelwoningen en zone voor koeren en hovingen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de verkavelingsvoorschriften. Het project is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

- Woontypologie: koppelwoning

De aanvraag voorziet in drie woningen op lot 7 i.p.v. één halfopen eengezinswoning. Deze woningen betreffen twee rijwoningen en één halfopen eengezinswoning.

- Bouwdiepte: de bouwdiepte zal voor het hoofdgebouw beperkt blijven tot 12 m en voor hoofd- en bijgebouwen samen beperkt blijven tot 16 m.

Woning 1 verkrijgt een bouwdiepte van ca. 20,5 m.

- Voortuinstrook en zijdelingse stroken van niet-bebouwing: de voortuinstroken zullen 20 m bedragen, de zijdelingse stroken van niet bebouwing min. 4 m bedragen.

De woningen bezitten een voortuinstrook van 11 m diep. De rechter woning heeft een bouwvrije zijdelingse strook van 3 m breed.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

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.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 2.5 Contact met de straat

Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.

Een garage of autostaanplaats aan de straatkant beperkt het contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat. Vandaar dat dit verboden is in geval de gevelbreedte smaller is dan 7 meter én het gebouw deel uitmaakt van een gesloten gevelrij.

In de voortuin van woning 2 wordt een autostaanplaats voorzien. Aangezien de perceelsbreedte hier minder dan 7 meter is, kan geen autostaanplaats worden toegestaan. Er kan enkel een pad tot de voordeur (max. 1,5 m breed) worden aangelegd.

...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van twee nieuwbouwwoningen.

De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals deze van Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten. Voorliggend project past binnen deze visie om te gaan verdichten. Echter is het project onvoldoende kwalitatief en zal het ontwerp herbekeken moeten worden. Doch kan er principieel akkoord worden gegaan met het voorzien van drie woningen op het perceel. Het perceel in kwestie is voldoende ruim om de bouw van drie eengezinswoningen mogelijk te maken.

De verhoudingen van het ontwerp zijn niet in balans (bouwbreedtes, bouwdieptes, voor- en achtertuintroken). De linker woning, die zogenaamd behouden blijft, wordt grotendeels afgebroken, wat eigenlijk neerkomt op sloop. Er moet worden nagedacht over een project met drie nieuwbouwwoningen, waarbij de woningen meer naar voren worden geschoven. Dit zorgt voor een kleinere voortuinstrook en een grotere achtertuin. Ook de bouwbreedtes van de woningen zullen aangepast moeten worden. De woningen moeten minstens 7 m breed zijn. Dit laat toe een inpandige garage te voorzien en een oprit aan te leggen (cfr. art. 2.5 van het ABR).

Tot slot zorgt de grote bouwdiepte van de linker woning (ca. 20,50 m) voor 'blinde' gevels ter hoogte van de terrassen. De footprint van de linker woning wordt uitgesmeerd en is niet compact. Vanuit het oogpunt een kwalitatieve verdichting te realiseren op deze plek zal er compact en energiezuinig gebouwd moeten worden. Dit kan o.a. door het voorzien van drie bouwlagen en door de footprint van de woningen te beperken.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is onvoldoende kwalitatief, in strijd met art. 2. 5 van het algemeen bouwreglement en in strijd met de verkavelingsvoorschriften."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De aanvrager haalt volgende argumenten aan om de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- Afwijking verkaveling

Gezien de verkaveling ouder is dan 15 jaar, vormt de afwijking van de verkavelingsvoorschriften geen reden meer voor het weigeren van de vergunning;

- Afwijking Algemeen Bouwreglement (ABR)

De aanvraag omvat een beperkte afwijking op artikel 2.5 ABR: woning 2 heeft een autostaanplaats in open lucht ondanks de 6 m perceelbreedte.

Deze afwijking is vergunbaar in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Het is niet wenselijk om inpandige garages te voorzien bij woningen die op 15,5 m van de rooilijn staan;

Ondergeschikt, indien de Deputatie oordeelt dat een afwijking niet wenselijk is, wordt voorgesteld om de autostaanplaats bij woning 2 uit te sluiten van vergunning. Er is voldoende plaats om op het openbaar domein te parkeren;

- Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag komt tegemoet aan de uitdrukkelijke vraag van het stadsbestuur om te verdichten.

Het terrein heeft een oppervlakte van 1.100 m² wat ruim genoeg is voor 3 eengezinswoningen;

Op vraag van de stad werden – in afwijking met de bestaande voorbouwlijn in de straat – de woningen meer naar voor gebracht en werden woningen voorzien van 3 bouwlagen om maximale woonkwaliteit te bereiken.

Huidige aanvraag komt hieraan tegemoet en houdt bovendien rekening met de bestaande aanpalende bebouwing, om een correcte overgang te voorzien. De plannen voorzien een getrapte overgang qua bouwdiepte ten opzichte van de links aanpalende woning.

De woning afbreken is geen redelijke eis nu de woning zich nog in een goede constructieve toestand bevindt.

De woning nog meer naar voor opschuiven is bovendien niet toegestaan gelet op de verplicht aan te houden afstand tot de autosnelweg.

Het standpunt van het CBS op de 'blinde gevels' is niet terecht. Het betreft zijgevels van een beperkte lengte van respectievelijk 2,85 m en 3,7 m. De hoogte is beperkt tot 2 bouwlagen en ze worden volwaardig afgewerkt met gevelsteen.

Ook de vraag om alle woningen minimaal 7m breed te voorzien is in strijd met de visie van compact en minimale footprint te bouwen.

Een gevelbreedte van 6 m is gebruikelijk en niet storend in Zwijnaarde.

Deze woningen hebben een bruto vloeroppervlakte van 231 m² per woning en beschikken over 4 volwaardige slaapkamers. Er is geen reden om deze woningen te vergroten tot een gevelbreedte van 7 m;

- Watertoets

Het CBS merkt op dat de infiltratiezone bij woning 1 slechts 4.704 l bedraagt i.p.v. de vereiste 5.000l. Het CBS brengt de groendaken niet in rekening omdat het buffervolume niet duidelijk zou zijn.

De aanvrager vraagt een vergunning te verlenen onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij woning 1 wordt vergroot tot 5.000 liter.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 24 januari 2025 volgend advies uit:

"...

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. Vastlegging ten opzichte van de grens van het autosnelwegdomein (A0140002 van 48.1 -15 tot 48.1 -45):

a. De bouwlijn ligt op 30 m van de grens van het autosnelwegdomein volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste

artikel).

Deze is gemeten loodrecht op de as van de autosnelweg.

b. *Bepaling van de grens van het domein van de autosnelweg: buitenkant langsgracht + 1 meter.*

c. *Publiciteit:*

· *geen*

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

..."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 20 januari 2025 namens het CBS volgend advies uit:

"...

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

Men vraagt een afwijking op art. 2.5 van het ABR m.b.t. de autostaanplaats in de voortuin bij woning 2.

Het is immers niet wenselijk om een lange oprit aan te leggen. Dit zorgt voor onnodig veel verharding. Het ontwerp is wel ruimtelijk inpasbaar en houdt rekening met een overgang naar de linker aanpalende woning.

De afbraak van de bestaande woning kan niet geopperd worden.

De inplanting van de woningen en de voortuinstrook houdt rekening met de afstand tot de snelweg.

Het buffervolume van de groendaken en de infiltratievoorzieningen wordt verduidelijkt.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Het klopt dat de woningen rekening moeten houden met een bouwlijn die op 30 m van de grens van het autosnelwegdomein ligt. Op basis van het inplantingsplan in het dossier zouden de woningen nog ca. 1,40 m dicht bij de rooilijn ingeplant kunnen worden. Hierdoor zouden de woningen over een grotere achtertuinstrook kunnen beschikken.

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 De watertoets

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

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het perceel 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);
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal);
- 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 plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De woningen hebben volgende horizontale dakoppervlaktes:

- woning 1: 181,50 m²;
- woning 2: 85,35 m²;
- woning 3: 87,00 m².

Hemelwaterputten:

Ingevolge artikel 7, §1 GSVH is er voor woning 1 een hemelwaterput van minimum 10.000 liter vereist en voor de woningen nrs. 2 en 3 een hemelwaterput van telkens minimum 7.500 liter.

De hemelwaterputten moeten worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Het ontwerp voldoet aan deze vereisten.

Verhardingen:

De verhardingen zijn waterdoorlatend en/of wateren op eigen perceel af naar een voldoende grote groenzone (minstens 1/4^e van de afwaterende oppervlakte). De verhardingen vallen niet onder het toepassingsgebied van de GSVH.

Groendaken:

De platte daken van de gelijkvloerse achterbouwen van alle 3 de woningen worden voorzien van een groendak, evenals het dak van de hoofdbouw van woning 1 (zie doorsnede 1).

Er is geen verplichting tot aanleg van deze groendaken, er is immers voldoende hergebruik van hemelwater en de hemelwaterputten zijn voldoende groot.

Voor de berekening van de inhoud van de infiltratievoorzieningen dienen groendaken maar voor de helft van hun oppervlakte in rekening gebracht te worden als zij een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² hebben (dit volgt uit de samenlezing van de artikelen 7, §6, 3^e lid en 8, §2, 2^o GSVH).

De opslagcapaciteit van de groendaken wordt niet vermeld, zij kunnen dus niet in rekening gebracht worden voor de berekening van de wadi's.

Infiltratievoorzieningen:

Bij alle 3 de woningen wordt de overloop van de hemelwaterput aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi), conform artikel 8, §3 GSVH.

Volgens de berekeningswijze vermeld in artikel 8, §4 GSVH moeten deze wadi's minimum volgend buffervolume en infiltratieoppervlakte hebben:

- woning 1: volume 5.000 liter, opp. 12,12 m²;
- woning 2: volume 1.827 liter, opp. 4,43 m²;
- woning 3: volume 1.881 liter, opp. 4,56 m².

De wadi bij woning 1 heeft een buffervolume van 4.704 l en een infiltratieoppervlakte van 14,84 m². Het buffervolume dient dus opgetrokken naar minimum 5.000 liter.

De wadi bij zowel woning 2 als 3 heeft een buffervolume van 2.964 l en een infiltratieoppervlakte van 9,89 m², dit volstaat ruimschoots.

Ondergrondse constructies:

De aanleg van een ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging,

de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Overstromingen:

Het perceel is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Besluit:

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt ertoe een bestaande eengezinswoning te verbouwen en 2 nieuwe eengezinswoningen op te richten.

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

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, geluid en trillingen en afvalstoffen.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, er worden geen waardevolle bomen gerooid, geen erfgoed geschaad.

De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

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

2.3 De natuurtoets

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

Er is geen waardevol groen aanwezig.

Er wordt een bijgebouw 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 maart - 1 juli 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 stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,6 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'.

Het project omvat 3 eengezinswoningen, waarvan 1 te verbouwen woning.

Conform de 'analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en het gebruik geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

Er is nl. zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

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

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden (perceel is kleiner dan 3.000 m²).

2.6 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De argumenten van het CBS (zie rubriek 1.6) worden bijgetreden voor wat betreft volgende aspecten:

1/ niet toepassen OVD;

4/ waardevermindering aanpalende woning(en);

6/ regenwaterafvoer – elektriciteitstoevoer.

De overige bezwaren zijn (minstens deels) gegrond, zoals blijkt uit de verdere toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

2.7 De juridische toets

2.7.1 Toetsing aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning

Het perceel betreft het lot 7 van een initieel op 2 augustus 1966 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is op volgende punten strijdig met de verkavelingsvoorschriften:

- Woontypologie:

De aanvraag voorziet in 3 woningen op lot 7 i.p.v. één halfopen eengezinswoning. Het gaat om 2 woningen van het gesloten type en 1 woning van het halfopen type.

- Bouwdiepte:

De bouwdiepte moet voor het hoofdgebouw beperkt blijven tot 12 m en voor hoofd- en bijgebouwen samen tot 16 m.

Woning 1 verkrijgt in de nieuwe toestand een gelijkvloerse bouwdiepte van 20,45 m.

- Voortuinstrook en zijdelingse stroken van niet-bebouwing:

De voortuinstrook moet 20 m diep zijn en bouwvrije zijdelingse stroken minimum 4 m breed.

De woningen hebben een voortuinstrook van 15,50 m diep.

Woning 3 heeft een bouwvrije zijdelingse strook van 3 m breed.

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;

...

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie."

Het betreft hier een verkaveling die dateert van 2 augustus 1966 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 getoetst aan de voorschriften van het gewestplan en aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is alvast niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het ABR, behalve wat de toetsing aan artikel 2.5 ABR, betreft, dat betrekking heeft op 'contact met de straat' en als volgt luidt:

"Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.

Dit artikel is van toepassing in geval van nieuwbouw, al dan niet na slopen en bij functiewijzigingen of grondige verbouwingen waarbij ingrepen aan de voorgevel gebeuren."

De toelichting bij dit artikel luidt als volgt:

"Een levendige straat is een aangename straat om in te wonen of te wandelen. Daarom is het belangrijk dat de gebouwen in de straat een levendige plint hebben. Straten met een overdaad aan gesloten gevels hebben over het algemeen een lage beeldkwaliteit. Ze worden als onaangenaam ervaren en kunnen aanleiding geven tot een verhoogd onveiligheidsgevoel op het openbaar domein. Op het gelijkvloers van elk gebouw in een gesloten gevelrij moet daarom een voldoende groot en goed geplaatst raam voorzien worden zodat de gebruikers van het gebouw, en de straat en haar passanten een relatie met mekaar kunnen aangaan.

Een hoog bandraam of een klein toiletraampje volstaan dus niet.

Ruimtes waarbij regelmatig contact mogelijk is, zijn ruimtes die vaak gebruikt worden door mensen en waar zij ook een tijd blijven. Voorbeelden hiervan zijn:

> woonruimtes zoals een kamer, studio, woonkamer, keuken, slaapkamer, bureau, ontvangstruimte, ...

> handelsruimtes, horecaruimtes, kantoorruimtes, vergaderzalen, gemeenschappelijke ruimtes in zorgvoorzieningen, ...

Bergplaatsen en loutere toegangs- en circulatieruimtes vallen hier in principe niet onder, maar ook daarbij kan een voldoende groot en goed geplaatst raam vanuit de beleving vanop het openbaar domein een gesloten gevelbeeld tegengaan en contact tussen binnen en buiten mogelijk maken.

Een garage of autostaanplaats aan de straatkant beperkt het contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat. Vandaar dat dit verboden is in geval de gevelbreedte smaller is dan 7 meter én het gebouw deel uitmaakt van een gesloten gevelrij. (...)."

De aanvraag voorziet bij alle 3 de woningen in de aanleg van één parkeerplaats t.h.v. de rooilijn.

Geen enkele woning heeft een in- of aangebouwde garage of carport.

Enkel de parkeerplaats bij woning 2 is strijdig met artikel 2.5 ABR, daar zij op een perceel van vooraan 6 m breed staat (de voorgevelbreedte is 5,85 m, de perceelgrens verspringt 15 cm t.h.v. de voorgevel).

Woning 2 heeft een gevelbreedte van 6 m, maar staat op een perceel van 9 m breed doordat het een halfopen bebouwing is.

Woning 1 (nieuwe toestand) betreft een gesloten bebouwing van 10,15 m breed op een perceel van vooraan 10,00 m breed (terug die verspringing van 15 cm).

In het beroepschrift wordt voorgesteld de parkeerplaats uit de vergunning te sluiten. Dit is een optie, maar bij een ruime eengezinswoning met 4 slaapkamers is het beter minstens één parkeerplaats op eigen terrein te voorzien, zodat niet alle parkeerdruk op het openbaar domein afgewenteld wordt, zeker mocht de woning bewoond worden door een gezin met 2 auto's.

De voorschriften van een goedgekeurde verordening heeft 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 perceelafmetingen, 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.

Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° VCRO):

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

- a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,*
- b) een plan van aanleg,*
- c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."*
- d) het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.*

Hieruit volgt dat dus ook de voorschriften van een gemeentelijke verordening onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, § 1 VCRO kunnen vallen.

De afwijking is beperkt (perceel slechts 1 m te smal) en kan toegestaan worden om volgende redenen:

- Artikel 2.5 ABR is vooral bedoeld voor typische woonstraten met een gesloten bebouwing van smalle rijwoningen, zonder voortuinstroken of met in diepte beperkte voortuinstroken. Er dient vermeden dat het contact tussen deze woningen en de straat verloren gaat door een teveel aan garagepoorten, als parkeerplaats verharde voortuinstroken, ..., temeer dit ook leidt tot een verschraling van het straatbeeld.

De J. Schayckstraat wordt op deze locatie gekenmerkt door woningen van het open of halfopen type met zeer diepe voortuinstroken door de aanwezigheid van de autosnelweg. In voorliggend ontwerp komen er 2 gesloten bebouwingen bij, maar de constellatie van een straatbeeld met gesloten bebouwing bestaat hier niet en valt in de toekomst ook niet te verwachten.

- Het CBS stelt voor de gevelbreedte van woning 2 op 7 m te brengen en deze woning van een ingebouwde garage te voorzien.

Het CBS gaat ervan uit dat de verbouwing van de thans 10,3 m brede woning 1 'neerkomt op sloop' en dus wellicht dat deze woning dan maar beter volledig kan gesloopt worden en vervangen door bijvoorbeeld een woning van max. 9 m breed.

Woning 1 wordt inderdaad zeer grondig verbouwd, maar de hoofdstructuur blijft deels behouden. De aanvrager kan niet verplicht worden deze woning volledig te slopen.

Het voorzien van inwendige garages bij de betrokken woningen zal bovendien leiden tot lange opritten en dus extra veel verharding in de voortuinstroken, hetgeen niet gewenst is in diverse stedelijke beleidsvisies.

- Een woning van 7 m breed met vooraan een inkomhal en garage (zoals voorgesteld door het CBS) bevat normalerwijze geen leefruimte grenzend aan de voorgevel, maar eerder nog een traphal, een berging, een toilet, ..., kortom, geen functie die zorgt voor regelmatig contact tussen de bewoners en de straat, zijnde de hoofddoelstelling van artikel 2.5 ABR.

In voorliggend ontwerp wordt woning 1 vooraan op het gelijkvloers voorzien van een zitruimte met in de voorgevel een 4,00 m breed schuifraam.

De woningen 2 en 3 krijgen vooraan op het gelijkvloers elk een keuken achter een 2,00 m breed schuifraam.

Elke woning heeft m.a.w. op het gelijkvloers een uitstekend contact met de straat, hetgeen nog verhoogd wordt door de voorbouwlijn 4,45 m naar voor te verschuiven t.o.v. de omgevende woningen.

Tussen de voorgevels en de gevraagde parkeerplaatsen is nog een afstand van ca. 10 m, de geparkeerde auto's zullen het contact met de straat niet verbreken, ook niet op het 6 m brede perceel met woning 2.

- Niet de voorgevelbreedte van de woning is determinerend bij de toetsing aan artikel 2.5 ABR, maar de breedte van het perceel op de rooilijn (althans volgens de verordenende tekst, in de

toelichting daarentegen heeft men het bij de norm van 7 m wél over de gevelbreedte, beide zijn dus niet in overeenstemming met elkaar, maar een verordenende tekst heeft voorrang op de toelichting). De ontwerper zou dus aan artikel 2.5 ABR kunnen voldoen door het middelste perceel aan de straatzijde 1 m breder te maken over bijvoorbeeld de diepte van de parkeerplaats, en zo de parkeerplaats te koppelen aan een parkeerplaats op het links of rechts aanpalend perceel. Of hiermee een betere ruimtelijke ordening bekomen wordt is twijfelachtig.

- De bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek hebben geen betrekking op artikel 2.5 ABR.

2.7.3 Verkavelingsplicht

Het project werd ingediend als een groepswooningbouwproject.

Dat houdt in dat sprake moet zijn van een gemeenschappelijke/ gelijktijdige werf (e.a.). Woningen kunnen pas verkocht (of vervreemd) worden nadat zij wind- en waterdicht werden afgewerkt. Het individueel verkopen van gronden en/of volumes die nog niet wind- en waterdicht werden afgewerkt, vereist een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Indien men toch wil eerder verkopen, dan moet deze aanvraag worden ingetrokken, of moet verzaakt worden aan de op basis van deze aanvraag verleende vergunning, en moet na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een nieuwe aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning voor de beoogde stedenbouwkundige handelingen.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

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

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

Gelet op de toenemende bevolkingsdruk en het schaarser worden van de open ruimte is het niet langer verantwoord om zeer ruime percelen voor te behouden voor één eengezinswoning.

Op dergelijke percelen dient er te worden gestreefd naar een zuiniger en efficiënter ruimtegebruik, alsook naar het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag. Een goed ruimtelijk beleid dient rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en visies, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte, ook als hierbij dient afgeweken van de in de omgeving bestaande toestand inzake woontypologieën, kroonlijsthoogten,

Om die reden heeft de Vlaamse decreetgever de term 'ruimtelijk rendement' ingevoerd als nieuwe beoordelingsgrond voor de goede ruimtelijke ordening.

Dankzij het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, § 2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De parlementaire voorbereiding licht toe dat, afhankelijk van de concrete kenmerken van de

omgeving, het mogelijk moet zijn om in afwijking van de bestaande toestand een zwaarder programma te vergunnen of, in de andere richting, een aanvraag, ook al sluit die aan bij de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, niet of onder beperkende voorwaarden te vergunnen (Parl.St. VI.Parl. 2016-17, nr. 1149/1, 95-97).

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien "*de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving*" en als "*de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is*".

Realiseren woning(en) van het gesloten type:

Het perceel van de aanvraag is 25 m breed en heeft een diepte van links 45,5 m en rechts 41,5 m. De totale oppervlakte bedraagt ca. 1.088 m².

Het perceel is bebouwd met een 10,3 m brede eengezinswoning van het halfopen type (met huisnr. 21), gekoppeld tegen de woning nr. 19 op het links aanpalend perceel.

In de onmiddellijke omgeving (inclusief de woonwijk rond het Etienne della Faillepark, palend aan de achterperceelgrens van het project) komen voornamelijk villa's van het open type voor, en in (veel) mindere mate villa's van het halfopen type. Woningen van het gesloten type komen niet voor in de onmiddellijke omgeving, wel op ca. 200 m naar links langs de J. Schayckstraat, waar de straat wegdraait van de autosnelweg en er enkele oude woningen staan van 1 bouwlaag onder hellend dak, dicht bij het centrum (de kerk).

Gezien er rechts van de woning nog een onbebouwde strook is van 14,7 m breed komt het perceel in aanmerking voor minstens 1 bijkomende woning, waarbij het onvermijdelijk is dat de bestaande woning nr. 21 wordt omgevormd tot of vervangen door een woning van het gesloten type, gelet op het feit dat moet aangebouwd blijven tegen de links aanpalende woning nr. 19.

Er kan dus met het principe van het voorzien van 1 of eventueel 2 woningen van het gesloten type ingestemd worden, ook al zijn deze vreemd in de onmiddellijke omgeving.

Woondensiteit:

In het ontwerp wordt gekozen voor de verbouwing van de bestaande woning nr. 21 (omvormen naar gesloten bebouwing) en het oprichten van 2 nieuwe aan te sluiten woningen van ca. 6 m breed, zodat rechts een bouwvrije zijdelingse strook van 3 m breed overblijft, zijnde een hedendaags gangbare breedte voor dergelijke strook.

Het ontwerp voorziet in een woondensiteit van ca. 27,5 wo/ha, d.i. zonder de helft van de oppervlakte van de voorliggende wegenis in rekening te brengen, zo niet bedraagt de woondensiteit 23,1 wo/ha. Het perceel is gelegen in de 'groeistad', waar een woondensiteit van ca. 25 wo/ha vooropgesteld wordt. Het gevraagde aantal woningen (3) kan op zich aanvaard worden t.o.v. de perceeloppervlakte en -configuratie.

Bouwlijn:

Alle woningen in de onmiddellijke omgeving langs de J. Schayckstraat (nrs. 13A t.e.m. 25A) staan op ca. 20 m afstand van de rooilijn, zoals vastgelegd in de verkaveling. De te behouden woning nr. 21 staat volgens voorliggende plannen op 19,95 m afstand van de rooilijn.

Mede omdat de percelen naar rechts toe steeds ondieper worden, kiest het ontwerp om de voorbouwlijn 4,45 m naar voor te brengen, behoudens langs de linkerzijperceelgrens over een breedte van 3 m, waar op de bestaande diepte aangesloten wordt van de aanpalende woning nr. 19.

Het naar voor brengen van de bouwlijn is positief omdat hierdoor de achtertuinstroken groter worden, hetgeen beter is voor de woonkwaliteit van de bewoners zelf én voor de privacy van de achteraan aanpalenden.

Er dient minstens 30 m afstand gehouden te worden tot de grens van het autosnelwegdomein volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel). Volgens het advies van AWV gebeurt de bepaling van de grens van het domein van de autosnelweg als volgt: buitenkant langsracht + 1 meter.

Volgens de afmetingen op het inplantingsplan is de J. Schayckstraat 15,90 m breed tot aan de buitenkant van de langsracht, hiervan dient volgens AWV nog 1 m bij het autosnelwegdomein gerekend.

De woningen komen dus op $15,90\text{ m} - 1\text{ m} + 15,50\text{ m} = 30,40\text{ m}$ afstand van het autosnelwegdomein te staan.

De bestreden beslissing stelt dat de woningen nog meer naar voren moeten worden geschoven. In het advies dd. 20 januari 2025 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA) wordt het volgende vermeld:

"Het klopt dat de woningen rekening moeten houden met een bouwlijn die op 30 m van de grens van het autosnelwegdomein ligt. Op basis van het inplantingsplan in het dossier zouden de woningen nog ca. 1,40 m dicht bij de rooilijn ingeplant kunnen worden. Hierdoor zouden de woningen over een grotere achtertuinstrook kunnen beschikken."

De GOA houdt hierbij geen rekening met het standpunt van AWW dat de grens van het domein van de autosnelweg op 1 m van de buitenkant van de langsgracht ligt, de bouwlijn kan dus nog max. 40 cm naar voor schuiven.

Sowieso is er geen verplichting om exact op de 30m-grenslijn te bouwen, vanuit het standpunt van een goede plaatselijke ordening mag er ook op de bouwlijn gebouwd worden die op heden alle woningen respecteren.

De ontworpen bouwlijn op 30,40 m afstand van de autosnelweg is dus aanvaardbaar.

Bouwdiepte van woning 1:

In de bestreden beslissing wordt het volgende gesteld:

"Tot slot zorgt de grote bouwdiepte van de linkerwoning (ca. 20,50 m) voor 'blinde' gevels ter hoogte van de terrassen. De footprint van de linker woning wordt uitgesmeerd en is niet compact. Vanuit het oogpunt een kwalitatieve verdichting te realiseren op deze plek zal er compact en energiezuinig gebouwd moeten worden."

"Dit kan o.a. door het voorzien van drie bouwlagen en door de footprint van de woningen te beperken."

Het klopt dat de gelijkvloerse bouwdiepte van 20,45 m groter is dan gangbaar (max. 18 m) en groter dan toegelaten in de verkaveling destijds (max. 16 m).

Door de achterste 2 bergingen te slopen verkrijgt de woning een gelijkvloerse bouwdiepte van 16 m t.h.v. de linkerzijperceelgrens, precies aanvangend én eindigend bij de voor- en achtergevel van de links aanpalende woning, zodat er geen blinde zijgevel ontstaat op de linkerzijperceelgrens.

Vervolgens bevat woning 1 vooraan – op 3 m van de linkerzijperceelgrens – een nieuw bouwvolume van 4,45 m diep om aan te sluiten op de rechts op te richten hoofdbouw.

Woning 1 verzorgt op het gelijkvloers dus trapsgewijs de overgang van de 16 m diepe links aanpalende woning naar de 14,6 m diepe rechts op te richten woning(en), die 4,45 m naar voor uitspringen op de thans bestaande bouwlijn.

Dit resulteert nu eenmaal in een totale gelijkvloerse bouwdiepte van 20,45 m.

Achteraan tegen de rechterzijperceelgrens met de nieuwe woning 2, op de plaats waar de veranda gesloopt wordt, wordt een nieuw volume opgetrokken ter uitbreiding van de leefruimte, waardoor op de perceelgrens met woning 2 een 2,85 m diepe blinde scheidsmuur ontstaat die niet nodig is.

De eet- en zitruimte (inclusief open keuken en een bij de zitruimte horende 'ontvangstruimte') is maar liefst 109 m² groot.

Achteraan wordt de garage omgevormd tot een (vijfde) slaapkamer.

Ondanks de zeer ruime gelijkvloerse oppervlakte is er niet voorzien in een fietsen- en/of tuinberging, er mag dus minstens nog een tuinberging in de achtertuin verwacht worden.

Als men dan toch een gelijkvloerse bouwdiepte van 20,45 m voorziet om aan te sluiten op beide aanpalende gevels mag tenminste verwacht worden dat de nodige fiets- en tuinberging binnen deze diepte voorzien is, zodat geen afzonderlijke bijgebouwen meer nodig zijn.

De kritiek van het CBS dat *"de footprint van de linker woning wordt uitgesmeerd en niet compact is"* kan in die zin enigszins worden bijgetreden.

Bouwhoogte:

Woning 1 (huisnr. 21) heeft in de bestaande toestand een hoofdbouw van 1 bouwlaag onder hellend dak, maar met aan de voorzijde een bijna gevelbrede dakuitbouw tot in het verlengde van de voorgevel, waardoor deze woning vooraan het uitzicht heeft van een woning met kroonlijsthoogte

2 bouwlagen, afbouwend rechts naar 1 bouwlaag.

De links aanpalende woning nr. 19 vormt ongeveer het spiegelbeeld van nr. 21.

In de nieuwe toestand behoudt de hoofdbouw van woning 1 een bouwdiepte van 9,25 m, maar krijgt het een meer hedendaags gabariet van 2 bouwlagen onder plat dak.

Vooraan dient de kroonlijsthoogte 48 cm verhoogd te worden t.h.v. de aansluiting met de aanpalende woning nr. 19, achteraan gaat het om een volwaardige bouwlaag, nl. een verhoging van ± 3 m.

Deze verhogingen zijn aanvaardbaar, maar het CBS wenst een gabariet van 3 bouwlagen voor woning 1. Dit laatste wordt niet toegestaan, de discrepantie met de links aanpalende woning nr. 19 zou veel te groot zijn.

Woningen 2 en 3 krijgen een hoofdbouw van 3 volwaardige bouwlagen onder plat dak. Het verschil tussen woningen 1 en 2 bedraagt dus over de ganse bouwdiepte minstens één bouwlaag, maar vooraan over een diepte van 4,45 m zelfs 2 bouwlagen. Het dakterras vooraan bij woning 1 komt dus naast een blinde gevel van 2 bouwlagen hoog te liggen.

Woningen 2 en 3 zijn binnenin slechts 5,48 m breed, zodat gekozen wordt deze breedte niet over 2 slaapkamers te verdelen en dus elke bovenverdieping voor- en achteraan 1 slaapkamer bevat, in totaal 4 slaapkamers van ca. 22 m² groot bij elke woning.

Bij woningen van minimum 7 m breed – zoals door het CBS gewenst – kan men wel meer dan 2 slaapkamers per verdieping voorzien en is het niet nodig een (volwaardige) 3^e bouwlaag te realiseren. Gezien de woningen aanzienlijk vooruitspringen t.o.v. de aanpalende woningen kan op de 1^e verdieping ook een iets grotere bouwdiepte dan 12 m toegestaan worden indien de woning zich zou beperken tot 2 bouwlagen onder plat dak.

Dit zou voor de bewoners van de zijdelings en achteraan aanpalende percelen alvast veel minder hinderlijk zijn inzake schending privacy dan voorliggend ontwerp met 3 volwaardige bouwlagen. Het voorzien van de woningen 2 en 3 van een derde volwaardige bouwlaag kan niet toegestaan worden.

Vooreerst komen op de rechts aanpalende percelen (J. Schayckstraat 23 en 25) en de achteraan aanpalende percelen (E. della Faillestraat 27 en 28) uitsluitend villa's met een kroonlijsthoogte van 1 bouwlaag onder hellend dak voor. De discrepantie met de hier gevraagde woningen van 3 volwaardige bouwlagen is te groot.

Ook verder in de omgeving komen ofwel alleenstaande villa's van 1 bouwlaag onder hellend dak, ofwel woningen met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen en een plat of licht hellend dak voor. Woningen met een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen komen in de omgeving nergens voor.

Niet enkel de kroonlijsthoogte (en zelfs de breedte) van woningen 2 en 3 wijkt sterk af van de onmiddellijke omgeving, maar ook het feit dat 4 aaneengesloten woningen gevormd worden (inclusief links aanpalende woning nr. 19).

Dit zijn veel afwijkingen, het ontwerp zoekt onvoldoende samenhang met de bestaande bebouwing in de omgeving.

Mobiliteit:

Er worden in totaal 3 woningen gerealiseerd, één met 5 slaapkamers en 2 met 4 slaapkamers. Het gaat dus om woningen geschikt voor grote (en jonge) gezinnen.

Er kan aanvaard worden dat slechts één parkeerplaats op eigen terrein voorzien wordt per woning en dat het om een open parkeerplaats gaat, mede door de beperkingen inzake de bouwvrije afstand (30 m) tot het domein van de autosnelweg. In dat geval echter is er een voldoende ruime overdekte en afsluitbare fietsenberging vereist voor de bewoners, geschikt voor minstens evenveel fietsen als er bewoners mogelijk zijn, inclusief minstens één buitenmaatse fiets per gezin.

Het ontwerp voorziet niet in enige tuin- of fietsenberging.

Bij woning 3 kunnen beide functies nog in de achtertuin voorzien worden.

Woningen 1 en 2 daarentegen zijn woningen van het gesloten type met een voortuinstrook waarop een bouwverbod rust. Het ontwerp moet dus op zijn minst een vanop de openbare weg goed toegankelijke fietsenberging voor deze woningen bevatten in de hoofdbouw. Dit ontbreekt.

Besluit:

Het CBS oordeelde o.a. dat *"de verhoudingen van het ontwerp niet in balans zijn (bouwbreedtes, bouwdieptes, voor- en achtertuinstroken)"*, dat er te veel blinde zijgevels worden gerealiseerd en dat

de bestaande woning dusdanig grondig verbouwd wordt dat het op sloop neerkomt, zodat ook de beschikbare breedte op het perceel beter kan verdeeld worden over de 3 woningen. Op een aantal punten wordt het CBS niet gevolgd, zoals dat de bouwlijn nog dichter naar de straat dient verschoven te worden en dat alle 3 de woningen een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen zouden moeten hebben.

Het staat de aanvrager vrij om zelf te beslissen of de 10,3 m brede bestaande woning al dan niet gesloopt wordt.

Bij behoud van deze woning is het perceel echter maar geschikt voor de oprichting van één nieuw bijkomende woning.

Bij sloop van de woning bevat het perceel voldoende potentie voor de oprichting van 3 nieuwe woningen van elk minimum 7 m breed waarbij een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen kan volstaan om de woningen van voldoende ruime slaapkamers te voorzien. Het moet gaan om een ontwerp dat zich beter in de onmiddellijke omgeving inpast dan thans voorliggend, met minder blinde gevels ook. Minstens moet bij een gesloten bebouwing de fietsenberging aangeduid zijn op de plannen. Bij voorkeur wordt echter voor alle woningen de fiets- én tuinberging aangeduid, zodat er een overzicht op de totale perceelbezetting is.

De aanvraag zoals thans voorliggend wordt als strijdig met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld.

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

De aanvrager stelt onder meer zonder instructie te zijn, gelet op het overlijden van de aanvrager, dat dan ook slechts kan verwezen worden naar het beroepschrift.

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

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024096165 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024096165 ingediend door Backtawar Singh wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

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.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen 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 betekening van deze beslissing.

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.dbrc.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 vervalt termijn 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