

Deputatie

Besluit

Zitting van 3 juli 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023141454

33 2025_DEP_03229 OVberoep 2023141454 - Gent - Derden (Pieters ; Anrijs ; e.a.) tegen Thuispunt Gent bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

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; Thuispunt Gent BV, met zetel te Gent, Lange Steenstraat 54, heeft per beveiligde zending van 20 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023141454.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Sint-Denijs-Westrem, deelgemeente van Gent, Loofblommestraat 103, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie D, nr. 63P3;

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning, fietsstalling, 3 tuinbergingen na slopen van de bestaande gebouwen en het rooien van bomen.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: woning
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: schuur en bijgebouwen
- Bouwen of herbouwen: meergezinswoning
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 1
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 2
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: fietsenstalling
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: tuinberging 1
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: tuinberging 2
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: tuinberging 3
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 3

- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 4
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: put
- Slopen of verwijderen: verharding en muren
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: bijgebouw 2
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: bijgebouw 3
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: terras°1
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: terras°2
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: terras°3
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: aanleg parking en verharding

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 13 maart 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 12 april 2025 beroep ingesteld door volgende derden:

mevrouw Silvie Pieters, met als adres Loofblommestraat 42 te Gent;

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 11 april 2025 beroep ingesteld door volgende derde:

de heer en mevrouw Johannes Anrijs – Sofie Calant, met als adres Loofblommestraat 101 te Gent;

mevrouw Caroline Campens, met als adres Loofblommestraat 99A te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 5 mei 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de verweernota van de aanvrager, op het omgevingsloket geplaatst op 3 juni 2025.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 24 juni 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 24 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Voor de aanvrager : voor Thuispunt Gent, mevrouw Sofie Reynaert, mevrouw pauline Croes bijgestaan door architect Pieter Mouton

Verontschuldigd : mevrouwen Sofie Calant, Caroline Campens, Silvie Pieters, Johannes Anrijs (derden)

Er werden schriftelijke replieken ontvangen, deze replieken worden aan het slot besproken.

Beschrijving

Context

1.1

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Sint-Denijs-Westrem Dorp" goedgekeurd door deputatie in zitting van 16 mei 2007. Het terrein is gelegen in een zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2), een zone voor tuinen (Z7), een zone voor bouwvrije tuinstroken (Z8) en een zone voor parktuin (Z9).

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR) is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Loofblommestraat.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 20 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben louter betrekking op brandtechnische aspecten.

1.3.1.2 Fluvius

Deze instantie bracht op 20 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het aanvraagperceel is gelegen in deelgemeente Sint-Denijs-Westrem, ten noorden van de dorpskern, langsheen de Loofblommestraat, ter hoogte van de E40. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een diverse bebouwing, van zowel vrijstaande, halfopen als gesloten woningen met een gabarit van één tot twee bouwlagen onder de kroonlijst.

Het eigendom heeft een oppervlakte van circa 3200m² en grenst aan de straat over een breedte van ongeveer 30m. Het terrein is bebouwd met een woning, ingeplant op minimum 4m van de zijdelingse perceelsgrens rechts, op de rooilijn. Het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen onder zadeldak. De aanbouw is één bouwlaag hoog onder zadeldak. Links aansluitend komt een verharde oppervlakte voor, van de straat gescheiden door een muur.

Tegen de linker zijdelingse perceelsgrens aangebouwd bevindt zich een schuur, ingeplant tot op de rooilijn, L-vormig tot achter de woning. De schuur is éénlaags en deels met een lessenaarsdak en deels met een zadeldak afgewerkt.

In de tuinzone achter de schuur zijn nog aanwezig: een bijgebouw, een serre, een verharding en een put.

Het terrein helt af naar achter toe.

Ter hoogte van de rechter scheidsgrens komt vooraan de straatkant een elektriciteitscabine voor.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en verharding. Enkel de muur van de schuur op de linker zijdelingse scheiding wordt behouden, op hoogte 2,38m en 1,94m, met voorzien van nieuwe deksteen.

Op het vrijgekomen terrein wordt een meergezinswoning (8 appartementen) opgericht, ingeplant op de rooilijn en tot tegen de linker zijdelingse perceelsgrens. De bouwvrije zijdelingse strook rechts bedraagt min. 5m.

De nieuwbouw meergezinswoning heeft een breedte van 25,86m en een gelijkvloerse bouwdiepte van 14,90m. De bouwdiepte op verdieping bedraagt 12m. Aansluitend worden op de 1^e verdieping terrassen voorzien van 2,64m diep.

Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6,81m en een zadeldak met nokhoogte 11,50m. De gelijkvloerse aanbouw is 3,08m hoog. De dakterrassen worden van elkaar en de nabuur afgeschermd dmv zichtschermen met hoogte 2,30m.

De gelijkvloerse appartementen hebben elk een private tuin met terras en een tuinberging van 2,50m².

De appartementen op de verdieping zijn te bereiken via een passerelle aan de voorkant van het gebouw.

In de rechter zijdelingse bouwvrije strook wordt een oprit in karrenspoor aangelegd, enerzijds toegang gevend tot een fietsenstalling (en afvalberging) en anderzijds toegang verlenend tot 6 parkeerplaatsen, uitgevoerd in grasdallen (oppervlakte 147,30m²). Een pad loopt verder door achter de private tuinen, en geeft toegang tot deze tuinen. De tuinen zijn van elkaar afgescheiden dmv een metalen hekwerk met hoogte 2,30m.

De fietsenstalling bestaat uit een deels gesloten en deels open constructie (luifel) in hout, hoogte 2,55m.

Om het project te kunnen realiseren, dienen een 4-tal bomen te worden gerooid, welke worden gecompenseerd.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De aanpalende eigenaar werd aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemeene eigendom. De aanpalende eigenaar heeft een bezwaar ingediend. Er werden 8 bezwaarschriften ontvangen.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

Het nieuwe bouwvolume richt zich naar de footprint en kroonlijsthoogte zoals toegelaten in het RUP. Het bouwvolume is daardoor aanvaardbaar. De bouwdiepte van 12 m wordt integraal benut. De gelijkvloerse aanbouw wordt ook gebruikt om voor de woonentiteiten op de verdieping een buitenruimte te kunnen creëren. De terrassen worden omgeven door terrasschermen en balustrades, wat niet als volwaardige gevelmaterialen kan beschouwd worden, en waardoor de bouwdiepte op verdieping (volgens de definitie in het RUP) gerespecteerd wordt.

Gelet op de afstand tot de perceelsgrens en het voorzien van niet-transparante terrasschermen wordt het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten gerespecteerd, waardoor de impact naar de naastgelegen percelen eerder beperkt is.

De 8 woonentiteiten voldoen aan de ontwerprichtlijnen en minimale normen van Wonen in Vlaanderen. Bijgevolg kan ook voldoende woonkwaliteit gegarandeerd worden.

Hoewel de parkeerrichtlijnen geen autoparkeerplaatsen voorzien (bij sociale huisvesting ligt de drempelwaarde op 25 woonentiteiten), worden toch 6 autostaanplaatsen voorzien in een compacte parkeerhaven in waterdoorlatende verharding. De oprit naar deze parkeerhaven is voorzien in karrensporen waardoor enkel de strikt-noodzakelijke verharding is voorzien. Dit is positief.

Er wordt een ruime fietsenstalling voorzien met voldoende fietsparkeerplaatsen. De fietsenstalling is overdekt en afsluitbaar. Volgens het STOP-principe is de fietsenstalling vlot toegankelijk vanaf de woonentiteiten alsook het openbaar domein. De maximale toegelaten oppervlakte aan constructies uit het RUP wordt gerespecteerd.

Hieruit volgt dat de aanvraag, mits het naleven van de voorwaarden, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 wooneenheden, een fietsstalling en 3 tuinbergingen na het slopen van de bestaande gebouwen en het rooien van bomen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Loofblommestraat 103, 9051 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 januari 2025 met kenmerk 072326-002/PV/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 20/01/2025, met kenmerk 5000090040) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen

De notelaar (foutief aangeduid als eik d 0,40) moet bewaard 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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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/fecaal 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 toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spijers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de private parking achteraan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Zie opmerkingen.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

1.9.1 Beroep de heer en mevrouw Anrijs – Calant en mevrouw Campens

Volgende grieven worden ingeroepen:

- Geen goede ruimtelijke ordening: een meergezinswoning is niet verenigbaar met het dorpse karakter van Sint-Denijs-Westrem, in de straat komen enkel eengezinswoningen voor. Daarnaast zal het project de mobiliteitsdruk in de straat aanzienlijk doen toenemen en zijn er onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig. Er werd geen mobiliteitsstudie uitgevoerd.
- Dakterrassen brengen inkijk en geluidsoverlast met zich mee, onder meer door de grote diepte van de terrassen. Bovendien overschrijdt de uitbouw van de dakterrassen de maximaal toegelaten bouwdiepte opgelegd in het RUP.
De geplande scheidingswand biedt onvoldoende bescherming tegen directe inkijk, de terrassen creëren een sterk onveiligheidsgevoel. Er zijn voldoende maatregelen voorhanden om inkijk of geluidsoverlast te beperken.
- Ontbrekend groenontwerp tuin, hetgeen vereist is volgens het RUP.

1.9.2 Beroep mevrouw Silvie Pieters

Het beroepsschrift werd ondertekend door verschillende buurtbewoners (petitie).

Volgende 4 argumenten worden opgeworpen:

- Geen goede ruimtelijke ordening wegens grootschaligheid gebouw, is niet verenigbaar met de omgeving.
- Parkeeroverlast in de straat wegens onvoldoende toegankelijke parkeerplaatsen.
- Dakterrassen met aanzienlijk risico op geluidsoverlast en inkijk.
- Ontbrekend groenontwerp tuin.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 5 mei 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 20 mei 2025 volgend gunstig uit:

"...

In de beroepschriften zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 maart 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023. Er worden hemelwaterputten met een totale inhoud van 45.000 liter geplaatst met hergebruik voor de toiletten, wasmachine, buitenkranen gelijkvloerse appartementen, binnenkraan onderhoudslokaal. De overloop gaat naar een wadi met een inhoud van 6120 liter en een oppervlakte van 43,30m².

Alle verharding wordt aangelegd als waterdoorlatende verharding (grasdallen) of kan afwateren in een voldoende grote aanpalende groenzone.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent: een groendak is niet verplicht aangezien het dak wordt aangesloten op een hemelwaterput.

Er wordt geoordeeld dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit 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. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige

bestemming, de waardevolle bomen worden zoals aangeduid behouden. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning na slopen van de bestaande bebouwing.

Er worden 6 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, hetgeen volstaat voor 8 appartementen, mede gelet op het doelpubliek (sociale huur). Een ruime fietsenstalling is aanwezig. Bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein is derhalve verwaarloosbaar. De opmaak van een mobiliteitsstudie, hetgeen appellanten opwerpen, is niet verplicht.

Tijdens de aanlegfase zal er geluidshinder zijn, dit is echter tijdelijk van aard.

Gelet op de locatie, aard en beperkte 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.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Op het terrein aanwezige bomen blijven zoveel als mogelijk behouden. Er worden in totaal 4 bomen gerooid, waarbij er 4 nieuwe bomen worden aangeplant ter compensatie.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich geen speciale beschermingszones.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op aanwezige natuurwaarden en doorstaat de natuurtoets.

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.

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op meer dan 5km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De drempelwaarde van 1% wordt niet overschreden.

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 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag is geen archeologienota gevoegd, terwijl dit wel verplicht is.

Volgens de beslissingsboom is een archeologienota verplicht indien het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 3000m² én de vergunningsplichtige bodemingreep meer dan 1000m² bedraagt. Onder bodemingreep wordt verstaan: *"Dit is elke wijziging van de eigenschappen van de ondergrond door verwijdering of toevoeging van materie, door verhoging of verlaging van de grondwatertafel, of door samendrukken van de materialen waaruit de ondergrond bestaat. Voorbeelden zijn uitgraven, baggeren, aanvoeren van nieuw materiaal, ophogen, opspuiten, langdurig verhogen of verlagen van de grondwatertafel en compacteren van de ondergrond. Dit begrip moet je ruim lezen: het is niet*

beperkt tot de effectieve uitgravingen (bv. Individuele funderingsputten), maar slaat op de volledige bebouwde of bewerkte zone, inclusief randinfrastructuur, omgevingsaanleg en werfzone."

Volgens eigen berekeningen is de totale oppervlakte aan bodemingrepen hoger dan 1000m². Bij deze bodemingrepen dienen alle te slopen gebouwen en verhardingen te worden gerekend, evenals de nieuw op te richten fietsenstalling, de wadi, de tuinbergingen, de nieuwe verhardingen,... De totale oppervlakte bodemingrepen bedraagt volgens eigen berekening minstens 1050m². Een archeologienota is derhalve vereist.

De aanvraag is bijgevolg onvolledig, zodat geen vergunning kan worden verleend.

2.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

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

"...

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Inpasbaarheid: *De grootschaligheid van het appartementsgebouw past niet in de smalle rustige dorpsstraat met uitsluitend eengezinswoningen.*

Bespreking: *Het RUP staat zowel de typologie van een eengezinswoning als een meergezinswoning toe, waardoor de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'woningtypetoets' (waarbij de gewenste woontypologie wordt bepaald) niet van toepassing is. Bij de opmaak van het RUP werd reeds de inpassing van de typologie van een meergezinswoning onderzocht, en als inpasbaar beschouwd. Tevens is de bouwhoogte (kroonlijsthoogte, nokhoogte) van de nieuwbouw in dezelfde grootteorde dan de woningen in de directe omgeving, waardoor het straatbeeld niet geschaad wordt. Bijgevolg wordt geoordeeld dat het aangevraagde volume inpasbaar is in de directe omgeving.*

Bouwdiepte: *De uitbouw van de dakterrassen (incl. constructiewanden) overschrijdt de maximaal toegelaten bouwdiepte.*

Bespreking: *In de wijze van meten (punt 8.2) wordt de bouwdiepte als volgt bepaald in het RUP:*

"Bouwdiepte: afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw.

Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten." De verst verwijderde gevel op verdieping wordt voorzien op 12 m ten opzichte van de bouwlijn, conform het RUP. De voorziene ondoorzichtige zichtschermen en balustrades kunnen niet beschouwd worden als volwaardige gevelmaterialen en worden bijgevolg niet bij de bouwdiepte gerekend.

Overlast: *Het project veroorzaakt overlast in de vorm van verlies van zonlicht en een verlies van privacy door de dakterrassen (maatregelen omtrent directe inkijk wordt beperkt). Bovendien zorgt het project voor bijkomend geluidsoverlast voor de nabijgelegen percelen.*

Bespreking: *De voorziene bouwhoogte en footprint is conform de specifieke voorschriften zoals voorzien in het RUP. Bovendien is de nieuwe bouwhoogte niet veel hoger dan de omliggende woningen, waardoor kan geoordeeld worden dat het verlies aan zonlicht eerder beperkt zal zijn.*

Daarnaast is een zeker verlies aan lichtinval onvermijdelijk in dergelijke randstedelijke woonomgeving en maakt het er een wezenlijk deel van uit. De terrassen zijn voorzien conform het Burgerlijk wetboek waardoor de impact op verlies van privacy wordt beperkt. Wat de geluidshinder betreft, moeten er steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt hier voorzien in dit project.

De overlast (in de vorm van verlies van zonlicht, verlies van privacy en bijkomend geluid) valt bijgevolg inderdaad niet volledig uit te sluiten maar is wel voldoende beperkt in deze randstedelijke woonomgeving.

Burgerlijk wetboek: *De dakterrassen vlak bij de perceelsgrens voldoen niet aan de 1,9 m uit het burgerlijk wetboek.*

Bespreking: *Het rechtstreekse zicht vanaf het dakterras ter hoogte van de perceelsgrens tot aan de perceelsgrens is groter dan 1,90 m ten opzichte van de perceelsgrens, waardoor wel wordt voldaan aan het Burgerlijk Wetboek. Bovendien is er bijkomstig een niet-transparant terrasscherms met een hoogte van 2,30 m voorzien waardoor de (schuine) inkijk beperkt wordt.*

Scheidingsmuur/perceelsgrens: *De hoogte van de bestaande gemeenschappelijke linker scheidingsmuur wordt verlaagd, ondanks het verzoek om de minimale huidige hoogte te behouden van 12,1mTAW over de volledige lengte de garage en schuurmuur. Daarnaast stelt een*

bezwaarschrijver voor om groen aan te planten ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

Bespreking: Discussies inzake de omheining op de zijdelingse perceelsgrenzen betreft een burgerrechtelijke materie en is niet van stedenbouwkundige aard. Voor meer informatie inzake burenbemiddeling kan men zich wenden tot de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid (via mail: Burenbemiddeling@stad.gent of telefonisch: 09 266 82 17)

Mobiliteit: Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor 8 woningen. De parkeerplaatsen zijn slecht bereikbaar. Waarom wordt er geen ondergrondse parking voorzien?

Bespreking: Volgens de parkeernormen voor sociale huisvesting geldt pas een verplichting voor het voorzien van autoparkeerplaatsen vanaf 25 woonentiteiten. In voorliggende aanvraag worden slechts 8 woonentiteiten voorzien, waardoor in se geen parkeerplaatsen moeten voorzien worden. Toch worden 6 autoparkeerplaatsen voorzien, met als reden het omliggende openbaar domein niet te belasten, wat positief is. Een ondergrondse parkeerbak is bijgevolg niet aan de orde. De parkeerplaatsen worden in een compacte parkeerhaven voorzien. De aanvraag voldoet ook aan de toegelaten hoeveelheid verharding.

Geen transparante procedure: Er is geen extra informatie te vinden op de website van Thuispunt. In de uitnodiging voor het infomoment van Thuispunt staat vermeld dat de buurtbewoners de aanvraag en de plannen via het digitaal loket van de Stad Gent kunnen inkijken. Dit is niet het geval.

Bespreking: Omdat de aanvraag volledig voldoet aan de specifieke voorschriften van het RUP, moest de gewone procedure niet doorlopen worden. Om die reden zijn de plannen niet via het digitaal loket raadpleegbaar. Aangezien er wel wijzigingen zijn ter hoogte van de linker perceelsgrens, werd de linker buur wel aangeschreven. In het kader van goed nabuurschap raden wij bouwheren steeds aan om transparant te communiceren met de omgeving. Dit is echter geen decretale verplichting.

Groen: Volgens het RUP moet er een groenontwerp worden ingediend, wat ontbreekt in deze aanvraag. Twee bomen (boswilg en notelaar) zijn nog gezond. De bewering dat deze weinig waarde hebben, is onjuist. De compensatie van de gerooide bomen gebeurt door de aanplant van een niet-inheemse soort. Dit is niet wenselijk voor de lokale biodiversiteit en het ecosysteem.

Bespreking: Op het inplantingsplan staat het volledige perceel ingetekend, wat het behoud van de groene structuur motiveert. Verder zijn de te rooien bomen aangevraagd in het omgevingsloket. Met uitzondering van de spar betreft het spontaan gegroeide boompjes direct naast de af te breken gebouwen / constructies. Als richtlijn nemen we dat alle bomen dichter dan twee meter naast een af te breken constructie in de praktijk niet te houden zijn door de afbraakwerkzaamheden. De boompjes zijn pas te zien vanaf luchtfoto's van 2013, dus zijn nog zeer jong en daarom ook minder van waarde. Ze hadden sowieso ook geen echte toekomstwaarde. Uiteraard kunnen enkel de als te vellen aangeduide bomen verwijderd worden. Dit betekent dat de notelaar (blijkbaar foutief aangeduid als eik d 0,40) wel degelijk moet bewaard worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning.

In woongebied wordt er geen soortbepaling opgelegd voor een heraanplant, tenzij het een compensatie zou betreffen van bijzondere (waardevolle) bomen (wat hier dus niet het geval is).

Waardevermindering: Het project zorgt voor een waardevermindering van de aanpalende woningen.

Bespreking: Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard. Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). "

2.8 De juridische toets

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Sint-Denijs-Westrem Dorp", zoals hoger omschreven.

Appellanten zijn van oordeel dat de bouwdiepte op verdieping wordt overschreden, aangezien de diepte van de dakterrassen moet meegerekend worden. Volgens de voorschriften mag de maximale bouwdiepte op de verdieping 12m bedragen. De bouwdiepte wordt in de voorschriften als volgt gedefinieerd: "afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten."

Concreet komt de bouwlijn in voorliggend geval overeen met de rooilijn. Aangezien er in de definitie staat 'tot de verst verwijderde gevel van het gebouw', bepaalde de bouwdiepte de loodrechte afstand

tussen voor- en achtergevel. Op de verdieping bedraagt deze afstand 12m. Immers, een dakterras betreft geen 'gebouw' en is niet voorzien van een 'gevel'. Een 'gevel' wordt volgens Van Dale gedefinieerd als '*voormuur; buitenmuur van een gebouw*'. Bijgevolg moet het dakterras niet meegerekend worden in het bepalen van de bouwdiepte. Het argument dat een dakterras is voorzien van een balustrade overtuigt niet. Een balustrade is geen gevel.

De aanvraag is op dit punt aldus in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

Daarnaast stellen appellanten dat een groenontwerp ontbreekt. Eén van de voorschriften voor de zone voor parktuin (Z9) luidt met name:

'Om het behoud van de groene structuur te motiveren, wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een groenontwerp, dat een informatieve waarde heeft, bijgevoegd'.

Bij de aanvraag werd inderdaad geen groenontwerp gevoegd. Er is geen enkele informatie in het dossier aanwezig over welke bomen en struiken er op heden aanwezig zijn in de parktuin. Aanvrager geeft enkel informatie mee over de te rooien bomen en de nieuw aan te planten bomen. Wat de waardevolle natuurelementen zijn en wat er verder met de parktuin zal gebeuren (qua aanleg), daar heeft men het raden naar. Hierdoor kan geen objectief oordeel worden gevormd over onder meer de keuze van de inplantingsplaats van de wadi en de parkeerplaatsen.

Op dit punt is de aanvraag strijdig met het RUP.

2.9 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Loofblommestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.10 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."

Het RUP bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de bouwdiepte, afmetingen, inplanting, functie van de gebouwen,

Artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het RUP de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari

2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718). Een meergezinswoning is expliciet toegelaten volgens het RUP.

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het RUP moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

Zoals hierboven reeds uiteengezet, dient de aanvraag op heden te worden geweigerd wegens het ontbreken van een groenontwerp en het ontbreken van een archeologienota.

Evenwel wordt geoordeeld dat het gevraagde volume zich wel degelijk inpast in de omgeving. De kroonlijst- en nokhoogte passen zich aan aan de links aanpalende woning. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is een kroonlijsthoogte van 7m en een nokhoogte van 13 toegelaten, aanvrager heeft bewust geopteerd om deze hoogtes niet toe te passen, teneinde een betere aansluiting bij de bestaande bebouwing te creëren. Ook de dakhelling (straatkant) van de links aanpalende woning wordt gevolgd.

Door de verticale opdeling van de voorgevel sluit het ontwerp eveneens aan bij die schaal van de omliggende woningen. De voorgevel wordt opgedeeld door gebruik te maken van ingewerkte regenwaterafvoeren. Er ontstaat visueel als het ware 'een rij van gesloten woningen'.

Evenmin komt het gebouw dominant over in het straatbeeld, er worden geen dakuitbouwen voorzien, noch uitpandige terrassen aan de straatkant.

De bouwdiepte blijft beperkt tot hetgeen gangbaar is in de directe omgeving.

De vrees voor inkijk en afname zonlicht is onterecht. De terrassen voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Er wordt voorzien in een terrasscherp van 2,30m hoogte. De links aanpalende woning heeft een grotere bouwdiepte op gelijkvloers, waardoor niet rechtstreeks vanop het terras in diens tuin kan worden gekeken. Vanaf de borstwering van het terras is er eerst nog de gelijkvloerse uitbouw die circa 3,70m dieper komt alvorens de tuinzone. De nieuwbouw bevindt zich ten noorden van de aanpalende woning nr. 101, waardoor er geen vermindering van zonlicht bij de nabuur te verwachten valt.

Ten opzichte van de rechts aanpalende woningen (Luchthavenlaan) stelt zich evenmin een probleem van inkijk of afname van zonlicht, gelet op het feit dat de terrassen zich op minstens 8m van de perceelsgrens met deze woningen bevinden.

Het ontwerp heeft voldoende aandacht voor mobiliteit, door het voorzien van een kwalitatieve, ruime fietsenstalling en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Gelet op het doelpubliek (sociale huurappartementen) en de ligging nabij de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem, volstaan 6 parkeerplaatsen.

2.11 Wijzigingsverzoek dd. 24 juni 2025 (PIV2)

Naar aanleiding van de hoorzitting en het ongunstig advies van de provinciaal omgevingsambtenaar werd een gewijzigde projectinhoud op het omgevingsloket geplaatst. Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Toevoeging van een archeologienota, met melding bij het Agentschap Onroerend Erfgoed op 23 juni 2025.

Als voorwaarde zal worden opgelegd dat de maatregelen uit de archeologienota moeten worden uitgevoerd.

- Omstandige nota en aanvullend plan omtrent het groenontwerp, waarbij het groenontwerp meer in detail werd uitgewerkt.

Er worden -in tegenstelling tot de oorspronkelijke aanvraag- 3 bomen gerooid. De notelaar -die verkeerdelijk als eik werd benoemd- zal worden behouden.

De bestaande groenstructuur van bomen en struikgewas in de zone voor parktuin zal verder behouden blijven.

In de nieuwe situatie worden 3 inheemse bomen aangeplant ter hoogte van de parkeerhaven, een 4^e boom aan het uiteinde van de wadi en een 5^e boom ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Op die manier wordt een centrale open speelzone afgebakend.

Verder wordt nieuw struikgewas aangeplant ter hoogte van de fietsenstalling en de wadi. Tussen de private tuinen wordt een haag aangeplant. Het gras zelf zal deels extensief en deels intensief worden beheerd.

Artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet voorziet de rechtsgrond voor de aanvrager om op eigen verzoek wijzigingen aan de aanvraag aan te brengen in graad van beroep, op voorwaarde dat daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, dat de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en dat de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

De wijzigingen voldoen aan de toepassingsvoorwaarden van voormeld artikel 64 OVD, aanvrager is met de gewijzigde plannen maximaal ingegaan op de opmerkingen van de provinciaal omgevingsambtenaar.

Aanvrager toont met het detailplan groenontwerp en de bijkomende nota aan dat het waardevolle aanwezige groen behouden blijft en wordt versterkt. Door het verwijderen van de bijgebouwen wordt het open karakter van en doorzicht naar de achterste tuinzone versterkt.

Enkele de strikt noodzakelijk of dode bomen worden gerooid (3).

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

De derden stellen onder meer dat het gevraagde strijdig is met het rup onder meer qua bouwdiepte en hoogte, dat de dakterrassen in hinder zullen resulteren, en dat dergelijke grote dakterrassen ongebruikelijk en ongewenst is in een dorpscontext zoals Sint-Denijs-Westrem, dat de diepte van de terrassen moet beperkt worden tot 1 à 1,5 meter, zoals gangbaar bij vergelijkbare projecten (bijvoorbeeld het recente sociale woningproject in de Lauwstraat, Sint-Denijs-Westrem), dat de visuele en geluidshinder dient beperkt door bvb het plaatsen van (lei)bomen om zichtlijnen te blokkeren, het positioneren van de borstwering van de terrassen minimaal 1 meter achter uiteinde van de scheidingswanden, het verhogen van de gemetselde scheidingsmuur op de perceelsgrens nabij de terrassen, het schrappen van het dichtstbijzijnde terras of het plannen ervan op minimaal 1,9 meter van de perceelsgrens, etc., dat het groenontwerp twijfelachtig is, dat een verkeersonveilige situatie ontstaat door het huidige ontwerp, dat het project reeds een aanzienlijke negatieve (sociale) impact heeft op de buurt.

De aanvrager stelt onder meer dat een bijkomend inplantingsplan toegevoegd werd in verband met de groenaanplant, waarin duidelijk is welke de bestaande en de nieuwe bomen zijn, dat ook de verschillende groenzones aangeduid zijn die extensief dan wel intensief zullen worden gemaaid, dat inheemse bomen voorzien worden, dat ook de heesters toegelicht werden, dat de archeologienota ondertussen opgemaakt is en toegevoegd werd, en aangemeld werd bij Onroerend Erfgoed, dat nog een PIV zal volgen.

Op 24 juni 2025 werd inderdaad een gewijzigde PIV ingediend, die hiervoor werd besproken, en maakt dat het gevraagde vergunbaar is.

2.13 Conclusie

De aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023141454 kan worden vergund, volgens Projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023141454 ingediend door Thuispunt Gent bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

- De maatregelen in de archeologienota moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
- De voorwaarden uit het advies van de brandweer van 20 januari 2025 dienen strikt te worden nageleefd;

- De voorwaarden uit het advies van Fluvius van 20 januari 2025 dienen strikt te worden nageleefd;
- De voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 13 maart 2025 dienen te worden nageleefd.

De aandacht wordt gevestigd op de aandachtspunten vermeld in de bestreden beslissing.

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 wegenaanleg;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van

27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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 vervaltijd 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 bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.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 wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter