

Deputatie

Besluit

Zitting van 17 juli 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024169634

**55 2025_DEP_03639 OVberoep 2024169634 - Gent - Boon-Sevenhans -
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; 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 Pieter-Paul Boon, met als adres Léon Stynestraat 70 bus 801 te Antwerpen en mevrouw Katrien Sevenhans, met als adres Korenlaan 12 te Brasschaat, hebben per beveiligde zending van 28 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024169634.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Speldenstraat 9-11, kadastraal gekend 2° afdeling, sectie B, nr. 347C;

Het betreft een aanvraag tot het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: aanbouw
- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden: eengezinswoning

- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies; tuinhok

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 20 maart 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 22 april 2025 beroep ingesteld door Mr. Karolien Beké en Mr. Karlien Vernieuwe, advocaten te Gent, Kasteellaan 141, optredend namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 19 mei 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 juni 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van dinsdag 1 juli 2025.

Mr. Karolien Beké verontschuldigde voor de hoorzitting, verder is niemand verschenen.

Beschrijving

Context

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 met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Speldenstraat.
- 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.

De woning is -samen met de woning nr. 7- opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving:

"Twee onderkelderde enkelhuizen van drie traveeën en drie bouwlagen, afgedekt met zadeldak (pannen), uit de eerste helft van de 19de eeuw. Bepleisterde en witgeschilderde lijstgevel geleed door cordons. Begane grond met imitatiebanden en smalle puilijst onder over hele gevelbreedte lopend casement. Rechthoekige muuropeningen, op bovenverdieping gevat in geprofileerde omlijstingen. Kroonlijst met tandlijst en klossen."

- 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 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 17 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie gaf op 24 februari 2025 te kennen geen advies uit te brengen.

1.3.3 Fluviu

Deze instantie bracht op 29 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 de historische kern van Gent, langs de Speldenstraat, tussen Vrijdagsmarkt en Sluizeken. De Speldenstraat wordt gekenmerkt door voornamelijk rijwoningen van 3 bouwlagen onder hellende bedaking. Het rechts aanpalende pand is met zijn 2 bouwlagen en plat dak

atypisch in het straatbeeld. Op het linksaanpalende perceel bevindt zich een burgerwoning welke samen met de woning in aanvraag is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Het eigendom grenst aan de straat over een breedte van 5,62m, de totale diepte bedraagt circa 20m. Het perceel is bebouwd met een woning waarvan het hoofdvolume een bouwdiepte heeft van 9,70m en bestaat uit 3 bouwlagen onder zadeldak met nokhoogte 15,55m.

Aansluitend komen een aanbouw voor, tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens ingeplant, 2,56m breed en 6,01m diep. In deze aanbouw bevindt zich oa. de keuken op het gelijkvloers en de badkamer op de 1^e verdieping. De aanbouw is 5,74m hoog tov de nulpas (inkom ligt 53cm onder nulpas).

Achteraan het terrein bevindt zich een tuinhuis. Het volledige perceel is verhard.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen (PIV4)

Voorliggende aanvraag beoogt het renoveren en verbouwen van de woning tot een woning met zorgwoning. De aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw over de volledige breedte van het perceel. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 14,44m. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 11,64m. Op het plat dak wordt een dakterras aangelegd, op 1,90m van beide zijdelingse perceelsgrenzen, met een diepte van 2,80m. Het dakterras wordt van de aanpalende percelen gescheiden door het voorzien van een ontoegankelijke zone met planten.

De nieuwe aanbouw heeft een hoogte van 4,28m ten opzichte van het trottoirpeil.

Op de tweede verdieping wordt een uitbreiding voorzien over een diepte van 1,30m, de uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak op een hoogte van 8,65m (tov trottoirpeil).

De tuinmuur van de links aanpalende dient te worden opgehoogd met 68cm over een lengte van 2,61m in functie van zicht vanop de buitentrapp.

In het achterste dakvlak wordt een dakuitbouw voorzien.

Het tuinhuis wordt volledig gesloopt. De onbebouwde ruimte wordt grotendeels groen aangelegd, behoudens een terras aansluitend op de woning van 8,20m².

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.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Erfgoedwaarde:

Het pand heeft een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de straatgevel: met een verticale geleding, de symmetrische ritmering van de deuren en raamopeningen, de horizontale doorlopende kordonlijsten, decoratieve sierelementen en pleisterwerk, het authentiek buitenschrijnwerk van de ramen, deur en van de geprofileerde kroonlijst met tandlijst en klossen.

- Het uitzicht van het dak: een zadeldak met nok parallel met de gevel, afgewerkt met pannen naar Vlaams model.

- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie (gordingendak) en de authentieke trappartij die alle verdiepingen verbindt.

- De indeling: kenmerkende plattegrond voor een 19de-eeuwse burgerwoning waarbij de circulatie zich aan de ene zijde bevindt van het plan en aan de andere zijde aaneengesloten salons of leefruimtes ingericht zijn.

- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk en de marmeren tegelvloer op de gelijkvloerse verdieping.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. De impact van de aangevraagde handelingen op de resterende erfgoedwaarden wordt onderstaand verder geïntegreerd beoordeeld.

2/ Sloop van het bestaande aanbouwvolume:

Er kan akkoord gegaan worden met de afbraak van het volume dat zich in aansluiting op het hoofdgebouw bevindt. Alhoewel dit volume tot de oorspronkelijke bouwphase behoort zal het steeds een functionele en sobere uitvoering gehad hebben. Daarom is in deze zone ruimte voor een uitbreiding naar hedendaags ontwerp met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit en het comfort.

3/ Uitbreidingen:

In voorliggende aanvraag wordt het bestaande pand betrekkelijk uitgebreid. Het betreft drie uitbreidingsvolumes:

- (1) Een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een dakterras.*
- (2) Een gevelbreed aanbouwvolume op het eerste verdiep.*
- (3) De inrichting van een dakkapel in het achterste dakvlak.*

We begrijpen de wens om te voorzien in bijkomende woonoppervlakte. Eventuele uitbreidingen moeten evenwel blijvend inpasbaar zijn in de omgeving. De meerwaarde voor de woonkwaliteit ten gevolge van deze uitbreidingen moet blijvend in verhouding staan ten opzichte van de eventuele negatieve impact van deze uitbreidingen op de omgevingen.

Conform de ruimtelijke structuurvisie Ruimte voor Gent streeft we in de binnenstad naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. In het gewone weefsel van de binnenstad - waarin uw pand gelegen is - vormt een basisschaal van 3 bouwlagen het uitgangspunt zonder dat hierbij de specifieke context uit het oog verloren kan worden. In bestaande toestand beschikt het pand reeds over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het bestaande gabariet van het hoofdvolume vormt hier zowel vanuit ruimtelijk als vanuit erfgoed oogpunt reeds het maximaal toelaatbare bouwvolume. Bijgevolg wordt er gekozen voor uitbreidingen via aanbouwvolumes aan de achterzijde. In wat volgt worden de verschillende uitbreidingen onderling besproken:

- (1) Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume wordt voorzien tot een bouwdiepte van 14,43m langsheen de linkerperceelsgrens en 13,79m langsheen de rechterperceelsgrens. Dergelijke gelijkvloerse bouwdiepte is aanvaardbaar. Zowel het linker- als het rechteraanpalende pand beschikken over een aanbouwvolume dat nagenoeg even diep reikt. Het nieuwe aanbouwvolume behoudt voldoende afstand van de achterperceelsgrens. Na verbouwwerken beschikt het pand nog over een voldoende kwalitatieve gelijkvloerse buitenruimte. Deze buitenruimte is compact maar doch gezien de ligging in de kernstad en de beperkte oppervlakte van het perceel voldoende aanvaardbaar.*

Het nieuwe aanbouwvolume wordt evenwel voorzien van een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,00m. Dergelijke hoogte voor een gelijkvloers aanbouwvolume valt niet binnen de gangbare normen. De kroonlijst van het aanbouwvolume reikt ook 1,16m hoger dan het aanbouwvolume van linkeraanpalende. Dergelijke meerhoogte leidt ook tot een betrekkelijke ophoging van de scheidingsmuur met aanpalende. Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor de woonkwaliteit van het voorliggend pand onvoldoende in verhouding staat ten opzichte van de negatieve impact ervan op de inpasbaarheid in de omgeving. Er wordt immers opgemerkt dat de meerhoogte beperkt kan worden door de vrije hoogte in het aanbouwvolume te verlagen. Dit heeft weinig tot geen negatieve impact op de woonkwaliteit van het voorliggend pand.

Het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume wordt bovendien aangelegd als dakterras. Het dakterras wordt langs weerszijden voorzien van de noodzakelijke zichtschermen. Het dakterras manifesteert zich bijgevolg als een volwaardige bouwlaag. Zo verkrijgt het pand op het eerste verdiep een betrekkelijke bouwdiepte van maar liefst 13,79m. Het dakterras reikt daarbij 4,80m dieper dan het achtergevelvlak van linkeraanpalend pand en 2,60m dieper dan het achtergevelvlak van rechteraanpalend pand. Dit leidt tevens tot een bijkomende betrekkelijke ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Er wordt geoordeeld dat een dakterras op dergelijke

bouwhoogte en bouwdiepte een te grote impact heeft op aanpalenden en omgeving, zeker gezien de beperkte perceelsdiepte en afstand ten aanzien van de achterperceelsgrens. Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor de woonkwaliteit van het voorliggende pand onvoldoende in verhouding staat ten opzichte van de negatieve impact ervan op de omgeving. Er wordt immers geoordeeld dat het pand reeds beschikt over een gelijkvloerse buitenruimte. Eventuele bijkomende buitenruimtes kunnen enkel toegelaten worden indien deze voldoende inpasbaar zijn in de omgeving.

(2) Het uitbreidingsvolume op het eerste verdiep reikt 2,00m dieper dan het achtergevelvlak van linkeraanpalende en valt binnen de bouwdiepte van het rechteraanpalende pand. De totale bouwdiepte van deze uitbreiding bedraagt 11,63m langsheen de linkerperceelsgrens en 11,00m langsheen de rechterperceelsgrens. Dit vormt een aanvaardbare bouwdiepte op de verdiepingen en is voldoende inpasbaar in de omgeving. Dit leidt tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt ook beperkt opgehoogd ten gevolge van het feit dat aanpalende beschikt over een beperkte bouwhoogte. Aanpalenden beschikken op termijn evenwel over de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden (mits verenigbaar met de erfgoedwaarde). Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor de woonkwaliteit van het voorliggende pand voldoende in verhouding staat ten opzichte van de negatieve impact ervan op de omgeving.

(3) Alhoewel het bestaande hoofdvolume reeds beschikt over drie volwaardige bouwlagen en dit maximaal wordt beoordeeld in de omgeving kan er akkoord gegaan worden met een dakkapel aan de achterzijde van het dak. De dakkapel is immers niet zichtbaar vanaf de straatzijde. De dakkapel behoudt tevens voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

Hoewel akkoord gegaan kan worden met de uitbreiding op het eerste verdiep (2) en de dakkapel (3) wordt het gelijkvloerse aanbouwvolume (1) ongunstig beoordeeld. Omdat het verlagen van de kroonlijst van het aanbouwvolume, alsook het uitsluiten van het dakterras te grote impact heeft op het (gevel)ontwerp wordt voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.

4/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

Principieel is er geen bezwaar tegen de afwerking van de gevel-en de dakvlakken. Er wordt evenwel opgemerkt dat de zichtbare zijgevelvlakken worden voorzien van buitenisolatie en afgewerkt met een pleister. Het aanbrengen van isolatie voorbij de perceelsgrens betreft een burgerrechtelijke kwestie en kan enkel mits akkoord van de aanpalende. Indien rechteraanpalende op termijn wenst uit te breiden zal deze isolatie mogelijks verwijderd moeten worden.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Het wordt positief bevonden dat de buitenruimte grotendeels onthard wordt. Het wordt wel betreurd dat de scheidingsmuren langsheen de buitenruimte moet worden opgehoogd.

De aanvrager geeft zelf aan dat dit nodig is in functie van de lichten en zichten die ontstaan vanop de buitentrap. De buitentrap moet evenwel een groter niveauverschil overbruggen ten gevolge van de ontwerpkeuze om het vloerpeil van het gelijkvloers op te trekken. Dit om voldoende vrije hoogte te voorzien in de ondergelegen kelderuitbreiding. Er dient evenwel geoordeeld te worden dat onderliggende slaapkamer niet kwalitatief beoordeeld wordt aangezien deze enkel bereikbaar is via een kelder met een zeer beperkte vrije hoogte (zie interne aanpassingswerken). Er wordt bijgevolg geoordeeld dat het ophogen van deze scheidingsmuren een te grote impact heeft op aanpalenden in verhouding tot de meerwaarde die dit geeft voor de woonkwaliteit van voorliggend pand.

6/ Inrichten van een zorgwoning:

Principieel is er geen bezwaar tegen de oprichting van een zorgentiteit binnen de woning. Er wordt evenwel opgemerkt dat de zorgwoning en de hoofd woning nagenoeg volledig van elkaar worden gescheiden (zelfs de buitenruimte). Dit leidt ertoe dat het pand voorzien wordt van betrekkelijke uitbreidingen (zie boven). Een groter aandeel aan verweving (bv. gemeenschappelijke buitenruimte) kan leiden tot een minder grote nood tot uitbreiding.

7/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken kunnen grotendeels gunstig worden beoordeeld. De vloerpeilen op de verdiepingen worden beperkt gewijzigd door het toevoegen van lewisplaten, met het oog op de inbreng van vloerverwarming. Om problematische aansluitingen ter hoogte van de trap treden te vermijden is het positief dat het bordes niet mee opgehoogd wordt. Op de eerste verdieping bevinden

zich twee natuurstenen schouwmantels in de salons, die corresponderen met een schouwlichaam en sierplafond. Deze elementen zijn authentiek en verfijnd, daarom wordt behoud vooropgesteld. Er wordt opgemerkt dat de slaapkamer van de zorgentiteit zich in de kelder bevindt. Ondanks dat de slaapkamer beschikt over een voldoende grote vrije hoogte wordt opgemerkt dat de slaapkamer enkel bereikt kan worden doorheen de bestaande kelderruimte met een zeer betrekkelijke vrije hoogte van slechts 2,08m. Dit wordt niet kwalitatief bevonden.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Er wordt een wijzigingsverzoek (PIV4) ingediend om tegemoet te komen aan de weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen. Volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw wordt verlaagd

De vrije hoogte in het aanbouwwolume wordt verlaagd naar 2,50m, waardoor de kroonlijsthoogte van het nieuwe volume 4,28m ipv 5m bedraagt (tov trottoirpeil).

- Het dakterras wordt verkleind, de ondoorzichtige zichtschermen worden vervangen door vaste plantenbakken, rondomrond wordt voorzien in een open balustrade van 1,10m hoog

- De tuinmuren worden niet langer verhoogd, enkel ter hoogte van de buitentrapp.

Aanvrager toont verder aan dat de zorgentiteit als kwalitatief kan worden beschouwd, met een slaapkamer en badkamer in het souterrain met nuttige vrije hoogte van 2,40m en voldoende lichtinval via de ramen. Enkel de nuttige vrije hoogte van de dressing en trapruimte is "slechts" 2,08m, doch dit doet geen afbreuk aan de functionaliteit en kwaliteit van de betrokken ruimtes.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 19 mei 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 16 juni 2025 volgend ongunstig advies uit:

..."

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

In het beroepschrift worden enkele wijzigingen aan het ontwerp uitgevoerd waarbij de kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume wordt beperkt. Tevens worden de zichtschermen langsheen het terras vervangen door beplanting en wordt het terras langs weerszijden ingericht met een toegankelijk groendak.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er moet opgemerkt worden dat dit dakterras niet noodzakelijk is voor de inrichting van een zorgentiteit. Bij zorgwonen kunnen ruimtes immers gedeeld worden (waaronder ook de gelijkvloerse buitenruimte). In voorliggende aanvraag wordt de zorgwoning en hoofdwoning slechts zeer beperkt met elkaar verweven (via de kelderruimte met een zeer beperkte vrije hoogte). Ondanks wordt de woning ingrijpend verbouwd (ook de vloerplaten krijgen een ander peil). Bijkomend worden heel wat bijkomende uitbreidingsvolumes voorzien. Het niet voorzien van dergelijke verweving mag niet als gevolg hebben dat dit bijkomende uitbreidingen vereist met een onnodig grote impact op de omgeving.

Er wordt geoordeeld dat het terras een te grote bouwdiepte heeft op het eerste verdiep. Vanop het dakterras heeft men omwille van deze diepte een inzicht in het achtergevelvlak van de aanpalende panden. Er kan op het eerste verdiep enkel akkoord gegaan worden met een bouwdiepte die overeenkomt met de bouwdiepte van de uitbreiding op het eerste verdiep. Het bijkomende dakterras wordt ongunstig beoordeeld. Dergelijk terras zou ook niet worden toegestaan bij de omvorming van het pand naar een zuivere meergezinswoning.

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

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 wordt een bovengrondse regenwaterput (in kelder) met een inhoud van 5000 liter geplaatst en pomp voor hergebruik voor toilet, wasmachine, en buitenkraan. Een infiltratievoorziening is niet vereist aangezien de perceeloppervlakte kleiner dan 120m² is. De verharding van het terras watert af in de naastliggende tuinzone.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Er wordt geoordeeld dat 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

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

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

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich in de directe nabijheid geen speciale beschermingszones of VEN/IVON-gebieden. De aanvraag veroorzaakt geen negatieve impact op de in onmiddellijke omgeving aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstofoets

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%.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase 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.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (wordt-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Het aantal vervoersbewegingen van een woning/kavel wordt ingeschat als 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

Op basis hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag ruim onder de 70.000 vervoersbewegingen per jaar blijft. De impactscore blijft bijgevolg onder 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.

2.6 Raadpleging aanpalende eigenaar

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

"...

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

- 1/ Het is onduidelijk of de reglementering inzake inkijk bij de buren gerespecteerd zal worden.
- 2/ Het is onduidelijk of er blijvend gebruik gemaakt zal worden van de erfdienstbaarheid waarbij het afvalwater uitkomt in de septische put van aanpalende.
- 3/ De slechte staat van het gebouw zou geleid hebben tot schade in de muur. Het is onduidelijk of deze schade vergoed zal worden.
- 4/ Het is onduidelijk wie de kosten zal dragen van het optrekken van de tuinmuren.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

- 1/ Het dakterras op het nieuwe aanbouwvolume wordt voorzien van voldoende hoge zichtschermen zodat geen storende inkijk ontstaat bij aanpalenden. In de tuin leidt de ophoging van de scheidingsmuren ertoe dat er ook vanaf de nieuwe buitentrapp geen storende zichten kunnen ontstaan naar aanpalenden. Het nieuwe dakterras en het daarbijhorende ophogen van de scheidingsmuren wordt evenwel ongunstig beoordeeld (zie punt 9. Omgevingstoets).
- 2/ Op basis van het aangereikte rioleringsplan nieuwe toestand blijkt dat er geen erfdienstbaarheid meer zal zijn naar de septische put van aanpalende. In de aanvraag wordt immers een eigen septische put voorzien.
- 3/ Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Ook de reeds opgelopen schade aan eventuele aanpalende panden betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Hierover kan geen uitspraak gedaan worden in de behandeling van een omgevingsvergunningsaanvraag. Een omgevingsvergunning heeft immers een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet).
- 4/ De toelating aanpassingen te maken aan een gemene muur (alsook wie de eventuele kosten moet betalen) betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet dus gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden."

2.7 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag moet ook voldoen aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit). Dit voorschrift heeft het behoud van beeldbepalende elementen tot doel, zoals blijkt uit rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb nr. A/1718/0856, 15 mei 2018; RvVb nr. A/1617/1015, 4 juli 2017; RvVb nr. A/2015/0495, 25 augustus 2015; ...).

Aan de voorgevel worden geen wijzigingen van de erfgoedwaarden doorgevoerd, de ramen worden vervangen maar met behoud van de bestaande ritmering en kleur. Het straatbeeld wijzigt dus niet. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.8 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 Speldenstraat 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.

2.9 De goede ruimtelijke ordening

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

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de

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

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een eengezinswoning waarbij de bestaande achterbouw wordt gesloopt en vervangen door een perceelbrede achterbouw. In de woning wordt tevens een zorgentiteit ingericht, in het souterrain en op de gelijkvloerse verdieping. De eigenlijke woning bevindt zich op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping.

Functioneel past het gevraagde binnen de omgeving, gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Een eengezinswoning met zorgwoning past zich hierin in. Er is slechts sprake van een zorgwoning indien voldaan is aan volgende 3 voorwaarden:

1. Het betreft één kleinere (ondergeschikte) wooneenheid in of bij de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.

2. De eigendom op enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, berust bij dezelfde titularis(sen).

3. De creatie van een zorgwoning gebeurt met het oog op het huisvesten van oa ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 persoon van 65 jaar of ouder.

De zorgwoning voldoet aan voormelde voorwaarden. De nuttige oppervlakte van de zorgwoning bedraagt 87,40m² tegenover 135m² voor de hoofdwoning. Hoewel de zorgentiteit in oppervlakte vrij groot is, is ze toch ondergeschikt aan de hoofdwoning, onder andere door de nachtfuncties onder te brengen in het souterrain. De tuinzone en wasberging zijn gemeenschappelijk, om deze te bereiken moeten de bewoners van de hoofdwoning door de zorgwoning. De zorgwoning staat dus niet volledig op zichzelf.

De eigendom is in volle eigendom van de heer Boon. De zorgwoning zal de ouders van mevrouw Sevenhans, beiden 65+, huisvesten.

De zorgwoning biedt voldoende woonkwaliteit, met ruime oppervlaktes aan woonvertrekken. De nachtvertrekken bevinden zich in het souterrain, maar trekken voldoende licht binnen. De binnenhoogte van slaap- en badkamer wordt met 2,40m voldoende bevonden. Enkel de dressing heeft een beperkte binnenhoogte. Doch gelet op de functie van deze ruimte, wordt dit niet als problematisch ervaren.

Het nieuwe volume kenmerkt zich door een uitbreiding zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping. De nieuwe bouwdieptes worden stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. In de directe omgeving komen verschillende percelen voor die volledig zijn bebouwd. De bouwdiepte komt gelijk met deze van de links aanpalende woning.

Voor de rechts aanpalende woning betekent het ontwerp een verbetering, aangezien de bestaande scheidsmuur zal verlagen en de nieuwe aanbouw minder diep en hoog komt. Enkel de beperkte uitbreiding op de eerste verdieping kan voor verminderde zonlicht zorgen, doch het gaat om een meerdiepte van slechts 1,30m waardoor de impact voor de nabuur aanvaardbaar blijft.

De scheidsmuur van de links aanpalende dient ter realisatie van de gelijkvloerse uitbreiding slechts beperkt te worden opgehoogd, met name met 44cm. Ten opzichte van de links aanpalende komt de

uitbreiding op de verdieping 2m verder. Gelet op de oriëntatie ten noorden van deze woning, zal het optrekken van de scheidsmuren geen noemenswaardige impact veroorzaken.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat het terras op de eerste verdieping een te grote impact heeft op de omgeving. Dit standpunt wordt niet bijgetreden om meerdere redenen:

- Het aanvraagperceel wordt quasi rondom omgeven door bebouwing. Achteraan kijkt het perceel uit op magazijnen (krommewal nrs. 93-95). Het links aanpalende perceel is bebouwd met een herenhuis, met daarachter bijgebouwen horende bij het pand Speldenstraat nrs. 1-5 (waarin zich verschillende bedrijven / organisaties bevinden).

Deze bijgebouwen zijn 2 bouwlagen hoog. Er is m.a.w. weinig inkijk bij de naburen mogelijk.

- Het links aanpalende pand heeft eveneens een terras op de eerste verdieping.
- Het dakterras komt 2,50m voorbij de achtergevel van de rechts aanpalende woning. Rekening houdend met de afstand van 1,90m van het terras tot de zijdelingse perceelsgrens en de korte afstand tot de achterste perceelsgrens (ondiepe tuinzones), is inkijk op diens terras en in diens tuin slechts beperkt mogelijk.

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de aanwezige erfgoedwaarden, zowel wat de uiterlijke kenmerken van het gebouw betreft als binnenin. Waardevolle elementen worden behouden.

Er blijft een beperkte, maar kwalitatieve en bruikbare buitenruimte over.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024169634 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV4 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024169634 ingediend door Boon-Sevenhans wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Naleven voorwaarden uit het advies van de brandweer van 17 februari 2025.
- Naleven van de voorwaarden uit het advies van Fluvius van 29 januari 2025.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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 vervalttermijn 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