

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024152500

**35 2025_DEP_05012 OVberoep 2024152500 - Gent - Derden (Croux ; e.a.)
tegen Uyttendaele-Vermeulen - Vergunning verlenen**

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;

De heer en mevrouw Tomas Uyttendaele - Karmen Vermeulen, met als contactadres Meidoornhof 12, 9050 Gent, hebben per beveiligde zending van 18 november 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024152500.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Sint-Amandsberg, deelgemeente van Gent, Victor Braeckmanlaan 94, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr. 843A4.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een rijwoning tot woongebouw met appartement met horeca + galerij en praktijk.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 27 maart 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 20 mei 2025 beroep ingesteld door volgende derden:

- De heer Arnaud Croux, Heirweg 174 te Laarne;
- Mevrouw Céline Croux, Vrije Heide 1 te Zele;
- Mevrouw Claudine Van De Walle, Kasteelwegel 41 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 18 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 5 september 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 16 september 2025 ,in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle van Der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar: voor derden: mevrouw Céline Croux en mevrouw Claudine Van De Walle voor de aanvrager:meneer Tomas Uyttendaele

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.
Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het perceel ligt in het gebied van het op datum van 21 september 1992 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Sint-Baafskouter'.
Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone voor gesloten bebouwing, gevolgd door een zone voor koeren en tuinen.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een gewestweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Vlaamse Milieumaatschappij (watertoets@vmm.be)

Deze instantie bracht op 6 januari 2025 volgend advies uit:

"Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent 19^{de} afdeling, sectie C nr. 0843 A 4 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat het verbouwen van een rijwoning tot woongebouw met appartement, horeca, galerij en praktijk.

Overstromingsgevoeligheid

Het perceel kan getroffen worden door wateroverlast als gevolg van intense neerslag. Hierbij is er een middelgrote kans op waterpeilen tot 7,12 mTAW in de tuinzone, rekening houdend met klimaatverandering kan dit verder oplopen. Ook op straat is, rekening houdend met klimaatverandering, risico op wateroverlast. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook te worden getroffen.

Indien er toch beslist wordt om het verbouwen toe te laten moet er gekozen worden voor een alternatieve bouwwijze waarbij er geen ruimte voor water verloren gaat en er geen schade kan optreden bij overstromingen.

Het vloerpeil van de toekomstig op te trekken woning dient voldoende hoog gekozen te worden zeker 30cm boven straatniveau en boven 7,42 mTAW voor de ruimte die grenst op het tuinniveau. Op basis van het terreinprofiel vermoeden we dat dit het geval is voor het deel van het gebouw dat grenst aan de tuinzone, het is echter niet duidelijk of de vloerpas 30cm boven de weg gelegen is. Daarnaast wordt er ook een kelderverluchting voorzien, deze moet ook minstens 30 cm boven de weg voorzien. Indien de vloerpas lager dan 30 cm boven het niveau van de weg gelegen is, moet het gebouw beschermd kunnen worden door middel van waterkerende schotten, ook moet het gebouw beschermd worden tegen terugslag vanuit de riolering door terugslagkleppen te plaatsen op de vuil water afvoer en tussen de hemelwaterput en de wadi.

Deze en andere individuele beschermingsmaatregelen tegen overstromingen zijn terug te vinden op vmm.vlaanderen.be/publicaties/individuele-bescherming-tegen-overstromingen.

Vermits de footprint van het gebouw niet zal wijzigen, veronderstellen we dat er geen waterbergingsruimte verloren gaat. Ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden.

De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen.

In het gebouw is een kelder aanwezig. Er wordt rekening dat deze kelder geen hoogwaardige opslag (voor vochtgevoelige stukken) kan zijn, omdat deze regelmatig vochtig is/zal zijn. Volgens het plan wordt er in de kelder wel een hemelwaterpomp voorzien. Het is niet duidelijk waar de water-, gas- en elektriciteitstellers zich zullen bevinden. Gezien het gevaar voor overstromingen adviseren we om deze niet in de kelder te plaatsen.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding of bij elke verbouwing met werken aan de afwatering is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht volgens de GSV.

Op de hemelwaterput moet een deel van of alle daken, inclusief de bestaande daken (voor zover deze nog niet zijn aangesloten), aangesloten worden.

De aansluiting op een hemelwaterput is volgens de GSV niet verplicht voor groendaken.

De afwaterende dakoppervlakte is gelijk aan de horizontale projectie van de aangesloten dakvlakken.

Bij een uitbreiding aan bestaande dakoppervlakken moet naast de oppervlakte van de uitbreiding ook een deel van het aangrenzende bestaande dak meegeteld worden. Dit bijkomende deel bedraagt twee maal de oppervlakte van de uitbreiding, met een maximum van de volledige bestaande dakoppervlakte. De afwaterende oppervlakte van een groendak mag gedeeld worden door twee als het bufferende vermogen minimaal 50 l/m² bedraagt.

Er is reeds een hemelwaterput van 2.000 liter aanwezig, er wordt een bijkomende hemelwaterput van 3.000 liter voorzien. We vermoeden dat enkel het hoofddak (53,8 m²) afwatert naar de hemelwaterput. Bijgevolg is een totaal hemelwaterputvolume van 5.000 liter voldoende.

Het hemelwater moet maximaal gebruikt worden. Er moeten een hemelwaterpomp en aanvoerleidingen voorzien worden naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras van elke aan te sluiten woongegelegenheid. Volgens het invuldocument van de GSV zal het hemelwater gebruikt worden voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit is echter niet op de plannen aangeduid. We veronderstellen dat al de toiletten zullen gespoeld kunnen worden met hemelwater.

Omdat de eigendom groter is dan 120 m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. Op de infiltratievoorziening moeten de noodoverloop van de hemelwaterput, groendaken die niet ingezet worden voor hergebruik en nieuw aan te leggen verharde grondoppervlakken aangesloten worden.

Verharde grondoppervlakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en niet-waterdoorlatende verharding waarvan de hemelwaterafvoer op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert moeten niet aangesloten worden op een infiltratievoorziening. We benadrukken dat waterdoorlatende verharding een hellingsgraad kleiner dan 2 % moet hebben en een waterdoorlatende onderfundering. Niet-waterdoorlatende verharding moet afwateren naar een onverharde zone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende verharde oppervlakte. De afwaterende dakoppervlakte naar de infiltratievoorziening komt overeen met de horizontale projectie van de aangesloten vlakken en de verharde grondvlakken. Bij een uitbreiding aan bestaande dak- of grondoppervlakken moet naast de oppervlakte van de uitbreiding een deel van het aangrenzende bestaande dak- of grondoppervlak meegeteld worden. Dit bijkomende deel bedraagt twee maal de oppervlakte van de uitbreiding, maar maximaal de volledige bestaande dak- of grondoppervlakte. De afwaterende oppervlakte van een groendak mag gedeeld worden door twee als het bufferende vermogen minimaal 50 l/m² bedraagt. Op basis van het hemelwaterhergebruik mag men de dakoppervlakte die afwatert naar de infiltratievoorziening verminderen met 30 m². In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte $(36,2 \text{ m}^2 + 30,1 \text{ m}^2)/2 + 14,1 \text{ m}^2 + 53,8 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2 = 71,05 \text{ m}^2$, waarbij we veronderstellen dat het terras afwatert naar de tuinzone. Volgens de GSV moet een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd worden met een minimale inhoud van 33 liter per m² en een minimale infiltratieoppervlakte van 8 m² per 100 m². Dit komt overeen met een inhoud van 2.344,65 liter en infiltratieoppervlakte van 5,684 m². Men moet de diepte van de infiltratievoorziening beperken tot 50 cm onder het maaiveld, tenzij aangetoond wordt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager is. De drempel van de noodoverlaat moet op maximaal 30 cm onder het maaiveld geplaatst worden. Volgens de plannen heeft de wadi een volume van 4.000 liter, een oppervlakte van 10 m² en een diepte van 50 cm.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten men vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Indien de vloerplas geen 30 cm boven de straat gelegen is, moeten er waterkerende schotten voorzien worden voor deur- en raamopeningen om de woning te beschermen;
- Er moet een terugslagklep geplaatst worden op de vuilwaterafvoer en tussen de hemelwaterput en de wadi;
- De verluchting van de kelder moet 30 cm boven het niveau van de weg voorzien worden;
- water-, gas- en elektriciteitstellers en de hemelwaterpomp mogen niet in de kelder geplaatst worden;

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten men vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken."

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 9 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Fluvius System Operator

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

Eén van de voorwaarden is dat er ruimte voor een distributiecabine moet worden voorzien in het project.

1.3.4 Agentschap Wegen en Verkeer (AWV – District Gent Gewestwegen)

Deze instantie bracht op 21 januari 2025 een gunstig advies uit, mits rekening te houden met de bijgevoegde aandachtspunten.

1.4 Historiek

Op 15/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het omvormen/verbouwen van een ruime eengezinswoning tot 2 schakelwoningen met gelijkvloerse nevenfunctie (galerij) (OMV_2022103723).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Victor Braeckmanlaan (N70) in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving langsheen deze gewestweg wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing (overwegend residentiële invullingen) met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Het perceel bevindt zich in de nabijheid van het Sint-Baafskouterpark en het LAGO Gent Rozebroeken. Het perceel heeft een breedte van ca. 7,72 m, de perceeldiepte bedraagt ca. 38,54 m, de oppervlakte ca. 281 m².

Het perceel is bebouwd met een gesloten bebouwing van 2 volwaardige bouwlagen, gedeeltelijk afgewerkt met een hellend dakvlak aan de voorzijde en met een plat dak aan de achterzijde. Het hellende dakvlak beschikt daarbij over een puntgevel aan de voorzijde.

De kroonlijsthoogte van de voor- en achtergevel bedraagt resp. 6,97 m en 6,76 m. De puntgevel en de nok beschikken over een totale hoogte van 11,23 m en 11,41 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 12,03 m.

Het pand beschikt links over een gelijkvloers aanbouwvolume met plat dak, met kroonlijsthoogte 3,54 m en bouwdiepte 17,88 m.

Het aanbouwvolume behoudt een afstand van minimaal 3,48 m t.o.v. de scheidingsmuur met de rechteraanpalende.

Langsheen de rechterperceelgrens en naast het aanbouwvolume beschikt de woning over een terras (21,20 m²) tot een bouwdiepte van 17,88 m. Het terras is 1,20 m hoger gelegen dan het maaiveld van de tuin. Het niveauverschil wordt daarbij overbrugd via een trap. Naast het terras en de buitentrap beschikt het pand over een onverharde tuin van ca. 146 m² met daarin 2 bomen.

De vergunde toestand van het pand betreft een eengezinswoning met ingebouwde garage.

Volgende handelingen worden gevraagd:

1/ Functiewijziging:

Het pand wordt omgevormd naar een gemengd programma.

Na verbouwwerken beschikt het pand over:

- Een gelijkvloerse galerij (handel) met een netto vloeroppervlakte (NVO) van 71,91 m². De galerij wordt tevens voorzien van een horeca-invulling als nevenfunctie met NVO 39,11 m².
- Een praktijkruimte (dienstverlening) op het 1^e verdiep met NVO 78,69 m².
- Een woonentiteit op het 2^e verdiep met NVO 98,44 m².
- Een gemeenschappelijke inkom- en traphal voor de praktijkruimte en het woongedeelte met NVO 21,41 m².

2/ Uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume:

Het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt tot een bouwdiepte van 15,78 m (gemeten t.o.v. de rooilijn) uitgebreid tot tegen de rechterscheidingsmuur.

Het plat dak wordt afgewerkt als groendak met kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) 3,54 m. Ten gevolge van de uitbreiding wordt de scheidingsmuur met de rechteraanpalende over de meerdiepte van het aanbouwvolume langsheen de rechterperceelgrens opgehoogd met 0,93 m.

3/ Uitbreiding van het hoofdvolume:

De achterzijde van het hoofdvolume wordt uitgebreid met een derde volwaardige bouwlaag. Hierdoor neemt de kroonlijsthoogte van het achtergevelvlak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) toe van 6,76 m tot 9,56 m. De verhoging van de uitbreiding leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren met de linker- en rechteraanpalende. De scheidingsmuur met de linkeraanpalende wordt over een meerdiepte van 2,33 m opgehoogd met 2,80 m. De scheidingsmuur met de rechteraanpalende wordt t.h.v. de kroonlijst opgehoogd met 2,41 m. De maximale ophoging bedraagt evenwel 2,80 m tot 0,28 m voorbij het achtergevelvlak van rechteraanpalende en minstens 0,68 m gemeten t.o.v. het dakvlak van

rechteraanpalende.

Het achterste hellende dakvlak van het hoofdvolume wordt voorzien van een dakkapel met een totale breedte van 5,24 m, welke 1,56 m afstand tot de linkeraanpalende en 1,30 m afstand tot de rechteraanpalende behoudt.

De dakkapel beschikt over een hoogte van 11,27 m. Het platte dak van de dakkapel zal worden voorzien van zonnepanelen.

4/ Wijzigingen aan de gevel en dakvlakken:

Het voorgevelvlak van het hoofdvolume wordt voorzien van een kalei in een grijze kleur. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door aluminium buitenschrijnwerk. De metalen borstwering van het centrale raamvlak in de erker wordt daarbij verwijderd. Op het gelijkvloers wordt de garagepoort vervangen door een groot raamvlak en een nieuwe toegangsdeur.

De bestaande toegangsdeur wordt vervangen door een glazen toegangsdeur. De raamopening aan de rechterzijde wordt uitgebreid tot de onderzijde en voorzien van een groot raamvlak (vitrine) in grijs aluminium buitenschrijnwerk.

Het bestaande achtergevelvlak van het hoofdvolume (eerste verdiep) wordt aan de buitenzijde voorzien van isolatie en afgewerkt in hout in een witte kleur. De raamopeningen worden gewijzigd en voorzien van nieuw houten buitenschrijnwerk in een lichtgrijze kleur. De ramen worden tevens aan de buitenzijde voorzien van een stalen borstwering. De uitbreiding op het tweede verdiep wordt op gelijkaardige wijze afgewerkt. Aan de linkerzijde wordt een groot vast en schuifraam voorzien in houten buitenschrijnwerk. Aan de rechterzijde wordt een gevelopening voorzien waarachter zich een nieuw inpandig terras (4,80m²) voorzien wordt.

Het bestaande achtergevelvlak van het aanbouwvolume (gelegen langsheen de linkerperceelsgrens) wordt aan de buitenzijde voorzien van een isolatie en een gelijkaardige afwerking met twee nieuwe raamvlakken in hout buitenschrijnwerk. Het nieuwe achtergevelvlak aan de linkerzijde wordt voorzien van een groot schuifraam.

In het voorste hellende dakvlak wordt een nieuw dakvlakvenster voorzien. In het achterste hellende dakvlak worden de bestaande schoorstenen verwijderd. Het achterste dakvlak wordt tevens voorzien van een dakkapel afgewerkt in houten bekleding en houten buitenschrijnwerk waarvan een vast raam en één opendraaiend raamvlak.

5/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de garage heringericht tot een afzonderlijke toegang (voor het woongedeelte en de praktijkruimte op de verdiepingen), een fietsenberging en een toilet toegankelijk vanuit de galerij. De bestaande centrale toegang wordt behouden als toegang tot de gelijkvloerse galerij.

De galerij wordt ingericht op het gelijkvloers in het hoofdvolume verdeeld over drie ruimtes. In het aanbouwvolume wordt een horecagelegenheid ingericht. De galerij en het horecagedeelte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het 1^e verdiep wordt heringedeeld tot een praktijk verdeeld over 3 ruimten.

De praktijk wordt voorzien van een eigen afgescheiden toilet.

Op het 2^e verdiep wordt een woonentiteit ingericht bestaande uit een slaapkamer en badkamer aan de straatzijde en een leefruimte en keuken aan de achterzijde. In de nieuwe dakkapel wordt de woning voorzien van een bijkomend bureau/slaapkamer.

6/ Herinrichting van de buitenruimte:

Ten gevolge van de uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt het bestaande verhoogde terras beperkt gereduceerd. Na aanpassingswerken beschikt het terras over een resterende oppervlakte van 8,60 m².

De onverharde tuin blijft ongewijzigd mits uitzonderling van de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi). De hoogstammige bomen blijven behouden.

7/ Riolering:

De aanvraag voorziet een gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater. De afvoer van de toiletten wordt aangesloten op een nieuwe septische put met een inhoud van 2000 liter. De afvoer van het hemelwater wordt aangesloten op een bestaande hemelwaterput en een nieuwe hemelwaterput met een totale inhoud van 5000 liter. De overloop van de hemelwaterputten worden

aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een totale oppervlakte van 10 m² en een volume van 4000 liter.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 24 december 2024 t.e.m. 22 januari 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

1/ Voorliggende aanvraag wijkt af op verschillende voorschriften van het geldende BPA.

2/ Het is onduidelijk hoe de horecazaak zich verhoudt ten aanzien van de andere functies in het pand. De plannen zouden onvoldoende duidelijkheid verschaffen over het al dan niet gescheiden karakter van deze functies.

De sociale functie zou onvoldoende worden gemotiveerd of aangetoond waardoor er eerder uitgegaan zou moeten worden van een commerciële exploitatie.

3/ De inrichting van de horecagelegenheid in het pand zou niet verenigbaar zijn in deze omgeving. De inrichting zou leiden tot een te grote overlast op aanpalenden en de ruimere omgeving. Het zou onvoldoende verzekerd zijn dat bij latere overname van het pand het statuut van de horeca zal worden misbruikt. Het eventueel gebruik van het terras en de tuin als horecaterras zou het risico op overlast vergroten.

4/ De uitbreiding op het tweede verdiep (derde bouwlaag) zou leiden tot een verminderde lichtinval en privacy bij linkeraanpalend perceel.

5/ De voorziene terrassen op de verdiepingen hebben een negatieve impact op de privacy van de aanpalenden en de omgeving.

6/ De functiewijziging van het pand zou leiden tot een bijkomende parkeerdruk in de straat.

7/ De geplande werken houden een risico in op schade aan de gemeenschappelijke muren.

8/ Er zou onvoldoende communicatie zijn met de buurt.

9/ De werken zouden reeds deels zijn uitgevoerd of gestart. Het dossier zou deels lijken op een regularisatie-aanvraag gezien sommige werken reeds werden uitgevoerd. Dit zou in strijd zijn met de normale procedure en het openbaar onderzoek ondermijnen.

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

1/ Het klopt dat de aanvraag strijdig is met enkele voorschriften van het geldende BPA. Aangezien het BPA dateert van 1990 en bijgevolg ouder is dan 15 jaar kunnen evenwel afwijkingen worden toegelaten op deze voorschriften conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In punt 4 van dit verslag (toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften) worden de afwijkingen opgelijst en beoordeeld. Er word gemotiveerd waarom deze afwijkingen voldoende aanvaardbaar zijn.

2/ Het pand wordt omgevormd van een zuivere eengezinswoning tot een pand met een gemengd programma. Na verbouwingswerken beschikt het pand over een:

- *Een gelijkvloerse galerij (handel) met een netto vloeroppervlakte van 71,91 m². De galerij wordt tevens voorzien van een horeca-invulling als nevenfunctie met een netto vloeroppervlakte van 39,11m².*

- *Een praktijkruimte (dienstverlening) op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 78,69 m².*

- *Een woonentiteit op het tweede verdiep en onder het hellende dakvlak met een netto vloeroppervlakte van 98,44 m².*

- *Een gemeenschappelijke inkom- en traphal voor de praktijkruimte en het woongedeelte met een netto vloeroppervlakte van 21,41 m².*

De plannen geven voldoende duidelijkheid over het al dan niet gescheiden karakter van deze verschillende onderdelen:

- *De praktijkruimte op het eerste verdiep en de woonentiteit op het tweede verdiep beschikken over een gemeenschappelijke toegang aan de linkerzijde op het gelijkvloers. Deze functies zijn volledig afgescheiden van de gelijkvloerse galerij en horecagelegenheid.*

- *De praktijkruimte en de woonentiteit zijn tevens van elkaar gescheiden/gecompartimenteerd. Deze delen enkel een gemeenschappelijke inkom- en traphal waardoor deze autonoom van elkaar kunnen*

functioneren. De bewoner(s) van de woonentiteit en de gebruiker(s) van de praktijkruimte kunnen bijgevolg verschillen.

- De galerij en de horecagelegenheid beschikken over een gemeenschappelijke toegang en zijn wel onlosmakelijk met elkaar verbonden. De gebruiker(s) van de galerij zijn bijgevolg identiek aan de gebruiker(s) van de horecagelegenheid. De horecagelegenheid vormt een onlosmakelijk verbonden nevenfunctie aan deze galerij.

Stedenbouwkundig wordt geen onderscheid gemaakt tussen "sociale" functies of "commerciële" functies. Commerciële zaken kunnen immers een sociale functie vervullen en sociale functies kunnen een commerciële functie vervullen. Stedenbouwkundig wordt enkel een onderscheid gemaakt tussen de volgende hoofdbestemmingen: wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, land- en tuinbouw, detailhandel, dancing/restaurant/café, Kantoor/dienstverlening/vrije beroepen, Industrie/bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorzieningen en militaire functies.

In voorliggende aanvraag wordt het pand omgevormd van een woning naar een gemengde invulling bestaande uit een woongedeelte, een dienstverlenend gedeelte (praktijk), een horecagedeelte en een handelsgedeelte (galerij). Van zodra één van deze functies wordt uitgebreid (t.o.v. de nu voorliggende oppervlaktes) zal een nieuwe omgevingsvergunning vereist zijn.

3/ Er dient opgemerkt te worden dat de horecagelegenheid een onlosmakelijk verbonden karakter heeft met de galerij. De gebruiker(s) van de galerij zullen bijgevolg identiek zijn aan de gebruiker(s) van de horecagelegenheid. De horecagelegenheid vormt bovendien een nevenfunctie aan deze galerij en zal bijgevolg hoofdzakelijk in gebruik genomen worden om een drankje aan te bieden aan de bezoekers van de galerij. Indien de horecazaak (bij overname of door de huidige gebruikers) zou uitgebreid worden zal dit vergunningsplichtig zijn. In dat geval zal een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag moeten worden ingediend waarbij de inpasbaarheid in de omgeving (en de eventuele overlast op aanpalenden) opnieuw wordt beoordeeld.

Er wordt aangegeven dat de inrichting van een beperkte horecagelegenheid als nevenfunctie aan de galerij voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. De Victor Braeckmanlaan vormt als gewestweg een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum. De betreffende mobiliteitsstromen die dergelijke weg met zich meebrengt maken dat panden die hierlangs gelegen zijn uitermate geschikt zijn voor andere invullingen dan wonen. Een korte analyse van de directe omgeving toont ook aan dat er zich een verscheidenheid aan functies bevindt langsheen deze straat gaande van transportbedrijven, aannemers, apothekers, advocatenbureaus tot horecazaken.

Er worden bovendien bijkomende voorwaarden opgenomen om de impact op aanpalenden bijkomend te beperken (zie punt 4.5. Milieutechnische aspecten). Gezien het te risico op overlast wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het terras noch de tuin worden vergund als horecaterras. Dit voorkomt de permanente ingebruikname van de buitenruimte als horecaterras. Er kan evenwel toestemming gevraagd worden voor de tijdelijke uitbating van een horecaterras op basis van het door de stad opgestelde charter. Dergelijke toestemming kan enkel worden toegekend indien het terras voldoet aan een aantal voorwaarden (geen elektronisch versterkte muziek, vast sluitingsuur,...) en wordt jaarlijks geëvalueerd en aangepast (indien er sprake is van overlast).

4/ Het klopt dat de uitbreiding leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur.

Er dient evenwel opgemerkt te worden dat de uitbreiding reikt tot de toegelaten bouwdiepte conform het BPA. Het BPA geeft bijgevolg een bouwrecht om zo diep te bouwen. De uitbreiding reikt evenwel hoger dan de toegelaten bouwhoogte van het BPA zijnde 3 bouwlagen. Er dient evenwel geoordeeld te worden dat dergelijke bouwhoogte aanvaardbaar is. Zowel linker- als rechteraanpalende beschikken over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. Het is bijgevolg weinig overtuigend te stellen dat voorliggend pand niet zo hoog zou mogen reiken. Bovendien wordt vastgesteld dat linkeraanpalende pand over een aanbouwvolume beschikt op het eerste verdiep dat betrekkelijk dieper en hoger reikt dan wat toegelaten is conform het BPA. Tot slot wordt opgemerkt dat aanpalenden op termijn over de mogelijkheid beschikken om hun hoofdvolume op gelijkaardige wijze uit te breiden.

5/ Het inpandige terras op het tweede verdiep valt binnen de toegelaten bouwdiepte van het BPA. Het terras reikt hoger dan de toegelaten bouwhoogte van het BPA. Er wordt geoordeeld dat deze hoogte evenwel aanvaardbaar is. Het terras is volledig inpandig voorzien en behoudt voldoende afstand van

rechteraanpalende. Het linkeraanpalende pand reikt hoger. Het inpandig karakter van het dakterras leiden tot een gelijkaardige impact inzake zichten en lichten als een raamvlak in het achtergevelvlak. Er wordt geoordeeld dat de inrichting van het dakterras bovenop de uitbreiding aanvaardbaar is gezien de beperkte bouwdiepte ervan.

Het dakterras bevindt zich immers nagenoeg centraal ten opzichte van de dakvlakken van linker- en rechteraanpalende. Er dient bovendien opgemerkt te worden dat het dakterras valt binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40 m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden). Het dakterras reikt evenwel over de volledige breedte waardoor er zijdelingse zichten ontstaan op linker- en rechteraanpalende. Het dakterras moet een afstand bewaren van 1,90 m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zones moeten daarbij aangelegd worden als ontoegankelijk groendak. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

6/ De aanvraag is bovendien gelegen op een beperkte afstand van het station Gent Dampoort en langsheen de Victor Braeckmanlaan bevinden zich verschillende bushaltes. Het pand is bijgevolg voldoende bereikbaar met het openbaar vervoer. Bijkomend is de straat langs weerszijden uitgerust met een voldoende uitgerust fiets- en voetpad. Het pand is bijgevolg voldoende bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Bezoekers met de fiets zijn gezien de beperkte oppervlakte van de functies (eerder beperkt) en kunnen hun fiets tijdelijk stallen op het trottoir. Bovendien beschikt het woongedeelte en de praktijkruimte bijkomend over een inpandige fietsenstalling. De weinige bezoekers die alsnog met de auto komen kunnen parkeren op het openbaar domein. De straat is langs weerszijden ingericht met een voldoende lange parkeerstrook.

Er dient geoordeeld te worden dat het voorliggende pand beschikt over een beperkte netto vloeroppervlakte. De verschillende programma-onderdelen beschikken over een beperkte oppervlakte waardoor er geen grote impact op de parkeerdruk verwacht kan worden. Conform de parkeerrichtlijnen van de stad valt het nieuwe gerealiseerde programma dan ook onder de drempelwaarde waardoor er geen minimale parkeerrichtlijnen voor fietsen of wagens worden vooropgesteld.

7/ 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.

8/ We raden de aanvrager aan in dialoog te treden met de burens i.v.m. de start van uitvoering van deze werken. De dialoog over geplande werken en/of het melden van de start van de werken aan de buurt kan evenwel niet worden opgelegd via een omgevingsvergunning.

9/ Het klopt dat voorliggende aanvraag een gedeeltelijke regularisatie betreft. De aanvraag betreft immers een gedeeltelijke regularisatie van wederechtelijk uitgevoerde handelingen alsook de aanvraag van enkele nieuwe handelingen. Dit is ook duidelijk aan het feit dat de aanvraag voorzien is van een driedelige plannenset bestaande uit een plannenset van de laatst vergunde toestand, de bestaande toestand en de nieuwe toestand. Welke handelingen vergunningsplichtig zijn is decretaal bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Indien iemand dergelijke handelingen wenst uit te voeren moet er een omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend. Ook voor het eventueel regulariseren van wederechtelijk uitgevoerde vergunningsplichtige handelingen moet een omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend. Puur technisch is er geen onderscheid tussen een bouwaanvraag en een aanvraag tot regularisatie. Beiden vallen onder dezelfde procedure zoals decretaal bepaald in het omgevingsvergunningsdecreet en het omgevingsvergunningsbesluit. Er werden in voorliggend dossier bijgevolg geen procedurele fouten gemaakt.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als een zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

...

1/ BESTEMMING

Conform de voorschriften van het BPA moet de hoofdbestemming in een zone voor gesloten bebouwing wonen handel of diensten betreffen. Handel en diensten mag daarbij enkel voorzien worden op het gelijkvloers.

Afwijking: Het pand wordt omgevormd van een zuivere eengezinswoning tot een pand met een gemengd programma. Na verbouwwerken beschikt het pand over een:

- Een gelijkvloerse galerij (handel) met een netto vloeroppervlakte van 71,91 m². De galerij wordt tevens voorzien van een horeca-invulling als nevenfunctie met een netto vloeroppervlakte van 39,11 m².*
- Een praktijkruimte (dienstverlening) op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 78,69 m².*
- Een woonentiteit op het tweede verdiep en onder het hellende dakvlak met een netto vloeroppervlakte van 98,44 m².*
- Een gemeenschappelijke inkom- en traphal voor de praktijkruimte en het woongedeelte met een netto vloeroppervlakte van 21,41 m².*

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De Victor Braeckmanlaan vormt als gewestweg een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum. De betrekkelijke mobiliteitsstromen die dergelijke weg met zich meebrengt maken dat panden die hierlangs gelegen zijn uitermate geschikt zijn voor andere invullingen dan wonen. Een korte analyse van de directe omgeving toont ook aan dat er zich een verscheidenheid aan functies bevindt langsheen deze straat gaande van transportbedrijven, aannemers, apothekers, advocatenbureaus tot horecazaken. De omvorming van het pand naar een gemengd pand met een handelszaak (galerij), een dienstverlenende onderneming (praktijk) en een woonentiteit is bijgevolg aanvaardbaar.*
- Het wordt positief bevonden dat er in het pand een woongelegenheid wordt voorzien op de verdiepingen. Dit komt de verwevenheid van functies ten goede. Dit ligt tevens in lijn met de panden in de omgeving die veelal beschikken over woonfuncties op de verdiepingen. Er wordt geoordeeld dat de woning bovendien beschikt over voldoende woonkwaliteit.*
- De inrichting van een praktijkruimte op het eerste verdiep is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De praktijkruimte is beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. Er wordt bijgevolg weinig hinder verwacht naar de aanpalende woningen toe.*
- De inrichting van een nevenfunctie horeca in de galerij is tevens voldoende inpasbaar. De horecazaak is onlosmakelijk verbonden met de galerij en zal bijgevolg niet autonoom kunnen functioneren. Het horecagedeelte is bovendien beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. In de beschrijvende nota wordt bovendien aangegeven dat er geen eten bereid zal worden en dat er enkel non-alcoholische dranken worden aangeboden. De openingsuren van de horecazaak zijn bovendien beperkt tot vijf dagen in de week en tot maximum 18 u in de week en 22 u in het weekend. Er worden bovendien bijkomende voorwaarden opgenomen om de impact op aanpalenden bijkomend te beperken (zie punt 4.5. Milieutechnische aspecten).*

2/ AANTAL BOUWLAGEN/BOUWHOOGTE

Conform de voorschriften van het BPA bedraagt de maximale bouwhoogte in de zone voor gesloten bebouwing tot een bouwdiepte (gemeten vanaf de rooilijn) van 12,00 m in totaal 6,40 m (twee bouwlagen). Vanaf een bouwdiepte van 12,00 m tot de zonegrens (palend aan de zone voor koeren en tuinen) bedraagt de maximale bouwhoogte 3,20 m (één bouwlaag).

Afwijking:

- 1/ De achterzijde van het hoofdvolume wordt uitgebreid met een derde volwaardige bouwlaag. Hierdoor neemt de kroonlijsthoogte van het achtergevelvlak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) toe tot*

9,56 m.

2/ De uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 3,54 m.

Toetsing:

1/ Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Conform de structuurvisie Ruimte Voor Gent streven we naar een zo groot mogelijk ruimtelijk rendement. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. De voorkeur wordt daarom ook gegeven aan het verticaal ophogen van bouwvolumes in plaats van horizontale uitbreiding waarbij onbebouwde buitenruimte wordt aangesneden. 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.
- Het voorzien van een derde volwaardige bouwlaag aan de achterzijde van het pand is bovendien voldoende inpasbaar binnen deze omgeving. Zowel linker- als rechteraanpalende panden beschikken over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. In de directe omgeving bevinden zich bovendien verschillende panden die nog hoger reiken.
- Het ophogen van de achterzijde van het pand met een derde bouwlaag leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren. Deze meerhoogte is voornamelijk een gevolg van het feit dat de uitbreiding reikt tot een bouwdiepte van 12,00 m. Er dient opgemerkt te worden dat dit in overeenstemming is met de voorgeschreven bouwdiepte op de verdiepingen van het BPA. Bijgevolg beschikken aanpalenden over de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden. De ophoging heeft voornamelijk een impact op linkeraanpalend pand. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat linkeraanpalende op het eerste verdiep over een aanbouwwolume beschikt dat vele malen dieper reikt.

2/ Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Het betreft een uitbreiding van het bestaande gelijkvloerse aanbouwwolume waarbij de kroonlijsthoogte behouden blijft. Het is logisch dat men voor de uitbreiding wenst aan te sluiten op de bestaande kroonlijsthoogte.
- In de directe omgeving bevinden zich gelijkaardige aanbouwwolumes die even diep en/of even hoog reiken.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt door de uitbreiding beperkt opgehoogd. Er wordt evenwel geoordeeld dat de impact van deze meerhoogte beperkt is ten gevolge van de oriëntatie van het perceel.

De diepte van de uitbreiding is bovendien beperkt ten aanzien van de toegestane bouwdiepte van het BPA. Rechteraanpalende beschikt bovendien over een voldoende brede en diepe buitenruimte.

3/ DAKVORM

Conform het BPA moeten de daken in de zone voor gesloten bebouwing worden afgewerkt met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig loopt met de voorbouwlijn. De hellingsgraad is daarbij gelegen tussen de 30-60 graden.

Afwijking: De uitbreidingen worden afgewerkt met platte daken

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- In de directe omgeving worden nagenoeg alle aanbouwwolumes afgewerkt met platte daken. De hoofdvolumes in de omgeving beschikken over een variërende dakafwerking gaande van zadeldaken tot platte daken of combinaties hiervan. De voorgestelde dakafwerking is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen de omgeving

4/ STANDVENSTER

Conform het BPA moeten standvensters (synoniem voor dakkappen) opgericht te worden op minstens 0,60 m achter het gevelvlak en beschikken over een hoogte van maximum 1,50 m (inclusief kroonlijst).

Afwijking: De dakkapel in het achterste dakvlak beschikt over een hoogte van 2,02 m gemeten t.o.v. de kroonlijst.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De dakkapel bevindt zich aan de achterzijde waardoor dit niet zichtbaar is vanop de straatzijde. De dakkapel behoudt bovendien voldoende afstand van de linkeren achterperceelsgrens. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt.
- Bovendien dient opgemerkt te worden dat de dakkapel voorzien wordt op een compacte bouwdiepte en bijgevolg ver is teruggetrokken ten aanzien van het achtergevelvlak. De dakkapel valt daarbij binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40 m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden).

5/ MATERIALITEIT

Conform het BPA moeten de gevelvlakken in de zone voor gesloten bebouwing hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen.

Afwijking: De achtergevelvlakken worden voorzien van een houten bekleding in een witte kleur.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

1. In de omgeving zijn de panden opgebouwd uit een verscheidenheid aan materialen. In de straatgevel betreft dit voornamelijk baksteen en dit wordt in voorliggende aanvraag behouden.
2. Enkel de achterzijde van het pand, niet zichtbaar vanaf de straatzijde, wordt voorzien van een houten bekleding. Deze afwerking wordt voldoende kwalitatief beoordeeld en wordt voorzien in een neutrale kleur zodat de inpasbaarheid in de omgeving voldoende wordt gegarandeerd.

...

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- Artikel 3.9: Afvalruimte bij horecazaken "Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte."

Afwijking: Op de plannen staat niet aangeduid of de horecazaak van een dergelijke afvalruimte is voorzien, noch is de aanvraag voorzien met een vraag tot afwijking ervan.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het afval van de horecazaak moet in pandig worden opgeslagen en niet in de buitenruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

...

Milieutechnische aspecten

Geur

Conform de aangereikte nota "Geur- en geluidshinder" worden er geen warme maaltijden bereidt of geserveerd in het horecagedeelte. Indien er op termijn alsnog warme maaltijden worden bereid in de horecazaak moet de afvoer van bereidingsgassen blijven voldoen aan de voorschriften (artikel 3.10) van het algemeen bouwreglement. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Het afval van de horecazaak moet in pandig worden opgeslagen en niet in de buitenruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht. Het afval mag enkel buiten geplaatst worden op het trottoir op de dag van ophaling. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Geluid

Conform de aangereikte nota "Geur- en geluidshinder" word er enkel in pandig elektronisch versterkte muziek voorzien behorend tot de categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A). Het afspelen van luidere muziek vereist een bijkomende milieuvergunning. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Er moeten voldoende maatregelen genomen worden om de geluidsoverlast te beperken door de horecazaak voldoende te isoleren. Bij het spelen van muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het resterende verhoogde terras in gebruik genomen zal worden als horecaterras. Gezien het te grote risico op overlast wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het terras noch de tuin worden vergund als horecaterras. Er kan evenwel toestemming gevraagd worden voor de tijdelijke uitbating van een horecaterras op basis van het door de stad opgestelde charter. Dergelijke toestemming kan enkel worden toegekend indien het terras voldoet aan een aantal voorwaarden (geen elektronisch versterkte muziek, vast sluitingsuur,...) en wordt jaarlijks geëvalueerd.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Functiewijziging:

De functiewijziging van het pand wordt gunstig beoordeeld. De Victor Braeckmanlaan vormt als gewestweg een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum. De betreffende mobiliteitsstromen die dergelijke weg met zich meebrengt maken dat panden die hierlangs gelegen zijn uitermate geschikt zijn voor andere invullingen dan wonen (omwille van de zichtbaarheid en bereikbaarheid).

Een korte analyse van de directe omgeving toont ook aan dat er zich een verscheidenheid aan functies bevindt langs deze straat gaande van transportbedrijven, aannemers, apothekers, advocatenbureaus tot horecazaken. De omvorming van het pand naar een gemengd pand met een handelszaak (galerij), een dienstverlenende onderneming (praktijk) en een woonentiteit is bijgevolg aanvaardbaar:

- *Het wordt positief bevonden dat er in het pand een woongelegenheid wordt voorzien op de verdiepingen. Dit komt de verwevenheid van functies ten goede. Dit ligt tevens in lijn met de panden in de omgeving die veelal beschikken over woonfuncties op de verdiepingen. Er wordt geoordeeld dat de woning bovendien beschikt over voldoende woonkwaliteit.*

- *De inrichting van een praktijkruimte op het eerste verdiep is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De praktijkruimte is beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven.*

Er wordt bijgevolg weinig hinder verwacht naar de aanpalende woningen toe.

- *De inrichting van een nevenfunctie horeca in de galerij is tevens voldoende inpasbaar. De horecazaak is onlosmakelijk verbonden met de galerij en zal bijgevolg niet autonoom kunnen functioneren. Het horecagedeelte is bovendien beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. In de beschrijvende nota wordt bovendien aangegeven dat er geen eten bereid zal worden en dat er enkel non-alcoholische dranken worden aangeboden. De openingsuren van de horecazaak zijn bovendien beperkt tot vijf dagen in de week en tot maximum 18u in de week en 22u in het weekend. Er worden bovendien bijkomende voorwaarden opgenomen om de impact op aanpalenden bijkomend te beperken (zie punt 4.5. Milieutechnische aspecten).*

2/ Uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume:

De uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt gunstig beoordeeld. Ten gevolge van de uitbreiding neemt de functionele oppervlakte van het pand toe. De uitbreiding valt daarbij binnen de gangbare normen inzake bouwdiepte en bouwhoogte. In de directe omgeving bevinden zich gelijkaardige aanbouwvolumes die even diep en/of even hoog reiken. Het aanbouwvolume reikt

minder diep dan de toegelaten bouwdiepte van het BPA en reikt beperkt hoger. De meerhoogte komt evenwel voort uit de wens aan te sluiten op de bestaande kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume. De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt door de uitbreiding beperkt opgehoogd. Er wordt evenwel geoordeeld dat de impact van deze meerhoogte beperkt is ten gevolge van de oriëntatie van het perceel. De diepte van de uitbreiding is bovendien beperkt ten aanzien van de toegestane bouwdiepte van het BPA. Rechteraanpalende beschikt bovendien over een voldoende brede en diepe buitenruimte.

3/ Uitbreiding van het hoofdvolume:

De uitbreiding van de achterzijde van het hoofdvolume met een derde volwaardige bouwlaag wordt gunstig beoordeeld. Conform de structuurvisie Ruimte Voor Gent streven we naar een zo groot mogelijk ruimtelijk rendement. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. De voorkeur wordt daarom ook gegeven aan het verticaal ophogen van bouwvolumes in plaats van horizontale uitbreiding waarbij onbebouwde buitenruimte wordt aangesneden. 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. Het voorzien van een derde volwaardige bouwlaag aan de achterzijde van het pand is bovendien voldoende inpasbaar binnen deze omgeving. Zowel linker- als rechteraanpalende panden beschikken over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. In de directe omgeving bevinden zich bovendien verschillende panden die nog hoger reiken.

Het ophogen van de achterzijde van het pand met een derde bouwlaag leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren. Deze meerhoogte is voornamelijk een gevolg van het feit dat de uitbreiding reikt tot een bouwdiepte van 12,00 m.

Er dient opgemerkt te worden dat dit in overeenstemming is met de voorgeschreven bouwdiepte op de verdiepingen van het BPA. Bijgevolg beschikken aanpalenden over de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden. De ophoging heeft voornamelijk een impact op linkeraanpalend pand. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat linkeraanpalende op het eerste verdiep over een aanbouwvolume beschikt dat vele malen dieper reikt.

Verder wordt het achterste dakvlak voorzien van een nieuwe dakkapel.

De inrichting van deze dakkapel heeft een beperkte impact op de omgeving. De dakkapel bevindt zich immers aan de achterzijde waardoor dit niet zichtbaar is vanop de straatzijde. De dakkapel behoudt bovendien voldoende afstand van de linker- en achterperceelsgrens. Bovendien dient opgemerkt te worden dat de dakkapel voorzien wordt op een compacte bouwdiepte en bijgevolg ver is teruggetrokken ten aanzien van het achtergevelvlak. De dakkapel valt daarbij binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40 m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden). De uitbreidingen worden afgewerkt met platte daken of groendaken hetgeen voldoende verenigbaar is binnen de omgeving. De aangereikte plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de dakafwerking van de uitbreiding op het tweede verdiep (derde bouwlaag):

- Op basis van de aangereikte snede blijkt dat het dakvlak van de uitbreiding (derde bouwlaag) integraal wordt aangelegd als groendak.
- Op basis van het inplantingsplan en het achtergevelaanzicht blijkt evenwel dat het dak palend aan de achterzijde van de nieuwe dakkapel over de volledige breedte wordt aangelegd als dakterras (14,16 m²). Het dakterras reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,12 m. De kroonlijst van het dakterras beschikt daarbij over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,85m. De balustrade wordt voorzien in staal.
- Het dakterras staat evenwel niet aangegeven op het aangereikte terreinprofiel noch op het dakenplan. In de aanvraag ontbreekt ook een grondplan van de dakkapel van waaruit het dakterras vermoedelijk toegankelijk moet zijn.

Er wordt geoordeeld dat de inrichting van dergelijk dakterras aanvaardbaar is gezien de beperkte bouwdiepte ervan. Het dakterras bevindt zich immers nagenoeg centraal ten opzichte van de dakvlakken van linker- en rechteraanpalende. Er dient bovendien opgemerkt te worden dat het dakterras valt binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40 m en een hellend dak met een

hellingsgraad van maximum 60 graden). Het dakterras reikt evenwel over de volledige breedte waardoor er zijdelingse zichten ontstaan op linker- en rechteraanpalende. Het dakterras moet een afstand bewaren van 1,90 m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens.

De teruggetrokken zones moeten daarbij aangelegd worden als ontoegankelijk groendak. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

4/ Wijzigingen aan de gevel en dakvlakken:

De gevel- en dakvlakken worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Er wordt opgemerkt dat de gevelsteen in de voorgevel wordt voorzien van een grijze kalei. Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapd worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de gewestelijke verordening toegankelijkheid moet de nieuwe gelijkvloerse vitrine aan de rechterzijde voorzien worden van een schuifraam die een bijkomende toegang verleent tot het pand. Deze toegang moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het niveauverschil tussen het trottoir en het vloerpeil van de galerij moet daarbij opgevangen worden via een inpandige helling (voorbij de schuifdeur) die eveneens voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

5/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken aan het pand worden gunstig beoordeeld. Het afval van de horecazaak moet inpandig worden opgeslagen en niet in de buitenruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht. Het afval mag enkel buiten geplaatst worden op het trottoir op de dag van ophaling. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

6/ Herinrichting van de buitenruimte:

Na verbouwingswerken beschikt het pand over een voldoende resterend deel aan buitenruimte waarvan het overgrote merendeel wordt aangelegd als onverharde en groene zone. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het resterende verhoogde terras in gebruik genomen zal worden als horecaterras. Gezien het te risico op overlast wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het terras noch de tuin worden vergund als horecaterras.

Er kan evenwel toestemming gevraagd worden voor de tijdelijke uitbating van een horecaterras op basis van het door de stad opgestelde charter. Dergelijke toestemming kan enkel worden toegekend indien het terras voldoet aan een aantal voorwaarden (geen elektronisch versterkte muziek, vast sluitingsuur,...) en wordt jaarlijks geëvalueerd. Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. 068857-006/PJ/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van AWW - District Gent Gewestwegen, afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. AV/411/2024/01768, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van Fluvius, afgeleverd op 17 januari 2025 onder ref. 5000088003, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer, afgeleverd op 3 januari 2025 onder ref. WT 2024 OG 2190_1, moeten integraal worden nageleefd.

Horecaterras:

Het verhoogde terras of de tuin wordt niet vergund als horecaterras.

Dakterras:

Het dakterras moet een afstand bewaren van 1,90 m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zones moeten daarbij aangelegd worden als ontoegankelijk groendak.

Toegankelijkheid:

De vitrine moet voorzien worden van een schuifraam die een bijkomende toegang verleend tot het pand. Deze toegang moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Het niveauverschil tussen het trottoir en het vloerpeil van de galerij moet daarbij opgevangen worden via een inpandige helling (voorbij de schuifdeur) die eveneens voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Geur:

- *Indien er op termijn alsnog warme maaltijden worden bereid in de horecazaak moet de afvoer van bereidingsgassen blijven voldoen aan de voorschriften (artikel 3.10) van het algemeen bouwreglement.*

- *Het afval van de horecazaak moet inpandig worden opgeslagen en niet in de buitenruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht. Het afval mag enkel buiten geplaatst worden op het trottoir op de dag van ophaling.*

Geluid:

Er moeten voldoende maatregelen genomen worden om de geluidsoverlast te beperken door de horecazaak voldoende te isoleren. Bij het spelen van muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens.

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.

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).*

- *De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.*

- *De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").*

- *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.

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.

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.*

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. 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-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringssysteem 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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen.

Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Openbaar domein:

Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1 cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

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

Sloop:

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. Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

..."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten zijn de eigenaars van de woningen Victor Braeckmanlaan 90 en 92. De woning nr. 92 paalt links aan het bouwperceel nr. 94.

Hun bezwaren hebben betrekking op:

- De vergunning werd door de aanvrager niet correct aangeplakt (zij heeft niet gedurende één onderbroken maand uitgehangen).
 - Er worden maar liefst 6 afwijkingen toegestaan op het BPA met o.a. de redenering dat er in de Victor Braeckmanlaan transportbedrijven, aannemers, apothekers, advocatenbureaus en horecazaken zouden zijn. Met uitzondering van een tapasrestaurant dat slechts beperkt open is zijn geen van deze bedrijven aanwezig in de straat.
- De voorschriften begrepen in een BPA vormen de emanatie van de goede ruimtelijke ordening. Door 6 afwijkingen toe te staan doet men overduidelijk afbreuk aan deze goede ruimtelijke ordening.
- Het optrekken van de scheidingsmuur is in strijd met het eigendomsrecht (scheidingsmuur is eigendom appellanten), de vergunning is onuitvoerbaar.
 - Uit de vergunning blijkt dat een dakterras en een dakkapel voorzien worden. Plannen hiervan ontbreken. Het is onvermijdelijk dat dit inkijk zal geven in de slaapkamers en burelen van appellanten hun woning (op de 1^e en 2^e verdieping), in de erker op de 1^e verdieping en in de tuin. Dit is in strijd met de regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende het recht van uitzicht en is een schending van de privacy.
 - Op heden is het reeds problematisch om een parkeerplaats te vinden in de straat. Nu op het bouwperceel een garage omgevormd wordt tot een galerij en een appartement en een praktijkruimte met 3 kamers zal dit voor een grote extra parkeerdruk zorgen. Appellanten menen dat het in de stad Gent vereist is elders parkeerruimte te voorzien.
- Bij een vorig evenement stonden er fietsen per 2 vastgebonden vóór de garagepoort van nummer 92 waardoor de auto in deze garage niet meer kon buitenrijden. Ook tijdens de reeds aan de gang zijnde werken werden reeds regelmatig bestelwagens voor de garage geplaatst.
- Gezien het ingrijpend karakter van de werken is er een grote kans op scheuren en barsten van de gemeenschappelijke muur, op verzakkingen van de vloeren en op lekken in het dak. Een plaatsbeschrijving voor de start van de werken dient verplicht te worden opgelegd.
 - In de eigendomstitel van de woning van appellanten werd opgenomen dat er in deze woning geen dranksluiteren of andere horeca aangelegenheden mogen uitgebaat worden. Het is zeer waarschijnlijk dat deze bijzondere voorwaarde ook is opgenomen in de aankoopakte van de aanvrager. Men kan als Stad geen afbreuk doen aan deze bijzondere voorwaarde door het verlenen van een omgevingsvergunning.
 - In de vergunning werd een bijzondere voorwaarde opgenomen dat het terras noch de tuin worden vergund als horecaterras. Echter via Facebook wordt nu reeds reclame gemaakt als volgt: "*Daarnaast is er een bar en tuin met trampoline*". Het is aldus overduidelijk dat de tuin zal worden gebruikt door de bezoekers van de horeca en appellanten hierdoor veel geluidsoverlast zullen hebben.
- Er mogen geen alcoholische dranken worden geserveerd, echter via hun website wordt tot op heden reclame gemaakt dat er lekkere wijn kan geconsumeerd worden tijdens het event.
- De vraag stelt zich wie van Stad Gent zal controleren of de eigenaar van nummer 94 deze bijzondere voorwaarden zal respecteren.
- Bij een vorig evenement liepen er kinderen over de tuinmuur die het dak van het tuinhuis van appellanten hebben beschadigd.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer (AWV – District Gent Gewestwegen)

Deze instantie bracht op 30 juni 2025 een gunstig advies uit, mits rekening te houden met de bijgevoegde aandachtspunten.

1.9.2 Vlaamse Milieumaatschappij (watertoets@vmm.be)

Deze instantie bracht op 29 juli 2025 volgend advies uit:

"...

De oorspronkelijke omgevingsvergunningsaanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd, zie advies met ons kenmerk WT 2024 OG 2190_1.

In het beroepsschrift worden geen argumenten aangehaald waaruit blijkt dat het noodzakelijk is om

*dit advies te herzien. Bijgevolg wordt dit hieronder hernomen.
..."*

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 2 juli 2025 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) 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 27 maart 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

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

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan de waterbeheerder van de site, met name de Vlaamse Milieumaatschappij (watertoets@vmm.be).

Deze adviesinstantie heeft de watertoets uitgevoerd (zie rubriek 1.3.1) en stelt dat het project in overeenstemming te brengen is met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Indien de vloerpas geen 30 cm boven de straat gelegen is, moeten er waterkerende schotten voorzien worden voor deur- en raamopeningen om de woning te beschermen;
- Er moet een terugslagklep geplaatst worden op de vuilwaterafvoer en tussen de hemelwaterput en de wadi;
- De verluchting van de kelder moet 30 cm boven het niveau van de weg voorzien worden;
- water-, gas- en elektriciteitstellers en de hemelwaterpomp mogen niet in de kelder geplaatst worden.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij kan bijgetreden worden.

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

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 Stikstoftoets

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

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

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,8 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Er mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag onder de 70.000 vervoersbewegingen per jaar blijft.

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.

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

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

2.4 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, en latere wijzigingen.

Het project bevat na verbouwingswerken ± 126 m² aan publiek toegankelijke oppervlakte (galerij + horeca).

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Artikel 18 van de verordening luidt als volgt:

"Niveaunderschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaunderschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaunderschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

Niveaunderschillen van meer dan 18 cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift. (...)."

Artikel 25 van de verordening luidt als volgt:

"Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukszijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt."

De aanvraag is op volgende punten niet in overeenstemming met de toegankelijkheidsverordening:

- Artikel 18: Op het grondplan en het aanzicht van de voorgevel staat vermeld dat er een drempelloze toegang is van het trottoir naar de inkomhal van de galerij/horecazaak. Op het gevelaanzicht wordt evenwel een hoogteverschil van 9 cm ingetekend tussen het niveau van het trottoir en de vloerpas t.h.v. de inkomdeur. Het is dus onduidelijk hoe het niveauverschil tussen deze inkomhal en het vloerpeil van de galerij/horecazaak overbrugd kan/zal worden, gezien het max. toegelaten hellingspercentage 10 % bedraagt bij hoogteverschillen tot 10 cm (zie artikel 19 van de verordening) én de toegang vanuit het sas naar de galerij onmiddellijk zijwaarts achter de inkomdeur geschiedt en er dus geen ruimte is voor een helling in het sas.
- Artikel 25: De toegangsdeur tot de galerij/horecazaak beschikt aan de binnenzijde niet over een voldoende brede krukzijde. Op het plan bedraagt deze slechts 0,24 m.
- Het is tevens onduidelijk hoe men vanuit de inkomhal toegang neemt tot de galerij. Op het grondplan staat hier geen deur ingetekend. Vermoedelijk betreft dit een dubbele deur of een schuifdeur maar dit kan niet worden afgeleid. Bijgevolg kan deze toegang niet worden getoetst aan de voorschriften van de verordening (minimale doorgangsbreedte, hoogte, krukzijde, vrije en vlakke draairuimte, ...).

Het CBS heeft in de bestreden beslissing het volgende standpunt ingenomen:

"Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Bovenstaande afwijkingen werden niet gemotiveerd in voorliggende aanvraag. Er wordt geoordeeld dat de voorziene inkomhal onvoldoende kwalitatief is om een voldoende grote toegankelijkheid te verzekeren.

Er wordt evenwel vastgesteld dat het raamvlak rechts naast de toegangsdeur wordt vervangen door een grote vitrine. De vitrine moet voorzien worden van een schuifraam die een bijkomende toegang verleend tot het pand. Deze toegang moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het niveauverschil tussen het trottoir en het vloerpeil van de galerij moet daarbij opgevangen worden via een inpandige helling (voorbij de schuifdeur) die eveneens voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde."

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.6 De juridische toets

Plantechische gebreken:

In de bestreden beslissing worden volgende gebreken opgemerkt:

"Het grondplan van het 1^e verdiep werd in voorliggende aanvraag verkeerdelijk tweemaal aangereikt (als zowel het grondplan voor het 1^e als het 2^e verdiep). Het grondplan van het woongedeelte (2^e verdiep) werd verkeerdelijk aangegeven als het 3^e verdiep. Het grondplan van de dakkapel werd niet aangereikt. Op basis van vergelijk met de andere plannen (langsdoorsnede en gevelaanzichten) is de werkelijke indeling evenwel voldoende duidelijk, zijnde:

- *Praktijkruimte op het 1^e verdiep*
- *Wonen op het 2^e verdiep en onder het hellende dak (inclusief nieuwe dakkapel)."*

"De aangereikte plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de dakafwerking van de uitbreiding:

- *Op basis van de aangereikte snede blijkt dat het dakvlak van de uitbreiding (3^e bouwlaag) integraal wordt aangelegd als groendak.*
- *Op basis van het inplantingsplan en het achtergevelaanzicht blijkt evenwel dat het dak palend aan de achterzijde van de nieuwe dakkapel over de volledige breedte wordt aangelegd als dakterras (14,16 m²). Het dakterras reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,12 m. De kroonlijst van het dakterras beschikt daarbij over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,85 m. De balustrade wordt voorzien in staal.*
- *Het dakterras staat evenwel niet aangegeven op het aangereikte terreinprofiel, noch op het dakenplan. In de aanvraag ontbreekt ook een grondplan van de dakkapel."*

Deze gebreken maken evenwel niet dat het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt.
Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Sint-Baafskouter'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van het BPA gelegen in een 18 m diepe zone voor gesloten bebouwing, gevolgd door een zone voor koeren en tuinen.

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

- **BESTEMMING**

Voorschrift: In de zone voor gesloten bebouwing zijn enkel de bestemmingen wonen, handel en diensten toegestaan, met als beperking dat handel en diensten enkel op het gelijkvloers toegelaten zijn.

Afwijkingen:

1/ Op het gelijkvloers wordt een functie handel (galerij) gevraagd met NVO 71,91 m². De galerij wordt tevens voorzien van een reca-invulling als nevenfunctie met NVO 39,11 m².

De handelsfunctie is in overeenstemming met de voorschriften, maar reca is niet toegestaan, ook niet als nevenfunctie.

2/ Op de 1^e verdieping wordt een functie diensten (praktijk/therapieruimte) voorzien met NVO 78,69 m². Deze bestemming is eveneens strijdig met de voorschriften (niet toegestaan op bovenverdiepingen).

- **AANTAL BOUWLAGEN/BOUWHOOGTE**

Voorschrift: De hoofdbouw (tot 12 m diep) mag een kroonlijsthoogte van max. 2 bouwlagen hebben, met een gelijkvloerse aanbouw tot 18 m diep.

Een bouwlaag mag max. 3,20 m hoog zijn t.o.v. het peil op de rooilijn.

Afwijkingen:

1/ De achterzijde van het hoofdvolume wordt uitgebreid met een derde volwaardige bouwlaag, met kroonlijsthoogte 9,56 m.

2/ De uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 3,54 m.

- **DAKVORM**

Voorschrift: De daken in de zone voor gesloten bebouwing worden afgewerkt met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig loopt met de voorbouwlijn.

De hellingsgraad is daarbij gelegen tussen de 30-50 graden.

De aanbouw mag voorzien worden van een plat dak indien de hoofdbouw meerdere bouwlagen telt.

Afwijking: De uitbreiding van de hoofdbouw aan de achterzijde wordt afgewerkt met een plat dak.

- **STANDVENSTER**

Voorschrift: Standvensters (in de zin van dakkappen) moeten opgericht worden op minstens 0,60 m achter het gevelvlak en beschikken over een hoogte van maximum 1,50 m (inclusief kroonlijst).

Afwijking: De dakkapel in het achterste dakvlak beschikt over een hoogte van 2,02 m gemeten t.o.v. de kroonlijst.

- **MATERIALEN**

Voorschrift: De gevelvlakken moeten hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen.

Afwijking: De achtergevelvlakken worden voorzien van een houten bekleding in een witte kleur.

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

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

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is.

De Raad heeft tevens in diverse arresten reeds geoordeeld dat een afwijking van 25 % niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA en dus niet als

een 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden (arrest nr. A/2014/0164 van 4 maart 2014; arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013, ...).

Volgende afwijkingen kunnen op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO toegestaan worden:

- De uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 3,54 m i.p.v. max. 3,20 m.
- De afwijking op de dakvorm.
- De afwijking op de materialen.

De motivatie van het CBS om deze 3 afwijkingen bij te treden kan volledig gevolgd worden (zie rubriek 1.7).

De overige afwijkingen hebben betrekking op de bestemming, het aantal bouwlagen of zijn niet 'beperkt'. Zij vallen niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Een tweede afwijkingsmogelijkheid betreft artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), dat als volgt luidt:

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

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

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

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

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

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

..."

Het betrokken BPA dateert van 21 september 1992 en is dus ouder dan 15 jaar. De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied. De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich principieel binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Artikel 4.4.9/1 VCRO behoudt de rechtskracht van de voorschriften van meer dan 15 jaar oude bijzondere plannen van aanleg als weigeringsgrond, maar maakt het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om van die voorschriften af te wijken buiten de grenzen van wat artikel 4.4.1, §1 VCRO als 'beperkte' afwijkingen toelaat.

Als afwijkingsregeling moet artikel 4.4.9/1 VCRO restrictief worden uitgelegd en toegepast. De parlementaire voorbereiding bevestigt dat en licht toe dat de afwijkingsregeling *"strikt geïnterpreteerd moet worden"*, *"op geen enkel ogenblik een recht op afwijking (geeft)"*, *"slechts een mogelijkheid voor het vergunningverlenende bestuursorgaan (is) en geen 'verplichting' tot afwijking"*, en maar *"in een beperkt aantal gevallen (...) van toepassing (is)"*.

De toelichting vermeldt voorts dat het vergunningverlenend bestuur *"in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de verruimde toetsingscriteria van paragraaf 2 van artikel 4.3.1 VCRO (...) bevoegd (blijft) om vergunningsaanvragen te weigeren of aan een vergunning voorwaarden te stellen"* en dat zijn discretionaire appreciatiebevoegdheid *"intact"*

(blijft)" (Parl.St. VI.Parl. 2016-17, nr. 1149/3, 28-29).

Dit wordt nog eens bevestigd door de toevoeging van de laatste zin aan artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO die opnieuw de bevestiging inhoudt dat de keuze tussen het wel of niet toepassen van artikel 4.4.9/1 VCRO aan de vergunningverlenende overheid toekomt. Indien deze van oordeel is dat een bijzonder plan van aanleg nog steeds de criteria bevat die de goede ruimtelijke ordening mede bepalen, dan mag ze daarvan gebruik blijven maken en besluiten tot het niet toepassen van artikel 4.4.9/1 VCRO.

De afwijkingsregeling van artikel 4.4.9/1 VCRO heeft dus een bepaalde eigenheid. Uit de voorbereidende werken blijkt verder dat deze mogelijkheid tot afwijking ingegeven is door de bezorgdheid van de decreetgever om een verhoging van het ruimtelijk rendement mogelijk te maken waar 'oude' voorschriften dit verhinderen.

Waar en in welke mate verdichting wenselijk en aanvaardbaar is, als onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, behoort tot de discretionaire appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur. Het komt het bestuur toe om de aangevraagde afwijking af te wegen tegen de feitelijke kenmerken van de omgeving en de actuele relevantie van het BPA als beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening.

De voorschriften laten expliciet een bestemming handel en diensten toe op het gelijkvloers, maar geen (ho)reca.

In voorliggend ontwerp verkrijgt het gelijkvloers een bestemming 'handel' (galerij) met NVO 71,91 m². De galerij wordt tevens voorzien van een reca-invulling als nevenfunctie met NVO 39,11 m². Uit de verklarende nota blijkt dat het gelijkvloers in hoofdzaak zal bestaan uit een fotogalerij en een kunstboekenwinkel. De reca-activiteit is onlosmakelijk verbonden met de galerij en zal niet autonoom kunnen functioneren.

Er kan een afwijking toegestaan worden om een recafunctie te koppelen aan de galerij op basis van volgende motivering:

- De Victor Braeckmanlaan vormt als gewestweg een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum. Het perceel bevindt zich op ca. 500 m afstand van het Dampoortstation, in verstedelijkt gebied, waaronder verschillende hoge appartementsgebouwen.

De V. Braeckmanlaan gaat, richt Dampoortstation, naadloos over in de Land van Waaslaan, zij vormen één straatbeeld.

De betrekkelijke mobiliteitsstromen die dergelijke weg met zich meebrengt maken dat panden die hierlangs gelegen zijn uitermate geschikt zijn voor andere invullingen naast wonen.

- In het straatbeeld komen verschillende recazaken voor, zoals restaurant Commotie (V. Braeckmanlaan 367), tapasbar Te Gusta (V. Braeckmanlaan 45), taverne La Fiësta (Land van Waaslaan 48) en café Istanbul (Land van Waaslaan 91A).

- Het recagedeelte is beperkt in oppervlakte waardoor ook de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. In de beschrijvende nota wordt bovendien aangegeven dat er geen eten bereid zal worden en dat er enkel non-alcoholische dranken worden aangeboden. De openingsuren van de recazaak zijn beperkt tot 5 dagen in de week en tot maximum 18 u in de week en 22 u in het weekend.

Het CBS stelt in haar motivering het volgende:

"Een korte analyse van de directe omgeving toont ook aan dat er zich een verscheidenheid aan functies bevindt langsheen deze straat gaande van transportbedrijven, aannemers, apothekers, advocatenbureaus tot horecazaken. De omvorming van het pand naar een gemengd pand met een handelszaak (galerij), een dienstverlenende onderneming (praktijk) en een woonentiteit is bijgevolg aanvaardbaar."

Appellanten betwisten dat deze functies aanwezig zijn.

Ter plaatse kan vastgesteld worden dat behalve wonen en voormelde horecazaken, ook nog volgende functies voorkomen in het straatbeeld: 2 x een carwash, 2 x een autogarage (verkoop auto's en/of herstel auto's), een school, diverse kantoren, een kunstgalerij (Rufus Gallery), een bankkantoor, vastgoedkantoor, nachtwinkel, luchthavenvervoer, cateringzaak, medisch labo, piano-zaak, handel in Italiaanse wijnen, advocatenkantoor, huisartsenpraktijk, verpleegpraktijk, dierenarts, diëtiste, decorateur, strijkcentrale, kapsalon, schoonheidsinstituut,

Het gaat dus veelal om zaken horend tot de bestemmingscategorie 'kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen'.

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert in de bestreden beslissing waarom naast wonen ook nog een andere functie toelaatbaar is in het pand:

- *'Het wordt positief bevonden dat er in het pand een woongelegenheid wordt voorzien op de verdiepingen. Dit komt de verwevenheid van functies ten goede. Dit ligt tevens in lijn met de panden in de omgeving die veelal beschikken over woonfuncties op de verdiepingen. Er wordt geoordeeld dat de woning bovendien beschikt over voldoende woonkwaliteit.*

- *De inrichting van een praktijkruimte op het eerste verdiep is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De praktijkruimte is beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. Er wordt bijgevolg weinig hinder verwacht naar de aanpalende woningen toe.*

- *De inrichting van een nevenfunctie horeca in de galerij is tevens voldoende inpasbaar. De horecazaak is onlosmakelijk verbonden met de galerij en zal bijgevolg niet autonoom kunnen functioneren. Het horecagedeelte is bovendien beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. In de beschrijvende nota wordt bovendien aangegeven dat er geen eten bereid zal worden en dat er enkel non-alcoholische dranken worden aangeboden. De openingsuren van de horecazaak zijn bovendien beperkt tot vijf dagen in de week en tot maximum 18u in de week en 22u in het weekend. Er worden bovendien bijkomende voorwaarden opgenomen om de impact op aanpalenden bijkomend te beperken (zie punt 4.5. Milieutechnische aspecten).'*

De aanvragers, de heer en mevrouw Tomas Uyttendaele - Karmen Vermeulen, geven niet aan dat zij woonachtig in de woning van de aanvraag zijn of zullen worden.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt het volgende vermeld:

"Tomas en Karmen kochten dit pand met de wens om hier een gezamenlijke droom te realiseren. Tomas (fotograaf) en Karmen willen hier een fotogalerij en kunstboekenwinkel met een sociale insteek realiseren. Karmen (zorgkundige) wil zich inzetten om van deze galerij ook een plek te maken voor ontmoeting en sociale integratie met (foto)kunst als middel voor ontplooiing en verbinding. Door uitbreiding van het bouwvolume wensen zij het woongedeelte voor dit woongebouw te behouden ondanks de integratie van de 2 werkgerelateerde functies die zij zelf graag willen invullen. De bestaande woning krijgt dus een galerij met horecafunctie en therapieruimte als nevenfunctie.

...

De galerij bevindt zich op gelijkvloers en is rechtstreeks bereikbaar vanaf de straat via de bestaande voordeur en sas. Een schakeling van ruimtes biedt plaats voor presentatieruimte van fotokunst en de etalage van kunstboeken. In het achterste gedeelte is er een horeca-functie.

...

De praktijkruimte is gelegen op de eerste verdieping en bestaat uit 3 verblijfsruimtes en dienende ruimte (berging, bureau) en heeft eigen sanitair en kitchenette. De ruimtes hebben allemaal een mooi groot raam in verhouding tot de oppervlakte van de kamer. Omwille van privacy-redenen zal geen toegang tot het dak voorzien worden.

...

De toegang tot het appartement is via een aparte traphal, los van de galerij. Deze trap wordt gedeeld met de toegang tot de praktijkruimte."

In een omgeving gekenmerkt door het voorkomen van een verscheidenheid aan functies, kan een voorgestelde functiewijziging worden verantwoord. De Victor Braeckmanlaan vormt als gewestweg een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum. De betrekkelijke mobiliteitsstromen die dergelijke weg met zich meebrengt maken dat panden die hierlangs gelegen zijn uitermate geschikt zijn voor andere invullingen dan wonen (omwille van de zichtbaarheid en bereikbaarheid).

De voorziene functies zijn bovendien voldoende kleinschalig en afgestemd op de ligging in een gemengde omgeving, waardoor deze perfect integreerbaar zijn in de omgeving, zonder de omliggende woonfunctie te verstoren. De recazaak die aansluit bij de galerij is kleinschalig en wordt voldoende ingeperkt qua openingsuren (zie verder) om hinder voor de omwonenden te vermijden. Een praktijkruimte op de eerste verdieping betreft een kleinschalige complementaire functie die zich, ook op de verdieping, perfect integreert in een woonomgeving.

Er is voldoende motivatie voorhanden om, in afwijking op de BPA-voorschriften, dergelijke verweving van functies toe te staan in een rijwoning. Zeker langs de Victor Braeckmanlaan moet een eenzijdige woonfunctie worden vermeden en moet ingezet worden op verweving van functies, rekening houdend met de inpasbaarheid in de woonomgeving. Voorliggende aanvraag voldoet hieraan waardoor kan worden afgeweken van de BPA-voorschriften op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Op basis van de toestand in de omgeving kan gesteld worden dat het voorschrift waarin naast wonen enkel handel en diensten toelaatbaar is op het gelijkvloers, verouderd is. Een kleinschalige reca-functie moet ook kunnen op het gelijkvloers, al dan niet in combinatie met een andere gelijkvloerse activiteit.

Ook de functiewijziging naar dienstverlening op de 1^e verdieping kan worden toegestaan en dit eveneens met het oog op het inzetten op verweving van functies.

2.7 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

De ruimtelijke inpasbaarheid van de functiewijziging op zowel het gelijkvloers als op de eerste verdieping werd reeds uitgebreid besproken in het bovenstaande juridische luik in functie van de motivatie van het gebruik van artikel 4.4.9/1 VCRO. Deze motivatie kan hier integraal worden hernomen.

Uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume:

De uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt gunstig beoordeeld. De motivatie van het college van burgemeester en schepenen kan worden overgenomen: *'Ten gevolge van de uitbreiding neemt de functionele oppervlakte van het pand toe. De uitbreiding valt daarbij binnen de gangbare normen inzake bouwdiepte en bouwhoogte. In de directe omgeving bevinden zich gelijkaardige aanbouwvolumes die even diep en/of even hoog reiken. Het aanbouwvolume reikt minder diep dan de toegelaten bouwdiepte van het BPA en reikt beperkt hoger. De meerhoogte komt evenwel voort uit de wens aan te sluiten op de bestaande kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume.*

De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt door de uitbreiding beperkt opgehoogd. Er wordt evenwel geoordeeld dat de impact van deze meerhoogte beperkt is ten gevolge van de oriëntatie van het perceel. De diepte van de uitbreiding is bovendien beperkt ten aanzien van de toegestane bouwdiepte van het BPA. Rechteraanpalende beschikt bovendien over een voldoende brede en diepe buitenruimte.'

Uitbreiding van het hoofdvolume:

De uitbreiding van de achterzijde van het hoofdvolume met een derde volwaardige bouwlaag wordt gunstig beoordeeld. Deze uitbreiding draagt bij aan zuinig ruimtegebruik door maximaal in te zetten op stapeling en de gelijkvloerse inname zo beperkt mogelijk te houden. Het verticaal ophogen van bouwvolumes mits inpasbaar in de omgeving valt dan ook te verkiezen boven een horizontale uitbreiding waarbij onbebouwde buitenruimte wordt aangesneden. Het voorzien van een derde volwaardige bouwlaag aan de achterzijde van dit pand kan worden ingepast in deze omgeving. Zowel linker- als rechteraanpalende panden beschikken over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. In de directe omgeving bevinden zich bovendien verschillende panden die nog hoger reiken. De ophoging is in overeenstemming met de voorgeschreven bouwdiepte op de verdiepingen van het BPA.

Verder wordt het achterste dakvlak voorzien van een nieuwe dakkapel. De inrichting van deze dakkapel heeft een beperkte impact op de omgeving. De dakkapel bevindt zich immers aan de achterzijde waardoor deze niet zichtbaar is vanop de straatzijde. De dakkapel behoudt bovendien voldoende afstand van de linker-en achterperceelsgrens en springt terug ten opzichte van het achtergevelvlak. De dakkapel valt daarbij binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden).

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan dat de aangereikte plannen onduidelijke informatie geven met betrekking tot de dakafwerking van de uitbreiding op het tweede verdiep (derde bouwlaag):

- Op basis van de aangereikte snede blijkt dat het dakvlak van de uitbreiding (derde bouwlaag) integraal wordt aangelegd als groendak.

- Op basis van het inplantingsplan en het achtergevelaanzicht blijkt evenwel dat het dak palend aan de achterzijde van de nieuwe dakkapel over de volledige breedte wordt aangelegd als dakterras (14,16m²). Het dakterras reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,12m. De kroonlijst van het dakterras beschikt daarbij over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,85m. De balustrade wordt voorzien in staal.

Het dakterras staat evenwel niet aangegeven op het aangereikte terreinprofiel noch op het dakenplan. In de aanvraag ontbreekt ook een grondplan van de dakkapel van waaruit het dakterras vermoedelijk toegankelijk moet zijn. Er kan worden aangesloten bij de redenering van het college van burgemeester en schepenen dat de inrichting van dergelijk dakterras aanvaardbaar is gezien de beperkte bouwdiepte ervan, mits het respecteren van een minimale afstand van 1,90m van de aanpalende percelen. Het dakterras bevindt zich nagenoeg centraal ten opzichte van de dakvlakken van linker- en rechteraanpalende en valt binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,40m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden). Het dakterras reikt evenwel over de volledige breedte waardoor er zijdelingse zichten ontstaan op de linker- en rechteraanpalende. Het dakterras moet een afstand bewaren van 1,90m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zones moeten daarbij aangelegd worden als ontoegankelijk groendak. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Wijzigingen aan de gevel en dakvlakken, interne aanpassingswerken en herinrichting buitenruimte Er wordt aangesloten bij de motivatie van het college van burgemeester en schepenen: *'De gevel-en dakvlakken worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Er wordt opgemerkt dat de gevelsteen in de voorgevel wordt voorzien van een grijze kalei. Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1cm dan dient de voorgevel zo diep afgekap't worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de gewestelijke verordening toegankelijkheid moet de nieuwe gelijkvloerse vitrine aan de rechterzijde voorzien worden van een schuifraam die een bijkomende toegang verleent tot het pand. Deze toegang moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het niveauverschil tussen het trottoir en het vloerpeil van de galerij moet daarbij opgevangen worden via een inpandige helling (voorbij de schuifdeur) die eveneens voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.*

De interne aanpassingswerken aan het pand worden gunstig beoordeeld. Het afval van de horecazaak moet inpandig worden opgeslagen en niet in de buitenruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht. Het afval mag enkel buiten geplaatst worden op het trottoir op de dag van ophaling. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Na verbouwingswerken beschikt het pand over een voldoende resterend deel aan buitenruimte waarvan het overgrote merendeel wordt aangelegd als onverharde en groene zone. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het resterende verhoogde terras in gebruik genomen zal worden als horecaterras. Gezien het risico op overlast wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het terras noch de tuin worden vergund als horecaterras.'

Op basis van bovenstaande motivatie en mits het opnemen van bijzondere voorwaarden, kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening

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

De aanvrager stelt onder meer dat het dossier een intensief voortraject gehad heeft met de stad Gent, dat er enkele woorden fout op het plan staan, doch dat het plan wel duidelijk en leesbaar is, dat het vroeger een woonhuis was met op gelijkvloers dokterspraktijk, dat dit nu een galerij wordt (enkel open tijdens weekend en op afspraak + 6-tal openingen per jaar) en therapieruimte (max. 3 cliënten tegelijkertijd), wat dus rustige activiteiten zijn, zodat de impact op verkeer beperkt zal zijn, dat er bij de galerij er een ruimte is om iets te kunnen drinken, of om te gebruiken door de therapieruimte, dat de fietsenstalling reeds geplaatst is door de stad, en intensief gebruikt wordt door de buurt, dat voor de woonunit een fietsenstalling binnen voorzien is, dat qua locatie deze plek ideaal is om andere activiteiten te voorzien naast wonen, dat de verbouwing qua volume beperkt is.

De derden stellen onder meer dat de gele affiche geen 30 dagen uitgehangen heeft, dat er nu al een grote parkeerdruk is, dat er al feestjes geweest zijn op het terras, met geluidsoverlast en alcohol, dat sinds de aanvrager er komen wonen is, de problemen begonnen met onder andere parkeren voor de garagepoort.

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

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024152500, ingediend door de heer en mevrouw Tomas Uyttendaele - Karmen Vermeulen, kan de omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud officieel PIV 1.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024152500 ingediend door Uyttendaele-Vermeulen wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 1 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. 068857-006/PJ/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van AWW - District Gent Gewestwegen moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van Fluviu, afgeleverd op 17 januari 2025 onder ref. 5000088003, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer, afgeleverd op 3 januari 2025 onder ref. WT 2024 OG 2190_1, moeten integraal worden nageleefd.

Horecaterras:

Het verhoogde terras of de tuin wordt niet vergund als horecaterras.

Dakterras:

Het dakterras moet een afstand bewaren van 1,90 m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zones moeten daarbij aangelegd worden als ontoegankelijk groendak.

Toegankelijkheid:

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd. De vitrine moet voorzien worden van een schuifraam die een bijkomende toegang verleend tot het pand. Deze toegang moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Het niveauverschil tussen het trottoir en het vloerpeil van de galerij moet daarbij opgevangen worden via een inpandige helling (voorbij de schuifdeur) die eveneens voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Geur:

- Indien er op termijn alsnog warme maaltijden worden bereid in de horecazaak moet de afvoer van bereidingsgassen blijven voldoen aan de voorschriften (artikel 3.10) van het algemeen bouwreglement.
- Het afval van de horecazaak moet inpandig worden opgeslagen en niet in de buitenruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht. Het afval mag enkel buiten geplaatst worden op het trottoir op de dag van ophaling.

Geluid:

Er moeten voldoende maatregelen genomen worden om de geluidsoverlast te beperken door de horecazaak voldoende te isoleren. Bij het spelen van muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens.

Riolerings:

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

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).

- De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

- De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

- 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 riolerings aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

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.

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 riolerings 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.

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen.

Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Openbaar domein:

Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1 cm dan dient de voorgevel zo diep afgekappt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

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

Sloop:

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, Stads Kantoor 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. Hou ook rekening met de aandachtspunten zoals 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. 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 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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 vervalt termijn 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 vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter