

Deputatie

Besluit

Zitting van 5 februari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025064593

**57 2026_DEP_00620 OVberoep 2025064593 - Gent - Vandevondele -
Chevalier - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

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

De heer en mevrouw Joris Vandevondele - Sofie Chevalier, met als contactadres Dahliastraat 126 bus B, 9000 Gent, hebben per beveiligde zending van 29 mei 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025064593.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mariakerke, deelgemeente van Gent, Lusthoflaan 37, kadastraal gekend 29° afdeling, sectie A, nr. 536R2.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van eengezinswoning met praktijk.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 11 september 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 8 oktober 2025 beroep ingesteld door de aanvragers.

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

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 januari 2026;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 27 januari 2026 in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en meneer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

aanvrager : de heer Joris Vandevondele

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 24 januari 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Molenwalstraat'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in volgende zones: zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

- Het perceel is niet gelegen in 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 voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

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

1.4 Historiek

Op 26/01/1965 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met afzonderlijke garage. (1965 MA 5)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel uit de aanvraag ligt langs de Lusthoflaan in Mariakerke.

De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Op het perceel staat een halfopen eengezinswoning met een praktijkruimte op het gelijkvloers.

Het doel van de aanvraag is het verbouwen en uitbreiden van de woning. Volgende werken worden aangevraagd:

- Op het plat dak van het gelijkvloers wordt een aanbouw voorzien van 2,40 m breed en 2,15 m diep. Deze uitbreiding blijft op 5,80 m van de rechter en 6,90 m van de linker perceelsgrens. De totale bouwdiepte wordt zo 14 m. De aanbouw krijgt een plat dak met een hoogte van 5,52 m. Het doel is een bijkomende trappenkern te realiseren, zodat de zolderruimte beter bereikbaar wordt.
- De zolder wordt omgevormd tot bijkomende praktijkruimte. Hierdoor zal de woning in de nieuwe situatie bestaan uit 251 m² woonfunctie en 122 m² dienstverlenende functie. In de huidige toestand is dit respectievelijk 292 m² en 75 m².
- In de tuin wordt 35,7 m² onthard.
- De platte daken, vloeren en buitenmuren worden geïsoleerd. Er worden hierbij geen wijzigingen aangebracht die de rooilijn overschrijden.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 28 juni 2025 tot en met 27 juli 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden naar aanleiding van dit openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MOLENWALSTRAAT, goedgekeurd op 24 januari 1991, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het BPA en wijkt af op volgende voorschriften:

- *De maximale bouwdiepte op de verdieping is 12 m. Op het plat dak van het gelijkvloers komt een aanbouw tot 14 m diep.*
- *Diensten zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. Met de aanvraag wordt de nevenfunctie uitgebreid in de zolderruimte.*
- *De toegelaten verhouding hoofd- en nevenfunctie is volgens het BPA 70 % / 30 %. De nevenfunctie in de aanvraag neemt 33 % van de totale oppervlakte in.*

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- *Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op de zone voor gesloten bebouwing welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.*
- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van een bestaande eengezinswoning. Op het plat dak van het gelijkvloers wordt een kleine uitbreiding voorzien. Deze uitbreiding ligt op ruime afstand van de perceelsgrenzen en veroorzaakt daardoor geen hinder of inkijk naar de aanpalende woningen. De uitbreiding heeft een louter functioneel karakter: ze maakt de plaatsing van een bijkomende trappenkern mogelijk, zodat de zolderverdieping rechtstreeks en vlot bereikbaar wordt.

De zolderverdieping wordt ingericht als uitbreiding van de bestaande nevenfunctie (kinepraktijk) die zich hoofdzakelijk op het gelijkvloers bevindt. Dankzij de nieuwe trap kunnen patiënten de zolder bereiken zonder door de privéruimtes van de woning te moeten betreden, wat zorgt voor een goede scheiding tussen het wonen en de praktijk.

In de zolderruimte worden geen consultatieruimtes ingericht. De verdieping zal gebruikt worden voor het stockeren van materiaal en speelelementen voor jonge patiënten en het geven van oefeningen die meer ruimte vragen dan de bestaande praktijkruimte toelaat. Het gelijkvloers blijft de hoofdplaats van de kinepraktijk. De woonfunctie blijft behouden en kwalitatief ingevuld.

Het perceel kent in de bestaande toestand een sterke bebouwingsgraad.

Met deze aanvraag wordt een beperkte ontharding gerealiseerd (38 m²), wat bijdraagt aan de vergroening en waterinfiltratie. Ondanks de hoge bebouwingsgraad gaat het hier om vergunde volumes die met de huidige aanvraag niet verder worden uitgebreid, behalve de kleine functionele aanbouw op de verdieping.

De aanvraag is mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

Verharding

Alle nieuw aan te leggen verharding moet waterdoorlatend zijn. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen.

Infiltratievoorziening

- *De infiltratievoorziening mag ondergronds geplaatst worden en moet een afwaterende oppervlakte hebben van minstens 19 m² en een buffervolume van minstens 7834 l.*
- *De infiltratievoorzieningen dienen over de volledige bodem- en infiltratieoppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangspuit met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestreming).*
- *De infiltratievoorziening dient over de gehele bodem- en wandoppervlakte alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitkop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.*

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je in geval 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.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

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

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. En niet zoals op de grondplannen voorbij de perceelsgrens is getekend, dit is ontbrekende informatie doorheen het dossier.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de aanvragers

Het beroepsschrift is enkel gericht tegen volgende bijzondere voorwaarde:

"De infiltratievoorziening mag ondergronds geplaatst worden en moet een afwaterende oppervlakte hebben van minstens 19 m² en een buffervolume van minstens 7834 l".

De aanleg van dergelijke grote infiltratievoorziening wordt niet haalbaar geacht om volgende redenen:

- De beschikbare oppervlakte betreft enkel een oprit van 3 m breed en 26 m diep, waaronder reeds 2 hemelwaterputten van elk 10.000 liter en een septische put van 3.000 liter geplaatst worden. Door de dakoversteek van het plat dak is het technisch al een uitdaging om de regenputten voor de garage te plaatsen. De septische put moet dicht bij het trottoir geplaatst. Dit zorgt ervoor dat de enige plaats waar de infiltratieput kan geplaatst worden, naast de kelder is, wat risico's geeft voor vochtproblemen daar.
- Doordat het een oprit betreft moet de put op een diepte komen die dieper is dan de funderingen wat risico's geeft voor het gebouw dat naast de oprit ligt. Om insijpeling van water in de woning te voorkomen, dient een infiltratievoorziening op een veilige afstand van minstens 4 m van de woning te worden aangelegd (<https://mijntuinlab.be/tips/35/>).

Bovendien moet er voldoende toegang en onderhoudsruimte blijven rond de putten, wat in deze situatie niet gegarandeerd is.

Volgende maatregelen worden voorgesteld:

- Het plaatsen van een bovengrondse regenwaterton van 500 l voor het opvangen van het regenwater van het dak van de garage, met overloop naar de tuin.

- Het plaatsen van infiltratiegreppel(s) of -krat(ten).

Aansluitend op de regenwaterput of rechtstreeks van het dak, wordt het overtollige regenwater afgevoerd naar infiltratiegreppels of infiltratiekratten langs kant verst van de fundering. Deze kunnen naast de oprit worden geplaatst, met een capaciteit die in verhouding staat tot de beschikbare ruimte én het effectief opgevangen regenwater.

- Overloop naar vertraagde afvoer (indien nodig).

Bij uitzonderlijke regenval kan het overtollige water via een gecontroleerde overloop met vertraagde afvoer worden afgevoerd naar de straatriolering, conform de richtlijnen voor buffering.

Appellanten zijn bereid om, in overleg met een erkend aannemer of deskundige, een technisch plan van deze alternatieve voorzieningen voor te leggen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 24 november 2025 volgend advies uit:

"In het beroepschrift 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 11 september 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 perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing 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 (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 geïnfilterd 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.

Bestaande toestand:

- De woning (inclusief gelijkvloerse aanbouw) heeft een grondoppervlakte van 267,42 m² (hoofdbouw 147,33 m², gelijkvloerse aanbouw met plat dak 120,09 m²).

Het dak is aangesloten op een hemelwaterput (inhoud niet bekend).

- De dubbele garage heeft een oppervlakte van 38,1 m².

Het plat dak van deze garage watert volgens het 'inplantingsplan bestaande toestand' via een spuwer af op eigen terrein.

- Achter de gelijkvloerse aanbouw is een terras van 14,93 m² dat in de achtertuin afwatert in

- Langsheen de linkerzijperceelgrens is een oprit van 82,13 m² in niet waterdoorlatend materiaal, afwaterend naar de straat (er is een kleine onverharde strook langs de linkerzijperceelgrens, maar de verharding is afgesloten met een boordsteen).

Nieuwe toestand:

- De bebouwde oppervlakte wijzigt niet.
T.h.v. de 1^e verdieping is er achteraan de hoofdbouw, dus bovenop het bestaande plat dak van de gelijkvloerse aanbouw, een uitbreiding met 6,7 m² voor de realisatie van een traphal.
- Volgens de voorliggende plannen wordt zowel op het gelijkvloers als op de 1^e verdieping een wc verplaatst, zodat er 'ingrijpende werken aan het afvalwater' uitgevoerd worden.
- De hoofdfunctie blijft 'eengezinswoning'.
- De woning wordt aangesloten op een nieuwe hemelwaterput van 20.000 liter (2 x 10.000 l), het hemelwater zal hergebruikt worden i.f.v. 3 toiletten + handwasbakjes, een tuinkraan en een wasmachine.
- De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op 2 aan elkaar gekoppelde ondergrondse infiltratievoorzieningen welke tezamen een buffervolume hebben van 3.750 liter en een infiltratie-oppervlakte van 12,5 m².
- De achterste helft van de oprit naar de garage wordt vervangen door een karrenspoor en groenaanleg.

De totale hoeveelheid verharding van de oprit vermindert van 82,13 m² naar 46,43 m², hetzij een vermindering met 35,7 m².

Het hemelwater dat op het karrenspoor valt (10,4 m²) kan in deze groenstroken infiltreren.

De voorste helft van de oprit wordt vervangen door platines, met vermelding dat zij zullen afwateren op eigen terrein. Dit impliceert dus dat zij een open voeg moeten hebben.

Garage

Er worden geen wijzigingen aan de garage gevraagd.

Het hemelwater dat op het plat dak van deze garage valt infiltreert via een spuwer op eigen terrein in een onverharde zone, zodat deze garage niet onder het toepassingsgebied van de GSVH valt (artikel 4 GSVH), noch onder het toepassingsgebied van artikel 3.8 ABR (zie verder).

Appellanten stellen in het beroepschrift voor het hemelwater eerst op te vangen in een regenwaterton van 500 l, met overloop naar de onverharde tuinstrook.

Dit mag en is positief – dit laat toe hemelwater te hergebruiken in een droge periode – maar heeft geen invloed op de omvang van de te plaatsen infiltratievoorziening, gezien de dakoppervlakte van de garage niet in rekening gebracht wordt voor het bepalen van de omvang van de infiltratievoorziening.

Groendak

Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt vernieuwd, tevens wordt hierop een kleine uitbreiding (traphal) t.h.v. de 1^e verdieping gerealiseerd met eveneens een plat dak.

Deze nieuwe platte daken worden niet voorzien van een groendak.

Artikel 3.8 ABR bepaalt dat bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden moet aangelegd worden als een groendak, doch dat deze verplichting niet geldt voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

Er is in voorliggend geval dus geen verplichting tot aanleg van groendaken.

Hemelwaterput

Artikel 7, §1 GSVH is hier van toepassing.

Dit artikel luidt als volgt:

"§1. Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woonegelegenheid bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.

Het minimale volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt:

1° bij een horizontale dakoppervlakte kleiner dan 80 vierkante meter: 5000 liter;

2° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 80 vierkante meter, maar kleiner dan 120 vierkante meter: 7500 liter;

3° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 120 vierkante meter, maar kleiner dan 200 vierkante

meter: 10.000 liter;

4° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 200 vierkante meter: minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

Als het een herbouw of verbouwing met werken aan de afwatering of uitbreiding betreft en er al een hemelwaterput voor het bestaande gebouw aanwezig is, dan is de plaatsing van een bijkomende hemelwaterput niet verplicht."

De term 'werken aan de afwatering' wordt als volgt gedefinieerd:

"werken aan een bestaand gebouw of bestaande overdekte constructie waarbij de afvoer van zowel afval- en hemelwater ingrijpend wordt aangepast".

Vermits de woning al op een hemelwaterput aangesloten is, zijn appellanten dus niet verplicht deze te vervangen door een nieuwe hemelwaterput die voldoet aan de in artikel 7, §1 GSVH vereiste minimale omvang, namelijk:

$267,42 \text{ m}^2 \times 100 \text{ l/m}^2 = 26.742 \text{ liter.}$

In het ontwerp wordt niettemin vrijwillig voorzien de bestaande hemelwaterput (inhoud niet bekend) te vervangen door een nieuwe hemelwaterput van 20.000 liter, zijnde een inhoud 'die in verhouding staat tot de gebruiksmogelijkheden', zoals aangetoond in de bij het dossier gevoegde documenten.

Infiltratievoorziening

Artikel 8, §1 GSVH luidt als volgt:

"Als handelingen, vermeld in artikel 4, verricht worden, wordt in een of meerdere infiltratievoorzieningen voorzien volgens de bepalingen van dit besluit, behalve als de kadastrale percelen in kwestie die tot een eigendom behoren, samen kleiner dan 120 vierkante meter zijn".

Artikel 4 GSVH luidt als volgt:

"Tenzij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein in de onverharde zone infiltreert zonder dat hiervoor een afvoersysteem moet worden aangelegd, met uitzondering van dakgoten en standpijpen, is dit besluit van toepassing op volgende handelingen op privaat en openbaar domein:

1° overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden;

2° verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;

3° het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

..."

Het perceel is groter dan 120 m².

De verhardingen en de garage dienen niet op een infiltratievoorziening aangesloten.

De woning wordt niet herbouwd, noch (qua grondoppervlakte) uitgebreid.

Wel worden, mede doordat de aanvraag voorziet in het plaatsen van 2 nieuwe hemelwaterputten van elk 10.000 l, werken 'aan de afwatering' uitgevoerd (zie definitie hiervan zoals hoger vermeld).

De aanleg van een infiltratievoorziening is dus verplicht.

Artikel 8, §3 GSVH luidt als volgt:

"Infiltratievoorzieningen worden bovengronds aangelegd, tenzij de vergunningsaanvrager gemotiveerd aantoont dat de ondergrondse aanleg onvermijdbaar is".

Doordat in de in oppervlakte beperkte achtertuin een hoogstammige boom staat komt enkel de zone onder de oprit in aanmerking voor een infiltratievoorziening. Er kan dus akkoord gegaan worden met een ondergrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt:

$267,42 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2 = 237,42 \text{ m}^2.$

De infiltratievoorziening moet ingevolge artikel 8, §4 GSVH een minimale infiltratieoppervlakte hebben van $237,42 \text{ m}^2 \times 8 \% = 18,99 \text{ m}^2$ en een minimum buffervolume van $237,42 \text{ m}^2 \times 33 \text{ l/m}^2 = 7.835 \text{ liter.}$

De te plaatsen infiltratievoorziening heeft 'slechts' een infiltratieoppervlakte van 12,5 m² en een buffervolume van 3.750 liter.

Gezien de ondergrondse infiltratievoorziening zeer dicht bij de woning moet geplaatst worden onder de smalle oprit en gezien de aanvragers vrijwillig voorzien in het plaatsen van een voor een

eengezinswoning met nevenfunctie kine toch wel zeer ruime hemelwaterput van 20.000 liter, kan er ingestemd worden met de gevraagde infiltratievoorziening.

Besluit:

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 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.

2.4 Stikstofstoets

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. 2,93 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Het aantal woongelegenheden (één) wijzigt niet.

De zeer geringe uitbreiding beoogt enkel een meer comfortabel gebruik van de bestaande kinépraktijk.

Het project veroorzaakt geen of quasi geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen.

Uit de 'analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de atmosferische emissies in zowel de aanleg- als exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen sowieso 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.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet strijdig met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.6 De juridische toets

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

Het perceel is volgens het BPA 'Molenwalstraat' gelegen in een zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

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

- De maximale bouwdiepte op de verdieping is vastgelegd op 12 m, terwijl op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw een aanbouw tot 14 m diep wordt voorzien.
 - Diensten zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers, terwijl in de aanvraag deze functie ook in de zolderruimte voorzien wordt.
 - De toegelaten verhouding hoofd- en nevenfunctie is volgens het BPA 70 % / 30 %. De nevenfunctie in de aanvraag neemt 33 % van de totale oppervlakte in.
- De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben verordenende kracht.

Artikel 4.4.9/1 VCRO luidt als volgt:

"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.

..."

In toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO kan een afwijking op de vermelde voorschriften worden toegestaan om volgende redenen:

- Bouwdiepte

Het overschrijden van de norm van 12 m gebeurt enkel t.h.v. de 1^e verdieping en enkel om een traphal te voorzien die toelaat dat de 2^e verdieping (zolderverdieping) te bereiken, welke i.f.v. de gelijkvloerse kinéruimte zal gebruikt worden. De nieuwe traphal laat toe beide kinéruimtes onderling te bereiken zonder door ruimtes met een woonfunctie te moeten gaan.

De uitbreiding heeft slechts een breedte van 2,40 m en bevindt zich op minimum 5,75 m afstand van de zijperceelgrenzen.

In de zijwanden worden geen ramen aangebracht, de uitbreiding kan dus geen enkele hinder voor de aanpalenden teweegbrengen, hetgeen ook blijkt uit het feit dat n.a.v. het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend.

- Nevenfunctie

In de bestaande/vergunde toestand is de voorste helft van het gelijkvloers voornamelijk in gebruik als kinéruimte en de achterste helft als woonruimte, met daarin de keuken en living, rechtstreeks verbonden met de achtertuin.

De slaapkamers en badkamer bevinden zich op de 1^e verdieping, de zolderverdieping betreft louter een bergruimte.

Door de kinéruimte uit te breiden naar de zolderverdieping i.p.v. binnen het gelijkvloers uit te breiden (wat in overeenstemming met de voorschriften zou zijn) kan de keuken en living op het gelijkvloers behouden blijven en is er geen negatieve impact op de woonfunctie. De zeer beperkte uitbreiding op de 1^e verdieping laat toe de circulatie tussen beide functies gescheiden te houden.

In de zolderruimte worden geen consultatieruimtes ingericht. De verdieping zal gebruikt worden voor het stockeren van materiaal en speelelementen voor jonge patiënten en het geven van oefeningen die

meer ruimte vragen dan de bestaande praktijkruimte toelaat. Het gaat dus om een beperkt gebruik dat voor niemand hinderlijk is.

Ook het overschrijden van de toegelaten verhouding hoofd- en nevenfunctie is zeer beperkt en heeft – zoals hierboven aangetoond – geen negatieve invloed op de woonkwaliteit van deze woning.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

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

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

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

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten hoofd- en nevenbestemmingen, de bouwhoogtes, de bouwdieptes, de dakvorm, de bouwmaterialen,

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

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

In rubriek 2.6 wordt aangetoond dat de afwijkingen op het BPA niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het perceel kent in de bestaande/vergunde toestand een hoge bebouwingsgraad. Het uitbreiden van de kinépraktijk gebeurt zonder uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en – op een kleine uitbreiding bovenop het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw na – zonder volume-uitbreiding. De uitbreiding gebeurt op een wijze die de woonkwaliteit van de bestaande woonentiteit niet nadelig beïnvloed, en ook voor de omwonenden geen negatieve impact heeft. De uitbreiding van de kinépraktijk beoogt vooral een kwaliteitsverhoging van een reeds bestaande dienstverlening, er is geen noemenswaardige mobiliteitstoename te verwachten.

Positief is ook dat het perceel deels onthard wordt i.f.v. meer groenaanleg en een betere infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Het bezwaar van appellanten heeft enkel betrekking op de voorwaarde die stelt dat de ondergrondse infiltratievoorziening groter moet zijn dan voorgesteld in het ontwerp.

In rubriek 2.1, de watertoets, wordt aangetoond dat appellanten ernstige inspanningen doen (en meer dan wettelijk vereist) om het hemelwater op te vangen in 2 nieuwe hemelwaterputten van elk 10.000 liter en zo te voorzien in een maximaal hergebruik van het hemelwater. Door het vervangen

van de bestaande hemelwaterput door deze 2 nieuwe hemelwaterputten dienen zij echter ook een nieuwe infiltratievoorziening te plaatsen, hetgeen enkel kan onder de smalle oprit naast de woning. Gelet op de door appellanten vermelde motieven in hun beroepsschrift kan ingestemd worden met de op de plannen voorgestelde infiltratievoorziening. De betwiste voorwaarde kan dus m.a.w. geschrapt worden.

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

De aanvrager stelt onder meer dat akkoord gegaan wordt met hetgeen in het advies voorgesteld wordt, dat een groot volume hemelwaterput voorzien wordt, zodat veel herbruik mogelijk wordt, dat deze keuze doordacht gemaakt werd.

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

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025064593, ingediend door de heer en mevrouw Joris Vandevondele - Sofie Chevalier, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025064593 ingediend door Vandevondele - Chevalier wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Verharding

Alle nieuw aan te leggen verharding moet waterdoorlatend zijn. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen.

- Infiltratievoorziening

- De infiltratievoorzieningen mogen ondergronds geplaatst worden, zoals aangeduid op het funderingsplan.
- De infiltratievoorzieningen dienen over de volledige bodem- en infiltratieoppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangsput met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestreming).
- De infiltratievoorzieningen dienen over de gehele bodem- en wandoppervlakte, alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitkop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.

- Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater

(=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden 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.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

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

- Openbaar domein:

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

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens