

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2022139226

73 2026_DEP_00372 OVberoep 2022139226 - Gent - Derden (Vanden Berghe T. ; Lippens F. ; e.a.) tegen Vierwinden nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Vierwinden nv, met als contactadres Kortrijksesteenweg 1097/D, 9051 Gent, heeft per beveiligde zending van 22 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2022139226.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Slingerstraat 13, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie C, nrs. 836E en 837V.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van het 'Heilig Huizeken', het bouwen van een conciërgewoning en de (her)aanleg en (her)inrichting van de parking en de exploitatie van restaurant 't Heilig Huizeken met de exploitatie van een bronbemaling.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Volume I: Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden;
- Volume II: Verwijderen van vrijstaande gebouwen;
- Volume III: Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies;
- Rooien van 13 bomen;
- Wijzigen parking.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: nv VIERWINDEN
- inrichtingsnummer: 20191015-0049
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

o **3.2.2°a) (3)**

Het lozen van huishoudelijk afvalwater (max. 0,5 m³/uur – 8 m³/dag e, 1.380 m³/jaar) in de openbare riolering van de Heilighuisdreef.

o **16.3.2°a) (3)**

Een airco en koelcel met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 7,75 kW.

o **17.4 (3)**

De opslag van max. 500 l gevaarlijke stoffen (reinigingsproducten) in kleine recipiënten.

o **53.2.2°a) (3)**

Een bronbemaling in kader van de voorziene bouwwerken aan een debiet van max. 6 m³/uur en 10.800 m³/jaar.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 4 mei 2023 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 31 mei 2023 door de heer Frank Lippens, Heilighuisdreef 16 te Gent, en andere derden.

- per beveiligde zending van 1 juni 2023 door mr. Pieter Van Assche, mr. Sander Kaïret en mr.

Angelique Van de Meirssche, advocaten te Gent, namens:

de heer Thierry Vanden Berghe, Heilighuisdreef 28 te Gent;

de heer Sven Vanden Berghe, Brugsesteenweg 513a te Gent;

mevrouw Marianne Vanden Berghe, Lindestraat 61 te Zwalm.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 28 juni 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 13 september 2023 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het

Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Wannes Thyssen, advocaat te Herzele.

Op 5 oktober 2023 heeft de deputatie de vergunning voorwaardelijk verleend.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) heeft met haar arrest dd. 7 augustus 2025 met nummer [RvVb-A-2425-1116](#) deze vergunning vernietigd.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 januari 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 27 januari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

voor de aanvrager: mr. Wannes Thyssen;

derden: de heer Frank Lippens;

voor derden: mr. Sander Kaïret;

Gekoppelde besluiten

2023_DEP_05113 - OVberoep - Gent - Derden (Vanden Berghe T. ; Lippens F. ; e.a.) tegen

Vierwinden nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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.

Volgens artikel 11 par. 4.1 van het inrichtingsbesluit zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven toelaatbaar zijn.

Volgens artikel 13.4.3. van het inrichtingsbesluit zijn de groengebieden (waaronder de natuurgebieden ressorteren) bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Volgens artikel 13.4.3.1. van dit inrichtingsbesluit omvatten de natuurgebieden de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

- Het perceel is deels gelegen in het gebied van het op datum van 29 september 2020 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Groen.

De zonering is 'zone voor natuur'.

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

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Het perceel paalt achteraan aan de bevaarbare waterloop 'de Leie'.

- Het pand op deze site is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 76686).

1.3 Adviezen

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 13 februari 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

Deze instantie bracht op 17 februari 2023 volgend advies uit:

"Het betreft een project dat geen negatieve impact veroorzaakt op de natuurwaarden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, in Speciale beschermingszones of in VEN-gebied. Het project gaat ook niet gepaard met een ontbossing noch met een bemaling die een impact kan uitoefenen op een VEN-gebied of een Speciale beschermingszone."

1.3.3 Farys

Deze instantie bracht op 28 februari 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren zij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;

- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;

- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;

- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;

- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Tevens worden volgende voorwaarden opgelegd:

- De bestaande aansluiting dient hergebruikt te worden.

- Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van FARYS of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwerioolaansluiting>.

- De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.

1.3.4 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 28 maart 2023 volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 6 februari 2023 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van het "Heilig Huizeken", het bouwen van een conciërgewoning en de (her)aanleg en (her)inrichting van de parking + de exploitatie van restaurant 't Heilig Huizeken met de exploitatie van een bronbemaling in de Slingerstraat 13 (kadaster: Afd: 27, Sectie C, nrs. 836E, 837V) te 9031 Gent-Drongen een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn de volgende:

- Oude afvoerbuizen in de oever van de Leie dienen verwijderd te worden.*
- Indien er geloosd wordt in de Leie (zowel tijdelijk als permanent) dient hiervoor een vergunning verkregen bij De Vlaamse Waterweg nv. Zo ook voor het lozen van bemalingswater.*
- Het jaagpad en dus de erfdienstbaarheidszone is op deze locatie 9,75 m (er staat 5 m op het plan). Binnen deze zone mogen geen machines rijden en mag er geen materiaal gestapeld worden op de oever.*
- Er worden 13 bomen gerooid, maar er worden slechts 9 heraanplanten voorzien. De bomen mogen enkel gerooid worden als ze ziek zijn en er moeten minimaal evenveel bomen heraan geplant worden als er gekapt worden.*
- De bestaande parking (zuidelijk, tegen de Leie) wordt ingericht als groenzone, hiervoor mogen enkel inheemse soorten gebruikt worden. Hier is bv. nog ruimte voor nieuwe bomen.*
- De bestaande slipway en steigers van de jachtclub moeten ten allen tijde bereikbaar blijven. Voor de start van de werken dient een plaatsbeschrijving opgesteld te worden van de oever en aanhorigheden. De heraanleg van het Vontpad aan de oever dient vooraf besproken te worden met stad Gent en De Vlaamse Waterweg nv.*
- Er wordt beweerd dat de ondergrondse benzinetank nooit geplaatst werd, nochtans wordt in het SOP vermeld dat de pomp vermoedelijk gebruikt werd voor het tanken van vaartuigen. Het is niet gekend of de benzinetank uit 1965 nog aanwezig is. Er dient duidelijkheid geboden over het al dan niet aanwezig zijn van de benzinetank en verdeelpomp alsook dienen de nodige garanties geboden dat er geen bodemverontreiniging als gevolg hiervan aanwezig is.*
- Ter hoogte van de puinhoudende bodemlaag (0-0,7 m-mv) werd asbest vastgesteld verspreid over het perceel. Verdachte zones asbest komen tot aan de oever van de Leie. Alle mogelijke voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden opdat gelijk welke vorm van asbest niet in de omgeving en de Leie terecht komt. Wegens het aangrenzend natuurgebied en de Leie is het aangewezen alle asbest te verwijderen.*
- Het buffervolume van de groendaken dient minstens 35L/m² te bedragen.*
- Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht en de infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden.*
- De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.*
- Er mogen geen ophogingen van het terrein gebeuren.*

Tenslotte geven wij nog mee dat De Vlaamse Waterweg nv nog geen aanvraag of vraag naar overleg voor de implementatie van watertaxi's binnen dit project ontving.

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Oude afvoerbuizen in de oever in de Leie dienen verwijderd te worden.

De overloop van de regenwaterput sluit aan op de voorziene infiltratie.

De overloop van de infiltratie is aangesloten op de openbare riolering ter hoogte van de Slingerstraat. Indien er geloosd wordt in de waterweg (zowel tijdelijk als permanent) dient hiervoor een vergunning verkregen te worden bij De Vlaamse Waterweg nv.

Zo ook voor het lozen van bemalingswater.

In 'effecten op de omgeving' staat vermeld: 'Ook staat het project open voor de implementatie van watertaxi's in samenwerking met stad Gent en De Vlaamse Waterweg nv.' Tot op heden is hier geen aanvraag noch vraag naar overleg voor binnengekomen.

Het jaagpad en dus de erfdienstbaarheidszone is op deze locatie 9,75 m (er staat 5 m op het plan). Binnen deze zone mogen geen machines rijden, er mag geen materiaal gestapeld worden op de oever.

Er worden 13 bomen gerooid, maar er worden slechts 9 heraanplanten voorzien. De bomen mogen enkel gerooid worden als zij ziek zijn, er moeten minimaal evenveel bomen heraan geplant worden als er gekapt worden.

De bestaande parking (zuidelijk, tegen de Leie) wordt ingericht als groenzone, hiervoor mogen enkel inheemse soorten gebruikt worden. Hier is bijvoorbeeld nog ruimte voor nieuwe bomen.

De bestaande slipway en steigers van de jachtclub moeten ten allen tijde bereikbaar blijven. Voor de start van de werken dient een plaatsbeschrijving opgesteld te worden van de oever en aanhorigheden. Zij voorzien een heraanleg van het Vontpad aan de oever, dit dient vooraf besproken te worden met stad Gent en De Vlaamse Waterweg nv.

Er wordt beweerd dat de ondergrondse benzinetank nooit geplaatst werd, nochtans wordt in het SOP vermeld dat de pomp vermoedelijk gebruikt werd voor het tanken van vaartuigen. Momenteel zijn de gebouwen leegstaand. Het is niet gekend of de benzinetank uit 1965 nog aanwezig is maar de pomp is niet (meer) aanwezig. Sinds de aanwezigheid van het restaurant in 1992 werd de tank niet meer gebruikt. Er is echter geen duidelijkheid of de benzinetank en verdeelpomp ooit werkelijk aanwezig zijn geweest.

Asbest dak werd reeds verwijderd. Ter hoogte van de puinhoudende bodemlaag (0-0,7 m-mv) werd asbest vastgesteld verspreid over het perceel. Alle mogelijke voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden opdat gelijk welke vorm van asbest niet in de omgeving en de Leie terecht komt. Wegens het aangrenzend natuurgebied en de Leie is het aangewezen alle asbest te verwijderen. Verdachte zones asbest komen tot aan de oever van de Leie.

B) Watertoetsadvies

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt gedeeltelijk in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de kust.

Concreet beoogde de aanvraag:

- het verbouwen van het 'Heilig Huizeken', binnen het bestaande bouwvolume;*
- het uitbreiden van het 'Heilig Huizeken' in het woongebied;*
- de nieuwbouw van een (conciërge)woning in het woongebied;*
- de aanleg van een parking in het woongebied;*
- de opbraak van een deel van de bestaande parking in het natuurgebied;*
- onderhoudswerken aan een ander deel van de bestaande parking in het natuurgebied.*

Een eerste vergunningsaanvraag werd ingediend op 18 februari 2020 (OMV_2020007712). Tijdens het openbaar onderzoek over deze vergunningsaanvraag werd door verschillende buurtbewoners een bezwaarschrift ingediend. Uit deze bezwaarschriften kwamen hoofdzakelijk bezorgdheden naar voor over de mobiliteitsaspecten en over de landschappelijke integratie van de beoogde uitbreiding in de landschappelijke omgeving.

De aanvrager van de vergunning besliste daarop om het dossier in te trekken.

Op 21 december 2020 werd een aangepaste aanvraag ingediend (OMV_2020127113), op basis van de opmerkingen en bezwaren die uit voormeld openbaar onderzoek bleken. Er werd een gewijzigde parking uitgewerkt (met het behoud van het bestaande aantal autoparkeerplaatsen en een exponentiële toename van het aantal fietsparkeerplaatsen). Tijdens het openbaar onderzoek – dat liep van 1 februari 2021 tot en met 2 maart 2021 – werden (opnieuw) 8 bezwaren ingediend en ook een petitie lijst.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent volgde het advies van haar GOA en verleende op 29 april 2021 een omgevingsvergunning, mits het opleggen van een aantal vergunningsvoorwaarden.

Tegen dit (voorwaardelijk) vergunningsbesluit werden 2 administratieve beroepen ingediend. Eén beroep werd op onontvankelijke wijze ingediend, één beroep werd naderhand ingetrokken. Hierdoor hernam de voorwaardelijke omgevingsvergunning van 29 april 2021 haar rechtskracht.

De bouwwerken op het terrein werden aangevat medio september 2021 (in eerste instantie i.f.v. archeologie). Als gevolg van een rechterlijk bevel werden de werken sinds de zomervakantie 2022 stilgelegd. Momenteel worden geen werken uitgevoerd op de werf. In de rechterlijke uitspraak werd voorgehouden dat de aanvraag aan een project-m.e.r.-screening had moeten onderworpen zijn geweest, hetgeen niet of minstens niet op een zorgvuldige manier gebeurde. Om die reden werd de voorwaardelijke omgevingsvergunning van 29 april 2021 onwettig verklaard en kon zij niet langer de basis vormen voor de beoogde bouwwerken aan het 'Heilig Huizeken'.

Om tegemoet te komen aan de uitspraak van de rechter wordt opnieuw een vergunningsaanvraag ingediend (met toevoeging van een project-m.e.r.-screening). In essentie is het een heraanvraag van een reeds vergund bouwproject.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte van de uitbreiding bedraagt 396,03 m² (voorzien van een groendak) en sluit aan op een bestaande constructie van 101,43 m²;
- De bijkomende verharding wordt maximaal waterdoorlatend aangelegd, wordt niet opgevangen en infiltreert op een natuurlijke wijze op eigen terrein;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 20.000 liter en hergebruik (aansluiting op toiletten, wasmachine en dienstkraan voor onderhoud tuin), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 12.500 liter, infiltratieoppervlakte: 45 m²) met overloop naar de openbare riolering;
- De riolering wordt gescheiden en het afvalwater wordt aangesloten op riolering in de straat;
- Er worden ondergrondse constructies voorzien (kelder) waarvoor ook een bemaling noodzakelijk is.

De aanvraag omvat volgende Vlare rubrieken, relevant voor het watersysteem:

- Lozen van 1380 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de bestaande riolering (slib- en vetvang voor de keuken wordt voorzien) (3.2.2°a);
- bronbemaling in kader van de voorziene bouwwerken met een debiet van 6 m³/u voor een duurtijd van 75 dagen en max. 10.800,00 m³/jaar (53.2.2°a).

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied ligt gedeeltelijk in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de kust. Het fluviaal overstromingsgevoelig gebied situeert zich langs de Leie waar geen nieuwe constructies of verharding wordt voorzien. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

In geen geval mogen er ophogingen van het terrein gebeuren. (...).

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing gezien de uitbreiding van de horizontale dakoppervlakte groter is dan 40 m². Het project voorziet de plaatsing van een nieuwe hemelwaterput van 20.000 liter met hergebruik voor 10 toiletten, wasmachine en dienstkraan voor onderhoud tuin. De platte daken van de uitbreiding worden als groendaken aangelegd met een buffervolume van 35 L/m².

De overloop van de hemelwaterput en van het groendak wordt aangesloten op een infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor een totale afwaterende dakoppervlakte van 497,46 m² met een buffervolume van 12.500 liter en een infiltratieoppervlakte van 45 m². De voorziene infiltratievoorziening voldoet hiermee aan de GSVH. Hierbij mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht en de infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden. Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat. Het huishoudelijk afvalwater bestaat uit het afvalwater van sanitaire voorziening (lavabo, toilet) en afvalwater afkomstig van de keuken van het restaurant. Het sanitair afvalwater wordt geleid naar een septische put en het laatst genoemde afvalwater wordt over een slib- en vetvang geleid. Vervolgens worden beide stromen samen geloosd op de openbare riolering van de Heilighuisdreef.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet beperkte nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen significant negatieve impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht op voorwaarde dat er geen permanente drainage wordt voorzien met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht. Er wordt in het dossier aangegeven dat de bronbemaling in tussentijd werd uitgevoerd en dat de kelder werd geplaatst. Als gevolg van een rechterlijke uitspraak wordt deze aanvraag opnieuw ingediend. De bronbemaling wordt - volledig- en veiligheidshalve - opnieuw aangevraagd, maar is dus al gebeurd.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 03/12/2020 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een steiger (OMV_2020127245).
- Op 18/03/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van 46 populieren (OMV_2020162966).
- Op 29/04/2021 werd een voorwaardelijk gunstige omgevingsvergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden en het exploiteren van een herberg met historisch karakter tot restaurant, het herinrichten en opwaarderen van de parking in haar landschappelijke omgeving (OMV_2020127113).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 23/06/1971 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een sanitaire installatie. (1971 DR 049)
- Op 16/04/1975 werd een weigering afgeleverd voor het herbouwen van bootsteigers en meren clubboot. (1975 DR 10047)
- Op 27/06/1977 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een loods voor motorboten na afbraak van de bestaande loods. (Litt. S-27-77 (1977/10069))

- Op 07/12/1981 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 12 canadapopulieren. (1981/1238(1981/10120))
- Op 28/02/1983 werd een vergunning afgeleverd voor vellen van 10 populieren. (1982/408 (1982/10041))
- Op 17/04/1990 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van vier platanen. (1990/10023)
- Op 13/10/1992 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren van café "heilig huizeken" en het slopen en vernieuwen van verkrotte bijgebouwen. (1992/10051)
- Op 13/10/1992 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren van café "heilig huizeken" en het slopen en vernieuwen van verkrotte bijgebouwen. (1992/10051)
- Op 09/07/2015 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van een bestemmingswijziging in een bestaande loods en uitbreiding keuken. (2015/05041)
- Op 07/04/2016 werd een weigering afgeleverd voor de heraanvraag van een regularisatie. (2015/05253)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

De bouwplaats situeert zich aan de Slingerstraat en de Heilighuisdreef in Drongen en paalt aan de zuidzijde aan de Leie. Het zuidelijke deel van de site bevindt zich binnen natuurgebied. De Slingerstraat is een door platanen omzoomde dreef die aan de Leie overloopt in een slibway. Het terrein van de aanvraag is 8.669,98 m² groot en was oorspronkelijk bebouwd met een hoofdgebouw (restaurant met uitbreiding) en 2 bijgebouwen. Ten zuiden hiervan bevindt zich diverse terrasverharding.

Het pand op deze site is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 76686) en wordt hierin als volgt omschreven:

"Café Heilig Huizeken

Café vanouds zogenoemd "Heilig Huizeken". Gelegen op het einde van de plataandreef leidend van de Deinsesteenweg naar de Leie. Voorheen eenvoudig boerencafeetje. Thans eind 19^{de} eeuws huis met uitbreiding van circa 1910 en recentere aanpassingen. Een gevelsteen op de oostelijke gevel verwijst naar zijn oude geschiedenis: "Dit zogenoemd H. Huizeken gebouwd in 1562 en door den tijd vernield, werd in 1872 door mevrouw douarière Stalins Debuere, proprietarisse te Gent, weder opgebouwd."

Aan de zijde van de Leie en de Slingerstraat bevond zich in de bestaande toestand een parking in grindverharding.

Door de Vlaamse overheid Departement Omgeving - Afdeling Handhaving werd volgend bouw misdrijf vastgesteld:

"10 dwarssteigers bevestigd aan de oever, de verlichtingspalen en elektrische aansluitpunten".

Er werd op 1 augustus 2019 een aanmaning opgemaakt voor het verwijderen van deze constructies.

Na onderzoek door de Stad Gent op 24 februari 2020 bleek dat de uitbreiding met deze 10 dwarssteigers (uiterst rechts) ongewijzigd is sinds de aanmaning van 1/08/2019.

Op 9/03/2020 werd een verslag van vaststelling BM4071/1063/2000 opgemaakt voor het in stand houden van het misdrijf.

Op 2 april 2020 werd opnieuw door de Vlaamse overheid Departement Omgeving - Afdeling Handhaving een vaststelling gedaan. Perceel 832 B wordt geïsoleerd. Hier werden 10 dwarssteigers (uiterst rechts) van 9 m lang en 70 cm breed aangebracht. Op 10 december 2020 vorderde de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur als herstelmaatregel het volgende: Het herstel in de oorspronkelijke staat door de afbraak van de wederrechtelijke constructies (10 dwarssteigers, verlichtingspalen en elektrische aansluitpunten).

De raad verleende op 22 januari 2021 negatief advies.

Geen herstellvordering door de gemeentelijk stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester.

Op 7 april 2021 vorderde de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur als nieuwe herstelmaatregel het volgende: *"Het herstel in de oorspronkelijke staat door de afbraak van de wederrechtelijke constructies (10 dwarssteigers, verlichtingspalen en elektrische aansluitpunten)."*

Op 21 mei 2021 bracht de Hoge Raad opnieuw een negatief advies uit.

De dwarssteigers waarvan sprake werden ingetekend op de plannen. Hier worden echter geen wijzigingen aan uitgevoerd. Deze dwarssteigers maken geen deel uit van voorliggende aanvraag. Voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning doet bijgevolg geen uitspraak over de dwarssteigers waarvan sprake in bovenvermeld bouwbedrijf.

Op 29 april 2021 werd een omgevingsvergunning (OMV_2020127113) verleend voor het verbouwen en uitbreiden en het exploiteren van een herberg met historisch karakter tot restaurant, het herinrichten en opwaarderen van de parking in haar landschappelijke omgeving. Op basis van deze verleende omgevingsvergunning werden de werken op het terrein gestart. Er werd een procedure gestart bij de Rechtbank van Eerste Aanleg die op 11 oktober 2022 bij eindvonnis stelt dat de verleende omgevingsvergunning onwettig is.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De initiële aanvraag is een herneming van de verleende omgevingsvergunning OMV_2020127113. De aanvraag betreft het restaureren, uitbreiden en het exploiteren van een herberg met historisch karakter (het "Heilig Huizeken"), het bouwen van een conciërgewoning en de (her)aanleg en (her)inrichting van de parking, de exploitatie van restaurant 't Heilig Huizeken met de exploitatie van een bronbemaling.

Op de site bevinden zich 3 volumes:

- Volume I met een bestaande grondoppervlakte van 203,43 m² groot wordt verbouwd en uitgebreid naar een totale grondoppervlakte van 779,54 m² (uitbreiding met volumes I (b) en I (c)). In dit aaneengesloten volume wordt aan de west- en zuidzijde een restaurant ingericht en aan de oostzijde komt een eengezinswoning (conciërgewoning). Het bestaande en te behouden gedeelte van dit volume bestaat uit één bouwlaag en een hellend dak. Dit gedeelte wordt gerestaureerd. De uitbreiding krijgt een hedendaagse invulling onder de vorm van een platte bedaking met extensief groendak. Het betreft een gelijkvloers volume met een maximale bouwhoogte van 3,90 m.

- Volumes II en III worden integraal gesloopt.

De uitbreiding wordt gerealiseerd in handgevormde, lange baksteen en het bestaande gevelmetselwerk van het historische volume wordt behouden.

Het gevelvlak dat georiënteerd is naar de nabijgelegen bewoonde percelen wordt voorzien van een natuurlijke beplanting, in streekeigen soorten.

De parking in grind wordt deels verplaatst naar de hoek van de Slingerstraat en de Heilighuisdreef.

Deze parking wordt toegankelijk gemaakt via 2 opritten in de Slingerstraat, waarvan de meest noordelijke bestaande oprit wordt behouden. Op de parking worden 46 parkeerplaatsen ingericht waarvan 3 plaatsen aangepast zijn aan personen met een verminderde mobiliteit.

Het meest zuidelijke gedeelte van de parking wordt, inclusief de inrit heraangelegd in grind. De resterende oppervlakte van de parking wordt onthard en als groenzone aangelegd. Ten oosten van de parking komt een niet-overdekte fietsenstalling voor in totaal 62 fietsen.

De bestaande verharding en terrassen ten zuiden van volume I wordt grotendeels behouden.

Bestaande verharding wordt vernieuwd. Er worden een 13-tal bomen (platanen en populieren) gerooid. Er wordt in een heraanplanting voorzien van 9 bomen, verspreid over de site. Vanaf de Heilighuisdreef wordt een afzonderlijke oprit voorzien naar het keukengedeelte van het restaurant en de woning.

Voor wat betreft de geplande muur ter hoogte van de fietsenstalling voorziet voorliggende aanvraag in een wijziging ten opzichte van de omgevingsvergunning OMV_2020007712. De verlenging van de muur ter hoogte van de fietsenstalling wordt geschrapt.

Lopende de procedure werd een tweede projectinhoudversie (PIV2) ingediend, en na hoger vermelde vernietiging door de RvVb nog een PIV3 (zie verder onder rubriek 2.1).

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

Voorliggend dossier beoogt de exploitatie van ingedeelde aanhorigheden in functie van een restaurant en een tijdelijke bronbemaling in functie van de realisatie van de geplande bouwwerken.

Concreet betreft het, naast de bronbemaling, de lozing van huishoudelijk afvalwater afkomstig van het restaurantgedeelte, een airco en koelcel en de opslag van reinigingsproducten in kleine recipiënten.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 15 februari 2023 tot 16 maart 2023 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 15 bezwaarschriften ingediend.

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

Bestemming:

De architect geeft aan dat de afbakening tussen woongebied en natuurgebied/agrarisch gebied niet eenduidig te bepalen is. Het hoofdgebouw en de hangar bevinden zich echter wel degelijk in natuurgebied en zijn zonevreemd. Herbouwen en uitbreiden van zonevreemde gebouwen zijn niet vergunbaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Er wordt gevraagd om binnen de bouwgrens van de bestaande herberg te bouwen en de hangaar af te breken.

De ontwikkeling is eveneens strijdig met RUP 169 Groen dat op deze plek een natuurbestemming voorziet. Perceel 837V is niet bebouwd, maar volledig groen (weiland) en is agrarisch gebied. Is er geen sprake van een bouwvertreding daar de nieuwe activiteiten niets te maken hebben met het beheer van het agrarisch gebied? De weide zelf zal ingericht worden als parking, inclusief nivellering. Dit is niet aanvaardbaar in agrarisch gebied.

De weide zat oorspronkelijk wel binnen het RUP Groen, maar is er in de definitieve versie uit gevallen. Er wordt geopperd dat Stad Gent in 2020 zonder openbare procedure de weide uit RUP Groen heeft gehaald teneinde de bouwheer ter wille te zijn.

→ *Bespreking: De bestemming van het terrein is niet gewijzigd sinds de gewestplanbestemming die werd vastgelegd op 14/09/1977. Op het terrein in kwestie zijn drie bestemmingen terug te vinden: rood (woongebied) palend aan de Heilighuisdreef, groen (natuurgebied) tussen rode zone en de Leie en geel (agrarisch gebied) tegen de Leie aan in driehoekvorm vanaf de Slingerstraat. Het is dit gedeelte agrarisch gebied dat is opgenomen in het thematisch RUP Groen (nr. 169). Het gedeelte gelegen in woongebied en dit in natuurgebied volgens het gewestplan zijn ongewijzigd gebleven (zie plannetje hieronder). Het is dus niet correct dat perceel 837V in agrarisch gebied is gelegen.*

...

De volumes I (b) en I (c) met hierin respectievelijk de uitbreiding van de horecazaak en een eengezinswoning worden integraal binnen het woongebied opgetrokken en zijn in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Deze twee nieuwbouwvolumes zijn niet zonevreemd, doch zone-eigen.

In de bestemmingszone natuurgebied conform het Gewestplan en zone voor natuur conform het Thematisch RUP Groen worden geen nieuwe verhardingen of bebouwing voorzien. De bestaande gebouwen in natuurgebied worden gesloopt, met uitzondering van het historische gebouw, gelegen op de inventaris van bouwkundig erfgoed. De aanhorigheden bij dit volume worden gesloopt en het gebouw wordt verbouwd binnen het bestaande bouwvolume.

Het gedeelte van de parking gelegen in Thematisch RUP Groen wordt integraal onthard en als groenzone aangelegd. Dit is in overeenstemming met de bestemming binnen RUP Groen. De contour van RUP Groen is niet opgeschoven en ligt hier nog steeds op de bestemmingsgrens met agrarisch gebied volgens het gewestplan. Een gedeelte van de bestaande verharding in natuurgebied conform het gewestplan wordt behouden en voor bepaalde delen vernieuwd. Deze werken zijn niet vergunningsplichtig, gezien het hier effectief om onderhoudswerken gaat. In natuurgebied wordt geen bijkomende verharding uitgevoerd, doch enkel behoud en onderhoudswerken van een gedeelte van de bestaande verharding. De nieuwe verharding in functie van de verplaatsing van de parking naar het noorden bevindt zich binnen de bestemming woongebied.

Strijdigheid met de zonevreemde wetgeving:

o De aanvraag heeft geen betrekking op hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructies aangezien de bestaande toestand op het ogenblik van indienen helemaal niet vergund is.

o De functie van het voormalige 'Heilig Huizeken' bestaat niet meer en de gebouwen staan reeds geruime tijd leeg. Er kan niet gesproken worden van een bestaande functie. Artikel 4.1.1 VCRO bepaalt de definitie van het hoofdzakelijk vergund karakter dat ook de functie van bestaande bedrijven vergund moet zijn vooraleer kan gesproken worden van een hoofdzakelijk vergund gebouw.

Dit blijkt nergens uit.

De aanvraag impliceert eveneens een zonevreemde functiewijziging die niet voorkomt op de lijst met toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Artikel 4.4.23 VCRO inzake zonevreemde functiewijzigingen stelt bovendien dat deze functiewijzigingen niet mogelijk zijn voor gebouwen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, wat hier wel het geval is.

Artikel 4.4.16 stelt o.m. als voorwaarde voor verbouwen van een zonevreemd gebouw niet zijnde woningbouw dat 'Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.'

De voormalige herberg 't Heilig Huizeken is reeds geruime tijd gesloten, waardoor niet aan voormeld artikel kan worden voldaan.

o Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie kan conform artikel 4.4.19 VCRO niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

→ Bespreking:

o Het gedeelte van de bestaande bebouwing gelegen in natuurgebied, betreft een gedeelte van het historische gebouw. Dit historisch pand is, na het verwijderen van de aanhorigheden, hoofdzakelijk vergund geacht en niet verkrot. Artikel 4.4.10 VCRO stelt bovendien dat 'Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.' Dit betekent dat de reeds uitgevoerde verbouwingswerken aan het historisch pand in natuurgebied conform de verleende omgevingsvergunning OMV_2020127113 geen impact hebben op de conformiteit van dit pand aan de zonevreemde regelgeving. De nieuwbouwwerken die reeds werden uitgevoerd conform OMV_2020127113 bevinden zich integraal in woongebied en moeten bijgevolg niet worden afgetoetst aan de zonevreemde regelgeving.

o Het is correct dat de herberg 't Heilig Huizeken gedurende geruime tijd niet als herberg/horecazaak werd uitgebaat. De leegstand van dit pand impliceert echter niet dat hier een andere functie in werd voorzien of dat hier sprake is van een functiewijziging. De leegstand houdt geen wijziging in van de functie horeca in dit pand. Er moet geen zonevreemde functiewijziging worden uitgevoerd aangezien de functie horeca nooit is gewijzigd.

Artikel 4.4.16 VCRO is hier van toepassing aangezien een gedeelte van het historisch pand gelegen in natuurgebied wordt verbouwd binnen het bestaande volume. De voorwaarden in dit artikel waarvan sprake:

'1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.' zijn echter niet van toepassing voor voorliggende aanvraag. De aanvraag betreft immers geen project waardoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is. De uitbating als horecazaak valt niet onder de omgevingsvergunningsplicht volgens Vlaremwetgeving. De aangevraagde rubrieken in voorliggende aanvraag hebben betrekking op technieken en bevinden zich bovendien integraal in woongebied.

o Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie kan conform artikel 4.4.19 VCRO inderdaad niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Het gedeelte van de herberg gelegen in natuurgebied wordt echter niet uitgebreid, maar wordt enkel verbouwd binnen het bestaande volume.

Er moet bijgevolg geen gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.19 VCRO.

Te grootschalig

Het restaurant wordt uitgebreid van 203 m² naar 858 m².

Ondanks de sloop van de huidige bijgebouwen betekent dit een bijkomende uitbreiding van 243 m². Dit gaat ten koste van het agrarisch gebied (thans weiland). De oude loods werd bovendien geplaatst op de site zonder vergunning gedeeltelijk in agrarisch gebied en natuurgebied. Ook andere bebouwing en constructies op de site werden zonder vergunning geplaatst. Aanleg van een groot terras van 370 m² ten zuiden van het huidige pand, naar de Leie toe is niet aanvaardbaar, want gelegen in natuurgebied.

→ *Bespreking:* De uitbreiding van het restaurant is integraal in bestemming woongebied conform het Gewestplan gesitueerd. De uitbreiding en conciërgewoning zijn met deze bestemming in overeenstemming. De omvang van de horecazaak is niet zodanig dat hier sprake is van een grootschalige functie die niet meer inpasbaar is in het woonweefsel. Het is correct dat er op het perceel bouwovertreedingen zijn vastgesteld. Deze worden met de sloop van de aanhorigheden bij het inventarisland en de sloop van volumes II en III opgeheven. De terrasoppervlakte ten zuiden van de site wordt niet uitgebreid ten opzichte van de bestaande toestand.

Verlies groen uitzicht en zicht op de Leie

De bewoners rechtover de Herberg hebben altijd een groen uitzicht gehad en zelfs zicht op de Leie wanneer de haag was ingesnoeid. Voorliggende aanvraag voorziet in bebouwing met een muur van 4 m hoog en ca. 30 m breed aan de straat waardoor het uitzicht en het groen verdwijnt. Deze muur staat bovendien op ca. 2 m van de perceelsgrens. Er wordt gevraagd of hier niet de bouwverplichting geldt om hier 6 m van de perceelsgrens te blijven, wat wel van toepassing is bij de woningen aan de overzijde van de Heilighuisdreef. Ook dieper op het perceel wordt ter hoogte van de fietsenstalling een blinde muur voorzien die het zicht belemmert. Door de overlapping van de verschillende muren op een verschillende diepte, is er geen doorzicht meer over een breedte van ca. 80 m. Het klopt niet dat in de nota wordt besteld dat de nabijgelegen bewoonde percelen zich voldoende ver van de site bevinden waardoor zichtlast als uiterst minimaal kan beschouwd worden.

Er wordt gevraagd om de omvang van het bouwvolume te beperken in breedte om de visuele impact voor de omwonenden maximaal te beperken.

De bezwaarindiener voegt een deputatiebesluit toe van 1/12/1967 (document 10.40.20/67-78/HS) met hierin de voorwaarden waarop de verkaveling destijds is goedgekeurd. Eén van de voorwaarden hierin is dat de verkaveling thans door lage weiden van de Leie gescheiden is zodat het typische uitzicht op de rivierboorden niet wordt geschaad.

Er is ook een notariële akte van 16/03/1971 bekend waarin werd vermeld dat de verkaveling thans door lage velden gescheiden is zodat het typische uitzicht op de rivierboorden niet kan worden geschaad.

Ook in de aankoopakte van de tegenoverliggende woning werd gesteld dat het zicht op de Leie gewaarborgd is.

Door de uitbreidingen van het restaurant wordt dit gewaarborgd zicht afgenomen en wordt het eigendomsrecht aangetast.

→ *Bespreking:* De aanvraag voorziet inderdaad in de bouw van een volume aan de zijde van de Heilighuisdreef. Het bebouwen van het perceel in kwestie betekent onvermijdelijk een inperking van het zicht van de buurtbewoners aan de overzijde van de Heilighuisdreef. De bebouwing verschuift hiermee in de richting van de straat waardoor het uitzicht van de woningen aan de overzijde van deze straat inderdaad zal wijzigen. Daar aan de zuidzijde van de Heilighuisdreef een strook woongebied aanwezig is, behoort het bebouwen hiervan echter stedenbouwkundig tot de mogelijkheden. De visuele impact is een gevolg hiervan.

De bebouwing houdt een afstand van 2 m ten opzichte van de Heilighuisdreef, wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Hier is geen verkaveling, BPA of RUP van toepassing die een grotere afstand oplegt ten opzichte van de rooilijn. Daarnaast is een afstand van 2 m voldoende om hier een volwaardige groenaanleg te kunnen voorzien die de visuele impact voor de omwonenden voldoende beperkt. Het voorstel voorziet hier ook expliciet in een groenaanplant langs de Heilighuisdreef. Een dergelijke groenaanplant maakt het behoud van het groene uitzicht en een inpassing in de omgeving mogelijk. Deze groenaanplant zal als bijzondere voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. De geplande bouwbreedte is aanzienlijk, doch dit betreft geen één aansluitend massief volume en

betreft een hoogte van slechts 4 m. Door een verspringing in de volumes en de geplande groenaanplantingen zal deze muur geen visueel aansluitend geheel vormen. De visuele impact van deze muur blijft hiermee voldoende beperkt.

Voor wat betreft de geplande muur ter hoogte van de fietsenstalling voorziet voorliggende aanvraag in een wijziging ten opzichte van de omgevingsvergunning OMV_2020127113. De verlenging van de muur ter hoogte van de fietsenstalling wordt geschrapt.

De verkavelingsvoorwaarde waarvan sprake (deputatiebesluit van 1/12/1967) betrof niet de site van 't Heilig Huizeken, doch wel de terreinen ten oosten van het perceel van de aanvraag. De site van de aanvraag maakt hier geen deel van uit. Voor wat betreft de aantasting van het eigendomsrecht geldt dat de omgevingsvergunning een zakelijk karakter heeft. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Conciërgewoning

Er wordt gevraagd waarom de conciërgewoning niet op de eerste verdieping, boven het restaurant, kan worden geïnstalleerd aangezien van de oorspronkelijke herberg enkel de buitenmuren zullen overblijven. De conciërgewoning is een volwaardige woning die los staat van het restaurant.

→ *Bespreking:* Het is technisch niet haalbaar om in het dakvolume van het bestaande inventarisgebouw een voldoende kwalitatieve wooneenheid onder te brengen zonder de erfgoedwaarde van het gebouw te sterk te schenden en zonder in strijd te zijn met de zonevreemde wetgeving. Een eventuele nieuwe conciërgewoning moet integraal binnen het woongebied worden opgetrokken. Hierbij werd gekozen om voor twee lage volumes te gaan (volume I (b) en I (c)), wat gezien de connectie met het inventarispand en de ligging aan de Leie te verantwoorden valt. Met de keuze van lage bebouwing blijft de nieuwbouw visueel ondergeschikt aan het inventarispand, wat positief is vanuit erfgoed oogpunt. Daar de conciërgewoning integraal wordt opgetrokken in het woongebied, is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het feit dat dit een volwaardige woning betreft. De bestemming als woning is immers eigen aan het woongebied. Wel moet worden opgemerkt dat in het aanpalende natuurgebied geen enkele constructie mag worden geplaatst in functie van deze woning.

Nieuwe parking

De nieuwe parking is 1200 m² groot en neemt hierdoor het grote overblijvende deel van perceel 837 V in dat momenteel weiland is. Er wordt geopperd om de bestaande parking te hergebruiken in plaats van een nieuwe in agrarisch gebied aan te leggen. Het is niet duidelijk wat er met de huidige parking zal gebeuren.

→ *Bespreking:* De bestaande parking is gelegen in natuurgebied en deels binnen het RUP Groen. Het teruggeven van dit terrein aan de natuur, palend aan de Leieboorden is dan ook conform met de bestemming en het opzet van RUP Groen. De nieuwe verharding van de parking wordt binnen de bestemming van het woongebied ingeplant en niet in agrarisch gebied.

De aansluiting van deze parking bij het woongebied en het maximaal vrijwaren van het natuurgebied valt stedenbouwkundig te verkiezen. Het gedeelte van de parking gelegen in Thematisch RUP Groen wordt integraal onthard en als groenzone aangelegd. Een gedeelte van de bestaande verharding in natuurgebied conform het gewestplan wordt behouden en voor bepaalde delen vernieuwd. Deze werken zijn niet vergunningsplichtig, gezien het hier effectief om onderhoudswerken gaat. In natuurgebied wordt geen bijkomende verharding uitgevoerd, doch enkel behoud en onderhoudswerken van een gedeelte van de bestaande verharding. Het meest zuidelijke deel van de bestaande parking wordt onthard.

Oprit

De aanpassing van de in- en uitrit van de parking naar de Slingerstraat i.p.v. de Heilighuisdreef zoals in de voorgaande omgevingsvergunningsaanvraag was voorgesteld zal de drukte voor de omwonenden zeker niet wijzigen. Er komt een nieuwe oprit ter hoogte van de Heilighuisdreef in functie van de woning en de leveringen voor de horecazaak. Deze oprit komt in een groene zone en

zal mogelijk voor veel overlast zorgen inzake zwaar verkeer. De eigenaars van de overliggende woningen verwachten hier veel overlast door.

→ *Bespreking:* Met de keuze van de inrit aan de zijde van de Slingerstraat wordt de in- en uitrit aan dezelfde zijde gehouden als het geval is in de bestaande toestand. De oprit aan de Heilighuisdreef is enkel bestemd voor de eengezinswoning en laden en lossen. Dit zal inderdaad een zekere impact op de Heilighuisdreef hebben, doch deze verkeersbewegingen zijn niet van die schaal dat hier sprake is van onverenigbaarheid met het woonweefsel.

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen bij de exploitatie.

Parkeerdruk

De parking is onvoldoende voor de geplande activiteiten. De parking met 46 plaatsen is niet evenredig met de capaciteit van het restaurant aangezien de bestaande herberg 46 parkeerplaatsen heeft. In de huidige toestand en met een kleiner restaurant volstaat de bestaande parking niet en wordt op piekmomenten ook geparkeerd langs de Heilighuisdreef, Slingerstraat en de Leie. Er wordt geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de yachtingclub en van recreanten. Bij de volledige bezetting en aaneenschakeling van de shiften van 50 personen, zullen er zeker parkeerplaatsen tekort zijn. Deze zullen parkeren langs de Heilighuisdreef met overlast tot gevolg.

Daarnaast is er een bezwaar dat stelt dat een parking van 46 plaatsen voor een restaurant met een maximumbezetting van 60 personen teveel is. Er wordt immers ook ingezet op alternatieve vervoersmiddelen.

Bespreking: Aan het dossier werd geen mobiliteitstoets toegevoegd. Dit is echter niet vereist gezien de relatief beperkte omvang van het project.

Er worden 8 personeelsleden voorzien en 2 shiften van maximum 60 restaurantgebruikers in het project. In het weekend zal het restaurant in de namiddag doorlopend open zijn. Het gaat hier om een verplaatsing van de huidige parking in kader van eisen van ruimte voor groen. Daarnaast worden er voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd om duurzaam transport aan te moedigen en kan de parking ook door anderen gebruikt. Op basis van deze informatie kan akkoord gegaan worden met het voorziene aantal plaatsen.

Verkeersdruk

Het uitbreiden van het restaurant zorgt voor meer verkeersoverlast.

De voorgestelde spreiding is niet realistisch. Er wordt alsnog een mobiliteitsonderzoek gevraagd. De toegang tot de Slingerstraat is niet geconcipeerd om druk verkeer naar de Heilighuisdreef te leiden. Dit zorgt voor gevaarlijke toestanden aan de kop van de Slingerstraat. De constante aanvoer van wagens zal leiden voor problemen in de Slingerstraat. Fietsers worden naar de Heilighuisdreef geleid, wat een tweevaksweg betreft. Dit is niet logisch. De zwakke weggebruikers zouden langs de Slingerstraat moeten worden geleid. De Slingerstraat vormt een deel van een trage-wegen-netwerk.

→ *Bespreking:* Een zekere toename van de verkeersdruk in de onmiddellijke omgeving met voorliggend project valt te verwachten, maar gezien de relatief beperkte omvang van het project wordt hier geen overmatige hinder verwacht. De Slingerstraat is inderdaad een zeer smalle straat waar slechts één auto tegelijk kan passeren. Op termijn zou deze Slingerstraat enkelrichting worden gemaakt.

Geluids- en lichtoverlast

Een restaurant veroorzaakt geluidsoverlast. De effecten van de horeca op de luchtkwaliteit wordt geminimaliseerd. Avondactiviteiten behoren niet tot de exploitatie, doch dit is niet afdwingbaar. Er wordt gevreesd dat de maximale bezetting zal worden overschreden. Hoe kan dit worden gecontroleerd?

De bezwaarindieners vragen voldoende voorwaarden te voorzien om de overschrijding van de capaciteit van 60 bezoekers te sanctioneren. Wat wordt er bedoeld met de vermelde openluchtactiviteiten? Ook in de zomerperiode moet de maximale capaciteit van 60 personen per shift worden aangehouden.

→ *Bespreking:* Een zekere toename van de impact op de onmiddellijke omgeving valt niet te vermijden. Gezien de omvang van het project wordt echter geen overmatige overlast voor de

onmiddellijke omgeving verwacht.

Het bezwaarschrift wordt besproken onder aspect geluid en aspect lucht.

Dit bezwaar kan ondervangen worden door het opleggen en de strikte naleving van de toepasselijke milieuvergunningsvoorwaarden.

Roaien bomen

Er worden mooie oude bomen gerooid.

→ *Bespreking:* De 13 te rooien bomen zijn minder waardevolle bomen (populieren en platanen), waardoor het rooien kan worden verantwoord, mits voldoende compensatie. Er moeten in totaal minstens 13 hoogstammige loofbomen voorzien worden op de site. De nieuwe hoogstammige bomen zijn gebiedseigen loofbomen van eerste grootte-orde met minimumstamomtrek HS12/14 (linde wordt aanbevolen). De heraanplant van nieuwe bomen gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na de verbouwingswerken.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

Onvolledig, misleidend en onontvankelijk aanvraagdossier

o Het inplantingsplan en het inplantingsplan opgenomen in het verslag van de resultaten van de archeologienota zijn niet dezelfde.

o De aanvraag omvat eveneens de verdoken regularisatie van een resem bouwmisdrijven. De reeds uitgevoerde werken zijn onvergund en er werden geen drie plannensets toegevoegd met een onderscheid tussen de bestaande toestand, de wettig vergunde en de beoogde toestand. De afschriften van processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot het project werden niet toegevoegd aan het dossier.

→ *Bespreking:*

o De archeologienota werd opgesteld op basis van de voorgaande aanvraag tot omgevingsvergunning OMV_2020007712. Daar de aanpassingen die werden uitgevoerd aan dit dossier niet relevant zijn voor de archeologienota, werd geen nieuwe nota opgemaakt, waardoor het inplantingsplan niet overeenkomt. Dit is echter geen probleem voor de duidelijkheid. Het correcte inplantingsplan voor deze aanvraag betreft BA_HH_I_N_1. Er wordt geen toegang voor autoverkeer tot de parking voorzien via de Heilighuisdreef.

o De reeds uitgevoerde werken gebeurden op basis van de verleende omgevingsvergunning OMV_2020127113. Daar de werken reeds waren gestart betreft het hier inderdaad een gedeeltelijke regularisatie. In de plannenset werd naast een inplantingsplan van de oorspronkelijke toestand ook een inplantingsplan toegevoegd van de huidige bestaande toestand.

Op basis van de toegevoegde plannenset kan een degelijke beoordeling van het gevraagde project worden uitgevoerd.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied, natuurgebied en agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen

bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het project ligt deels in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' (Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 29 september 2020) in zone voor natuur.

De volumes I (b) en I (c) met hierin respectievelijk de uitbreiding van de horecazaak en een eengezinswoning worden integraal binnen het woongebied opgetrokken en zijn in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

In de bestemmingszone natuurgebied conform het Gewestplan en zone voor natuur conform het Thematisch RUP Groen worden geen nieuwe verhardingen of bebouwing voorzien. De bestaande gebouwen in natuurgebied worden gesloopt, met uitzondering van het historische gebouw, gelegen op de inventaris. De aanhorigheden bij dit volume worden gesloopt en het gebouw wordt verbouwd binnen het bestaande bouwvolume.

De verbouwingswerken van het inventarispannd zijn strijdig met de bestemming natuurgebied. Deze bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen of constructies. Deze aanvraag heeft betrekking op art. 4.4.16. (verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit artikel bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige verbouwing van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund.*

De verbouwing van het inventarispannd is met het voorgaande in overeenstemming, waardoor gebruik gemaakt kan worden van de zonevreemde regelgeving.

Het gedeelte van de parking gelegen in Thematisch RUP Groen wordt integraal onthard en als groenzone aangelegd. Dit is in overeenstemming met de bestemming binnen RUP Groen. Een gedeelte van de bestaande verharding in natuurgebied conform het gewestplan wordt behouden en voor bepaalde delen vernieuwd. Deze werken zijn niet vergunningsplichtig, gezien het hier effectief om onderhoudswerken gaat. In natuurgebied wordt geen bijkomende verharding uitgevoerd, doch enkel behoud en onderhoudswerken van een gedeelte van de bestaande verharding.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Algemeen

Voorliggende aanvraag betreft een grondige verbouwing en uitbreiding van een bestaande horecafunctie. De uitbreiding sluit aan bij de historische bebouwing in natuurgebied en is erop gericht om een hedendaagse uitbreiding te voorzien, aansluitend op het woongebied. De omvang van deze horecazaak staat in verhouding tot de omgeving. Het materiaalgebruik en de vormgeving van de nieuwbouw is sober en hedendaags. De verharde oppervlakte wordt beperkt, doch is maximaal voor deze plek.

De conciërgewoning wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd bij de horecazaak en wordt compact vormgegeven. De enkel gelijkvloerse invulling van deze woning valt te betreuren, maar kan gezien de erfgoedwaarde op de site stedenbouwkundig worden aanvaard.

Erfgoed

1. Juridische context

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 76686) en wordt hierin als volgt omschreven:

"Café Heilig Huizeken Café vanouds zogenaamd "Heilig Huizeken". Gelegen op het einde van de plataandreef leidend van de Deinsesteenweg naar de Leie. Voorheen eenvoudig boerencafeetje. Thans eind 19^{de} eeuw's huis met uitbreiding van circa 1910 en recentere aanpassingen. Een gevelsteen op de oostelijke gevel verwijst naar zijn oude geschiedenis: "Dit zogenaamd H. Huizeken gebouwd in 1562 en door den tijd vernield, werd in 1872 door mevrouw douarière Stalins Debueren, proprietarisse te Gent, weder opgebouwd."

2. Erfgoedwaardering

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de cultuurhistorische waarde van het pand en de site.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand herhaaldelijk en grondig werd verbouwd en uitgebreid. Het resterende oude deel van het gebouw bestaat uit 2 bouwfasen. Van de oudste kern bleef weinig van de oorspronkelijke structuur behouden. De achtergevel werd grondig gewijzigd. De overige gevels van de oudste kern werden beperkt verbouwd, maar van de binnenstructuur resteren slechts enkele wanden. Ook de houten roostering werd vermoedelijk reeds gewijzigd. Aan de binnenzijde van de gevels werd een gemetselde voorzetwand toegevoegd, wat eveneens impact had op de balkenlaag van de vloer eerste verdieping.

Naast de archeologische nota werden aan de vorige aanvraag ook heel wat oude prentkaarten toegevoegd die een duidelijk beeld geven van de oudste delen van het gebouw. Hieruit blijkt dat de gevels uitgevoerd waren in een niet beschilderd, bakstenen metselwerk voorzien van details in natuursteen en enkele decoratieve, bepleisterde horizontale banden. Het pand heeft een architecturale, esthetische en een historische waarde.

3. Visie

Het voorgestelde ontwerp vormt opnieuw een grondige verbouwing van dit gebouw. Rekening houdend met de beperkte erfgoedwaarden van het interieur is de verwijdering van de resterende binnenmuren en roostering aanvaardbaar. Het voorstel respecteert de belangrijkste erfgoedwaarden en tracht deze te herwaarderen door herstel van de oude gevelopeningen, schouwen en schrijnwerk. De nieuwbouwvolumes blijven in hoogte ondergeschikt aan het te behouden gebouw en werden ontworpen in een eigentijdse architectuur die duidelijk afleesbaar blijft ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing. De aansluiting van de nieuwbouw op de kopgevel van het oorspronkelijke gebouw tast de behouden authenticiteit van deze kopgevel enigszins aan maar is aanvaardbaar in het geheel van de voorgestelde werken.

De aanvraag kan gunstig worden geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk verder herstel van de erfgoedwaarden.

Groenstructuur

De 13 te rooien bomen zijn minder waardevolle bomen (populieren en platanen), waardoor het rooien kan worden verantwoord, mits voldoende compensatie. Er worden slechts 9 nieuwe bomen heraan geplant wat onvoldoende is. Minstens 4 extra hoogstammige loofbomen moeten voorzien worden (locatiesuggestie tussen Heilighuisdreef en de parkeerplaatsen).

De nieuwe hoogstammige bomen zijn gebiedseigen loofbomen van eerste grootte-orde met minimumstamomtrek HS12/14 (linde wordt aanbevolen).

De heraanplant van nieuwe bomen gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na de verbouwingswerken.

Er wordt nog steeds verhard tot op zo'n 2 m afstand van de grote paardenkastanje gesitueerd naast het af te breken volume 3. Dit is nefast voor deze boom. Bijgevolg dient de oprit aangelegd te worden tot op minstens 3 m van de stam van deze kastanje om zodoende de wortels niet te beschadigen.

De afrit wordt nu voorzien tussen twee grote platanen uit de dreef van de Slingerstraat. Dit is krap maar kunnen we toelaten als dan wel de overige verharding voldoende wegblijft van de boom (achter de boom minstens 3 m onverhard aanhouden). Dit is ok voor de derde boom, maar niet voor de tweede boom in deze rij. Concreet moet 1 parkeerplaats, nl de meest westelijk gesitueerde plaats, weggelaten worden. Deze voorwaarden werden reeds opgenomen in de voorgaande

omgevingsvergunning OMV_2020127113, maar zijn niet aangepast op de plannen van voorliggende aanvraag.

De voorwaarden worden bijgevolg herhaald.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

- De omliggende wegen hebben geen aparte infrastructuur voor actieve modi maar gezien het beperkt doorgaand verkeer is het project wel vlot bereikbaar. Er is wel een jaagpad langs de Leie waar gemotoriseerd verkeer niet mag rijden.
- Er wordt een aparte toegang voorzien tot het project voor actieve modi, los van gemotoriseerd verkeer. Dit is positief.
- De dichtstbijzijnde halte is op 500 m en bedient buslijn 17. Station Drongen bevindt zich op 600 m van het project. Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.
- Het project is vlot bereikbaar met de wagen door de nabijheid van de Deinsesteenweg. Het pand is bereikbaar via de Slingerstraat, die een zeer smalle straat is. De meest aanwezende route via de Deinse Horsweg en de Jan-Baptist Lombaertdreef. Van hieruit kan zowel linksaf als rechtsaf opgereden worden naar de Deinsesteenweg.
- De parking zal een aparte in- en uitrit hebben, beiden toegankelijk via de Slingerstraat. Er zal eenrichtingsverkeer op de parking zijn om te vermijden dat er moet gekruist worden in de smalle Slingerstraat, dit is positief.
- Laden en lossen gebeurt op eigen terrein, via de aparte op- en afrit aan de Heilighuisdreef (tevens ook de oprit van de woning).

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen: Gezien de specifieke functie, restaurant in combinatie met wonen en het voorzien van plaatsen voor wandelaars en gebruikers van de haven is maatwerk aangewezen. Er worden 10 personeelsleden (verspreid in tijd) voorzien en maximum 60 restaurantgebruikers in het project. In het weekend zal het restaurant in de namiddag doorlopend open zijn.

AUTOPARKEREN

De huidige parking bevat 46 parkeerplaatsen, de nieuwe parking zal het hetzelfde aantal parkeerplaatsen voorzien, maar dan comfortabeler ingericht. Aangezien het gaat om een verplaatsing van de huidige parking in kader van eisen van ruimte voor groen, er voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden om duurzaam transport aan te moedigen en de parking ook door anderen gebruikt kan worden, kunnen we akkoord gaan met dit aantal.

FIETSPARKEREN

Er wordt een volledig nieuwe fietsenstalling gerealiseerd in een comfortabel systeem. Er worden 62 plaatsen voorzien voor bezoekers, wat ruim voldoende is. De fietsenstallingen zijn dicht bij de ingang dan de autoparkeerplaatsen, wat positief is. Er worden in dit dossier ook vijf afzonderlijke fietsparkeerplaatsen ingericht tussen de woning en het restaurant, vermoedelijk voor personeelsleden. Deze fietsparkeerplaatsen zijn bijgevoegd in vergelijking met de eerste plannen. Deze worden voorzien onder een luifel maar kunnen niet worden afgesloten. Deze fietsparkeerplaatsen zouden echter best ook afsluitbaar zijn.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afvalwater

Het geloosde huishoudelijk afvalwater (1.380 m³/jaar) is afkomstig van het afvalwater van de sanitaire voorzieningen (lavabo, toilet) en van het afvalwater van de keuken van het restaurant. Het sanitair afvalwater wordt via een septische put geloosd. Het afvalwater van de keuken wordt geloosd via een slib- en vetvang. Beide stromen worden vervolgens geloosd op de openbare riolering.

Aspect bodem

De opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (500 liter reinigingsproducten) zal gebeuren in een aparte ruimte op lekbakken.

Aspect lucht

Het gebruikte koelmiddel in de airco (5,6 kW) is CO₂ (± 1 kg). Dit betreft een natuurlijk koudemiddel en heeft nagenoeg geen effect op het milieu.

Het gebruikte koelmiddel in de koelcel (2,15 kW) is R32 (± 1,6 kg). Dit betreft een synthetisch koudemiddel (type HKF) dat bijdraagt aan de opwarming van de aarde (het broeikaseffect). Bij de koelcel dient het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) nagegaan te worden.

De koelinstallatie en airconditioninginstallatie dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5 % per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lek dichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

De koelcel wordt binnen opgesteld. De airco wordt buiten opgesteld in een omkasting. Aangezien de afstand tot de burens ± 30 meter is, wordt geen geluidshinder voor de omwonenden verwacht.

Er wordt geen feestzaal aangevraagd. Volgens de aanvraag horen avondactiviteiten zoals (trouw- en verjaardags-)feesten niet tot de exploitatie.

Er wordt geluid gegenereerd door zwaarder gemotoriseerd verkeer (maximaal 3 voertuigen op een dag) die linnen en food & beverages leveren en afval ophalen. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 042981-006/KH/2023) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect grondwater

Tijdens de bouwfase zal een beperkte bemaling noodzakelijk zijn voor de realisatie van de ondergrondse bouwlagen.

Bodem en grondwater

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlare II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

Er zal bemaald worden op een diepte van 4 meter. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 6 m³/uur. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in een waterloop (Leie).

In eerste instantie dient het grondwater dat onttrokken wordt zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone. Indien dit technisch niet mogelijk is mag het grondwater geloosd worden.

Wateroverlast

Het terrein is in een klein deel gelegen in een gebied met middelgrote overstromingskans (fluviaal). De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) overstromingen te voorkomen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedsstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Droogte

Studies tonen aan dat onze (grond)watervoorraden onder druk komen en de frequentie van langdurige droogteperiodes stijgt. Tijdelijke bronbemalingen voor de verwezenlijking van bouwkundige werken, waarbij de grondwatertafel verlaagd wordt kunnen de effecten van droogte versterken. Deze bemalingen dienen daarom beperkt te worden in diepte en tijdsduur tot het strikt noodzakelijke voor de constructie van het beoogde bouwwerk.

De bemaling dient te gebeuren binnen de door de exploitant meegedeelde periode: volgens de aanvraag gedurende 75 dagen. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen, dienen de start- en einddatum van de bemaling via e-mail gemeld te worden aan de diensten Milieu en Klimaat (milieuenklimaat@stad.gent) en Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Deze melding dient te gebeuren op de dag van opstart en de dag van het beëindiging van de bemaling.

Ook het eventueel uitstellen van de bemaling naar een andere periode dan de hierboven meegedeelde, dient via e-mail aan dezelfde stadsdiensten meegedeeld te worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Op plaatsen waar retourbemaling voor het opnieuw aanvullen van de grondwatertafel niet mogelijk is dient, in uitvoering van de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, meer bepaald Artikel 1.2.2.3°b), op een duurzame manier omgesprongen worden met het opgepompte grondwater.

Hiertoe wordt bijkomend volgende bijzondere voorwaarde opgelegd:

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er dient bijkomend voldaan te worden aan volgende eisen:

- Er dient op elk moment een vrije toegang te zijn vanop de openbare weg naar het aftappunt, waarbij de veiligheid van gebruikers van het water gegarandeerd is.*
- De exploitant afficheert de beschikbaarheid van water op een duidelijke manier, zichtbaar vanop de openbare weg van zodra er water ter beschikking is. Er dient aangegeven te worden dat het water niet geschikt is voor menselijke consumptie en dat elk gebruik op eigen risico is. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. De affiche wordt meegestuurd als bijlage bij de aktename.*

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de diensten Milieu en Klimaat (milieuenklimaat@stad.gent) en Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Geluid

Bij gebruik van een pomp bij de bemaling moet te allen tijde voldaan zijn aan de geluidsnormen van Vlare II. Dit wordt als opmerking meegenomen.

Verkeershinder

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers. Deze voorwaarden worden als bijzondere voorwaarden opgenomen.

Fauna en flora

Bij de bemalingsactiviteiten voor het plaatsen van ondergrondse constructies (waterputten, septische putten) kunnen de te behouden bomen, zeker de kastanje net naast Volume I (c), in het gedrang komen indien de grondwatertaf verlaagd wordt voor enkele maanden. Alle te behouden bomen moeten daarom bevloeid worden met (bemalings)water indien de bemalingswerken worden uitgevoerd in de periode tussen 1 maart en 1 oktober en dit tijdens aanhoudende droge periodes van meer dan 10 dagen zonder regen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

...

De rubrieken voor de inrichting/activiteit 't Heilig Huizeken met inrichtingsnummer 20191015- 0049 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken

<i>Rubriek</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Hoeveelheid</i>
3.2.2°a)	<i>lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Lozen van 1.380 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de bestaande riolering Nieuw</i>	<i>1380 m³/jaar</i>
16.3.2°a)	<i>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Airco, koelcel Nieuw</i>	<i>7,75 kW</i>
17.4.	<i>opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5.000 kg of 5.000 l Opslag van reinigingsproducten in kleine recipiënten Nieuw</i>	<i>500 liter</i>
53.2.2°a)	<i>bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen nietverontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30.000 m³ per jaar) bronbemaling in kader van de voorziene bouwwerken met een debiet van 6 m³/u voor een duurtijd van 75 dagen Nieuw</i>	<i>10.800 m³/jaar</i>

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West (28 maart 2023 met kenmerk AB/2023/145) moeten strikt worden nageleefd, met uitzondering van de voorwaarde dat de te rooien bomen slechts mogen worden verwijderd indien deze ziek zijn. Het rooien van deze bomen kan worden toegestaan mits een volwaardige heraanplant van 13 bomen wordt uitgevoerd.

Concreet betreffen dit de volgende voorwaarden:

- Oude afvoerbuizen in de oever van de Leie dienen verwijderd te worden.*
- Indien er geloosd wordt in de Leie (zowel tijdelijk als permanent) dient hiervoor een vergunning verkregen bij De Vlaamse Waterweg nv. Zo ook voor het lozen van bemalingswater.*

- Het jaagpad en dus de erfdienstbaarheidszone is op deze locatie 9,75 m (er staat 5 m op het plan). Binnen deze zone mogen geen machines rijden en mag er geen materiaal gestapeld worden op de oever.
- Er worden 13 bomen gerooid, maar er worden slechts 9 heraanplanten voorzien. Er moeten minimaal evenveel bomen heraan geplant worden als er gekapt worden.
- De bestaande parking (zuidelijk, tegen de Leie) wordt ingericht als groenzone, hiervoor mogen enkel inheemse soorten gebruikt worden. Hier is bv. nog ruimte voor nieuwe bomen.
- De bestaande slipway en steigers van de jachtclub moeten ten allen tijde bereikbaar blijven. Voor de start van de werken dient een plaatsbeschrijving opgesteld te worden van de oever en aanhorigheden. De heraanleg van het Vontpad aan de oever dient vooraf besproken te worden met stad Gent en De Vlaamse Waterweg nv.
- Er wordt beweerd dat de ondergrondse benzinetank nooit geplaatst werd, nochtans wordt in het SOP vermeld dat de pomp vermoedelijk gebruikt werd voor het tanken van vaartuigen. Het is niet gekend of de benzinetank uit 1965 nog aanwezig is. Er dient duidelijkheid geboden over het al dan niet aanwezig zijn van de benzinetank en verdeelpomp alsook dienen de nodige garanties geboden dat er geen bodemverontreiniging als gevolg hiervan aanwezig is.
- Ter hoogte van de puinhoudende bodemlaag (0-0,7 m-mv) werd asbest vastgesteld verspreid over het perceel. Verdachte zones asbest komen tot aan de oever van de Leie. Alle mogelijke voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden opdat gelijk welke vorm van asbest niet in de omgeving en de Leie terecht komt. Wegens het aangrenzend natuurgebied en de Leie is het aangewezen alle asbest te verwijderen.
- Het buffervolume van de groendaken dient minstens 35L/m² te bedragen.
- Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht en de infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden.
- De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- Er mogen geen ophogingen van het terrein gebeuren.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 13 februari 2023 onder ref. 042981-006/KH/2023 moeten strikt worden nageleefd.

Bijzondere aandachtspunten:

- * compartimentering van PTI t.o.v. de bewoning;
- * compartimentering van de keuken of open keuken mits bovenvermelde maatregelen. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden. De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys afgeleverd op 28 februari 2023 met kenmerk AD-20-342 – 3^{de} advies moeten strikt worden nageleefd.

Erfgoed

Publiciteit voor de horecazaak mag niet op het oudere, te behouden gebouw worden geplaatst. Het buitenschrijnwerk (ramen) van de oudere, te behouden kern van het pand wordt conform de aanvraag vervangen door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling naar het oorspronkelijke model. Als voorwaarde wordt opgelegd dat het schrijnwerk van de voor- en zijgevels van het te behouden gebouw identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk worden uitgevoerd. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Het resterende vertand metselwerk bovenaan de voor- en achtergevel van de oudere, te behouden kern moet behouden blijven. De lijst is wel getekend op de bestaande maar niet op de nieuwe toestand. Het is aanvaardbaar om, in afwijking op de oorspronkelijke toestand, een beperkte dakoversteek en een capucijnegoot te voorzien, op voorwaarde dat het vertande metselwerk behouden blijft en zichtbaar blijft.

Groen

- De geplande heraanplant van 9 hoogstammige bomen moet effectief worden uitgevoerd.
- Er moeten minstens 4 extra hoogstammige loofbomen worden voorzien (locatiesuggestie tussen Heilighuisdreef en de parkeerplaatsen).

- De nieuwe hoogstammige bomen moeten gebiedseigen loofbomen zijn van eerste grootteorde met minimumstamomtrek HS12/14 (linde wordt aanbevolen).
- De heraanplant van de nieuwe bomen gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na de verbouwingswerken.
- De geplande groenaanplanting aan de zijde van de Heilighuisdreef moet effectief worden uitgevoerd ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na de verbouwingswerken
- De geplande ontharding in natuurgebied moet effectief worden uitgevoerd ten laatste na de aanleg van de nieuwe parking.
- De verharding ter hoogte van de grote paardenkastanje gesitueerd naast het af te breken volume 3, moet minstens 3 m afstand te houden van de stam van deze kastanje (om zodoende de wortels niet te beschadigen).
- De meest westelijk gesitueerde parkeerplaats dient weggelaten te worden om zodoende de plataan langs de Slingerdreef voldoende overlevingskansen te geven. De vrijgekomen oppervlakte moet als groenzone worden aangelegd.

Mobiliteit

Klanten moeten gesensibiliseerd worden dat er voldoende fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn op het terrein en dat de meest aangewezen route met de wagen via de Deinse Horsweg en de Jan-Baptist Lombaertdreef is.

Er worden een vijftal fietsparkeerplaatsen ingetekend voor personeelsleden (tussen de wooneenheid en het restaurant). Voor deze fietsparkeerplaatsen wordt gevraagd om deze afgesloten in te richten.

Verharding

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. De parking, toegangswegen, terrassen, paden en fietsenstalling dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar de omgeving.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering 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, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput

De afwatering van het zadeldak en de luifels dient te gebeuren naar de hemelwaterput. De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het hemelwater moet gebruikt worden voor het bewateren van de tuin, 10 toiletten en wasmachine. De overloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². De overloop van het groendak moet aangesloten worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert. Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Afvalwater

Er wordt een slib- en vetafscheider voorzien voor het afvalwater van de keuken. Deze dient te voldoen aan de norm NEN-EN 1825 / DIN 4040 of gelijkwaardig.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 8 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³;*
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³;*
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³.*

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarema II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving.

Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

- 1. afscherming met doeken of zeilen,*
- 2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,*
- 3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,*

4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend.

De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. 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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat 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 keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

*Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put.
Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.
Het rioleringsplan dient aangepast te worden in die zin.*

Openbaar domein

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten of paden aan te leggen op het openbaar domein. Er zullen slechts twee opritten (één inrit en één uitrit) met een breedte van maximum 4,5 meter in de Slingerstraat op het openbaar domein worden toegestaan. Er zal slechts één oprit van 3 meter in de Heilighuisdreef op het openbaar domein worden toegestaan, dit om de privéwoning te bereiken. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

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

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

- 1. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van het zwaarder gemotoriseerd verkeer tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd te worden.*
- 2. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 042981-006/KH/2023) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.*
- 3. Bij de bronbemaling dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) overstromingen te voorkomen.*
- 4. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.*
- 5. De bemaling dient te gebeuren binnen de door de exploitant meegedeelde periode. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen, dienen de start- en einddatum van de bemaling via email gemeld te worden aan de diensten Milieu en Klimaat (milieuenklimaat@stad.gent) en Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Deze melding dient te gebeuren op de dag van opstart en de dag van het beëindigen van de bemaling. Ook het eventueel uitstellen van de bemaling naar een andere periode dan de hierboven meegedeelde, dient via e-mail aan dezelfde stadsdiensten meegedeeld te worden.*
- 6. Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er dient bijkomend voldaan te worden aan volgende eisen:*
 - Er dient op elk moment een vrije toegang te zijn vanop de openbare weg naar het aftappunt, waarbij de veiligheid van gebruikers van het water gegarandeerd is.*
 - De exploitant afficheert de beschikbaarheid van water op een duidelijke manier, zichtbaar vanop de openbare weg van zodra er water ter beschikking is. Er dient aangegeven te worden dat het water niet geschikt is voor menselijke consumptie en dat elk gebruik op eigen risico is. Er werd door de Stad*

een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. De affiche wordt meegestuurd als bijlage bij de vergunning. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de diensten Milieu en Klimaat (milieuklimaat@stad.gent) en Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

7. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.

8. Bij de bemalingsactiviteiten moeten de te behouden bomen bevoloed worden met (bemalings)water indien de bemalingswerken worden uitgevoerd in de periode tussen 1 maart en 1 oktober en dit tijdens aanhoudende droge periodes van meer dan 10 dagen zonder regen.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/> Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

1.8.1 Argumentatie mr. Pieter Van Assche, mr. Sander Kaïret en mr. Angelique Van de Meirssche

De bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- Het voorwerp van de aanvraag is onduidelijk en misleidend.

Er wordt in de motiveringsnota niet vermeld dat het om een regularisatie gaat. Door de Rechtbank van Eerste Aanleg werd geoordeeld dat de omgevingsvergunning dd. 29 april 2021 met referte OMV_2020127113 onwettig is, en in toepassing van artikel 159 GW buiten toepassing dient te worden gelaten. De reeds uitgevoerde werken zijn onvergund, en het herstel werd bevolen bij hogervermeld vonnis.

Het aanvraagdossier voldoet derhalve niet aan het Normenboek. De illegale handelingen en werken die op het terrein werden uitgevoerd, blijken overigens niet (laat staan duidelijk) uit de plannen. Ook eerdere bouw misdrijven (zoals de illegale dwarssteigers die destijds zelfs uit de onwettige vergunning van 29 april 2021 werden gesloten) staan nog steeds op plan.

De aanvraag bevat geen afschrift van processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen m.b.t. het project die ter kennis van de aanvrager zijn gebracht, nochtans verplicht in toepassing van artikel 81, §2 OVD. Beroepsindieners verwijst naar het vonnis waarbij het herstel werd bevolen dd. 11 oktober 2022, waarnaar nochtans wordt verwezen in de motiveringsnota. Ook de PV's omtrent de eerdere bouw misdrijven zijn blijkbaar niet bijgevoegd. Ook om deze reden, dient het dossier onontvankelijk verklaard te worden.

- Het project schendt de gewestplanvoorschriften, er kan geen toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Vooreerst blijkt dat constructies en verhardingen worden voorzien in natuurgebied, hetgeen zelfs (weliswaar onvolledig en foutief) werd aangeduid op de plannen van de aanvraag zelf. In natuurgebied mogen slechts jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk (cfr. art. 13.4.3.1. Inrichtingsbesluit). De inplanting van een groot nieuw restaurant met parking voor 46 wagens is onvergund in natuurgebied.

Opdat toepassing gemaakt zou kunnen worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies, is in toepassing van artikel 4.4.10 VCRO vooreerst vereist dat de aanvraag betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructies. De bestaande toestand op het ogenblik van indienen van de aanvraag is echter helemaal niet vergund, vermits de gehele projectsite bezaaid is met bouw misdrijven, waarvan ten onrechte abstractie wordt gemaakt in het onvolledige aanvraagdossier.

De functie van de bestaande gebouwen moet vergund zijn, vooraleer gesproken kan worden van een hoofdzakelijk vergund gebouw. Dit blijkt nergens uit, integendeel. Nochtans impliceert de aanvraag

ook een zonevreemde functiewijziging, die vooreerst niet voorkomt in de lijst met de door de Vlaamse Regering vastgestelde toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

- Het project is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag voorziet in het optrekken van een gigantische muur die het zicht op de Leie ontnemt van de bewoners aan de andere zijde van de straat. Zeer ironisch wordt dit in de motiveringsnota als volgt omschreven:

"De evenwijdige positie van de tuilmuren versterken de horizontaliteit van het landschap en de nabijgelegen Leie." Deze redenering slaat evident nergens op, en zou betekenen dat het optrekken van metershoge blinde muren langsheen waterlopen waardoor elk uitzicht en open en groen karakter in de kiem wordt gesmoord, zogenaamd zou getuigen van goede ruimtelijke ordening. Het tegendeel is uiteraard waar.

Ook wat betreft schaal, mobiliteitsimpact, hinderaspecten en overlast, alsook visueel-vormelijke elementen scoort het project duidelijk slecht en doet het getuigen van een kennelijk slechte ruimtelijke ordening.

1.8.2 Argumentatie van de heer Frank Lippens en consoorten

De bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- De inhoud van de project-m.e.r.-screening wordt betwist. Deze gebeurt op basis van gissingen en vage beloftes i.p.v. wetenschappelijk onderzoek, zoals bijvoorbeeld een geluidstudie.

Er wordt gesteld dat avondactiviteiten zoals trouw- en verjaardagsfeesten niet tot de exploitatie behoren, maar zo iets is stedenbouwkundig niet afdwingbaar.

- De bouwheer is door de rechtbank van eerste aanleg o.a. veroordeeld tot het stilleggen van de werf en daarna het gebouw afbreken, beide met een zeer stevige dwangsom. De bouwheer is in beroep gegaan en het Hof van Beroep in Gent moet daarover nog een uitspraak ten gronde doen. De bouwheer had op zijn minst de beleefdheid / voorzichtigheid moeten hebben om te wachten op het arrest van het Hof van Beroep alvorens voorliggende omgevingsvergunning aan te vragen.

- De (deels) heraan te leggen parking van 46 parkeerplaatsen is te klein voor de gevraagde capaciteit van het restaurant en gaat ten koste van een perceel weiland.

Het gedeelte van de parking langs de Leie werd vroeger door bezoekers van de jachthaven gebruikt, maar dit verdwijnt en die bezoekers parkeren nu in de Heilighuisdreef, vaak met zware SUV's met boottrailers. Er is dus ook nog nood aan een openbare parking.

De voedingsgoederen / bijproducten voor de keuken zullen geleverd worden via een nieuwe oprit in de Heilighuisdreef zelf, hetgeen aldaar extra verkeer, lawaaihinder en rustverstoring voor de omwonenden met zich zal meebrengen. Dat de Stad Gent dan stelt dat de vrachtwagens hun motor moeten afleggen tijdens de levering is niet afdwingbaar, koelwagens met voeding zullen dit niet respecteren.

Dat de verkeersgeneratie 'niet significant' zal toenemen is een flagrant understatement, de toename aan verkeersbewegingen is wél significant.

Dat er aan het dossier geen mobiliteitstoets werd toegevoegd noch geëist wordt door Stad Gent is onbegrijpelijk en onaanvaardbaar.

- Het nieuwbouwgedeelte is te grootschalig en komt te dicht bij de straat te staan. Het perceel wordt erdoor 'omwald' met " met 4 m hoge zwarte muren die ook niet passen in de 'landschappelijke omgeving' met zijn natuur- en agrarische zones. Deze muren nemen daarenboven schaamteloos alle zicht op de Leievallei weg, zowel voor de bewoners als wandelaars.

Dit volume dient dus op zijn minst versmald en ingeperkt te worden, weg van de betonweg van de Heilighuisdreef.

- De conciërgewoning is een aparte privé-woning die geen rechtstreekse toegang/verbinding vormt met de horecazaak. Het is dus een dekmantel voor een private eengezinswoning langs de zijde van de Leie, onmiddellijk palend aan een effectief natuurgebied, met daarenboven een uniek privé-zicht op de Leie, nu aan die kant, in tegenstelling tot de kant aan de Heilighuisdreef, geen muren worden gezet.

De conciërgewoning is dus een residentiële woning die te dicht bij de straat staat (Heilighuisdreef). De vraag is trouwens of die woning wel door een 'conciërge' zal gebruikt worden, of eerder een opbrengstwoning wordt.

- In de nota van de Stad Gent stond dat de bouwheer aan de opmerkingen van de buurtbewoners zou tegemoet komen en daarom zijn eerste aanvraag introk. Dat is onjuist want de bouwheer is nog steeds in niets de buurtbewoners tegemoet gekomen.

1.9 Adviezen in beroepfase i.f.v. PIV2

1.9.1 Provinciale dienst Erfgoed

Deze instantie bracht op 30 juni 2023 volgend advies uit:

"Juridisch (erfgoed)kader

Het gebouw, gelegen Slingerstraat 13 te Gent, is opgenomen op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De laatste vaststelling is geldig sinds 20-06-2023.

Beschrijving van de erfgoeditems

Café vanouds genaamd Heilig Huizeken, gelegen op het einde van de plataandreef leidend van de Deinsesteenweg naar de Leie. Voorheen eenvoudig boerencafeetje. Heden eind 19de-eeuws huis met uitbreiding van circa 1910 en recentere aanpassingen. Een gevelsteen op de oostelijke gevel verwijst naar zijn oude geschiedenis: "Dit zogenaamd H. Huizeken gebouwd in 1562 en door den tijd vernield, werd in 1872 door mevrouw douarière Stalins Debueren, proprietarisse te Gent, weder opgebouwd."

Bron: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED: Café Heilig Huizeken [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/26414> (geraadpleegd op 30 juni 2023).

Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden

*Het object is opgenomen op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundige erfgoed omwille van zijn **historische en architecturale waarde**.*

In de beslissing lezen we de volgende paragraaf betreffende erfgoedwaardering:

'De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de cultuurhistorische waarde van het pand en de site.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand herhaaldelijk en grondig werd verbouwd en uitgebreid. Het resterende oude deel van het gebouw bestaat uit 2 bouwfases. Van de oudste kern bleef weinig van de oorspronkelijke structuur behouden. De achtergevel werd grondig gewijzigd. De overige gevels van de oudste kern werden beperkt verbouwd, maar van de binnenstructuur resteren slechts enkele wanden. Ook de houten roostering werd vermoedelijk reeds gewijzigd. Aan de binnenzijde van de gevels werd een gemetste voorzetwand toegevoegd, wat eveneens impact had op de balkenlaag van de vloer eerste verdieping.

Naast de archeologische nota werden aan de vorige aanvraag ook heel wat oude prentkaarten toegevoegd die een duidelijk beeld geven van de oudste delen van het gebouw. Hieruit blijkt dat de gevels uitgevoerd waren in een niet beschilderd, bakstenen metselwerk voorzien van details in natuursteen en enkele decoratieve, bepleisterde horizontale banden.

Het pand heeft een architecturale, esthetische en een historische waarde.'

Voorliggende Omgevingsvergunningsaanvraag

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag omvat de volgende handelingen:

- *Het verbouwen van het oorspronkelijke Heilig Huizeken;*
- *Het uitbreiden van het Heilig Huizeken;*
- *Het realiseren van een nieuwbouw;*
- *De (her)aanleg en (her)inrichting van de parking.*

Bespreking

Volgende visie wordt in de beslissing meegegeven:

'Het voorgestelde ontwerp vormt opnieuw een grondige verbouwing van dit gebouw. Rekening houdend met de beperkte erfgoedwaarden van het interieur is de verwijdering van de resterende binnenmuren en roostering aanvaardbaar. Het voorstel respecteert de belangrijkste erfgoedwaarden en tracht deze te herwaarderen door herstel van de oude gevelopeningen, schouwen en schrijnwerk. De nieuwbouwvolumes blijven in hoogte ondergeschikt aan het te behouden gebouw en werden ontworpen in een eigentijdse architectuur die duidelijk afleesbaar blijft ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing.

De aansluiting van de nieuwbouw op de kopgevel van het oorspronkelijke gebouw tast de behouden

authenticiteit van deze kopgevel enigszins aan maar is aanvaardbaar in het geheel van de voorgestelde werken.

De aanvraag kan gunstig worden geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk verder herstel van de erfgoedwaarden.'

De stad legt de volgende voorwaarden op:

- *Publiciteit voor de horecazaak mag niet op het oudere, te behouden gebouw worden geplaatst.*

- *Het buitenschrijnwerk (ramen) van de oudere, te behouden kern van het pand wordt conform de aanvraag vervangen door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling naar het oorspronkelijke model.*

Als voorwaarde wordt opgelegd dat het schrijnwerk van de voor- en zijgevels van het te behouden gebouw identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk worden uitgevoerd. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

- *Het resterende vertand metselwerk bovenaan de voor- en achtergevel van de oudere, te behouden kern moet behouden blijven. De lijst is wel getekend op de bestaande maar niet op de nieuwe toestand.*

Het is aanvaardbaar om, in afwijking op de oorspronkelijke toestand, een beperkte dakoversteek en een capucijnegoot te voorzien, op voorwaarde dat het vertande metselwerk behouden blijft en zichtbaar blijft.

De beroepschriften handelen niet over de impact op aanwezige erfgoedwaarden.

Conclusie

*Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed **een gunstig advies**. We kunnen de erfgoedanalyse en -conclusies van de beslissing door Stad Gent in deze volledig onderschrijven."*

1.9.2 Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

Deze instantie bracht op 13 juli 2023 volgend advies uit:

"Uit het aanvraagdossier blijkt dat de volumes inclusief de uitbreiding van de horecazaak en eengezinswoning zich integraal binnen woongebied bevinden. Binnen natuurgebied en zone voor natuur worden geen nieuwe verhardingen en gebouwen voorzien. Bestaande verharding en gebouwen worden zoveel mogelijk verwijderd uit natuurgebied.

Het betreft een project dat geen negatieve impact veroorzaakt op de natuurwaarden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, in Speciale beschermingszones of in VEN-gebied. Het project gaat ook niet gepaard met een ontbossing noch met een bemaling die een impact kan uitoefenen op een VEN-gebied of een Speciale beschermingszone."

1.9.3 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht geen advies uit binnen de wettelijke termijn van 50 dagen, eindigend op 17 augustus 2023.

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar verleende op 4 juli 2023 volgend advies:

"In de beroepschriften zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren.

Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 04/05/2023 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

1.10 Adviezen in beroepfase i.f.v. PIV3

1.10.1 Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

Deze instantie bracht op 19 november 2025 volgend advies uit:

"...

Ruimtelijke bestemming

Woongebieden, natuurgebieden, agrarische gebieden

Beschermingsstatus

Niet nabij VEN of SBZ

Biologische waarderingskaart

De projectsite wordt gekarteerd als een complex van biologisch minder tot zeer waardevolle elementen.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- *Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning*
- *Artikel 37 § 12 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning*

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft het uitbreiden van een restaurant met twee nieuwe volumes rond het hoofgebouw (een voormalige herberg/café 't Heilig Huizeken), bouw van een conciërgewoning, (her)aanleg en (her)indeling van de parking, en de exploitatie van het restaurant, waarvoor ook een aantal VLAREM-rubrieken nieuw worden aangevraagd.

In eerste en laatste aanleg gaf het ANB een gunstig advies. De beslissing uit laatste aanleg werd vernietigd door de Raad van Vergunningsbetwisting (RvVB), en de vergunningverlenende overheid dient een nieuwe beslissing te nemen. Door dit arrest werd het dossier samen met de beslissing van de vergunningverlenende overheden en de uitspraak van de Raad grondig opnieuw bekeken. Het bestaande historische hoofgebouw is gelegen in natuurgebied. Dit omvat ook diverse terrassen, een parking, tuinen,

Het natuurgebied werd op het gewestplan aangeduid om de oevers van de Leie te beschermen omwille van de grote esthetische, landschappelijke en ecologische waarde. Sindsdien is ook het inzicht gekomen dat deze valleien een belangrijke functie hebben in waterberging, buffering en infiltratie. De projectlocatie ligt op het laagst gelegen deel in de vallei, en hierdoor ook deels in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Hieruit volgt dat zowel de ecologische als fysische draagkracht op deze locatie zeer beperkt is. Er moet over gewaakt worden dat deze draagkracht niet wordt overschreden. Er is geen beschermde vegetatie aanwezig op de locatie waar de parking en de nieuwbouwwolumes in het woongebied worden voorzien. De zonevreemde constructies in het natuurgebied worden afgebroken. De bestaande parking in natuurgebied wordt in de gewijzigde projectinhoud niet langer heraangelegd, maar volgens de plannen wel behouden en dus bestendigd. Deze verharde zone is trouwens gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, en neemt hierdoor dus een deel buffervolume van de Leie in. Er wordt ook niet verantwoord waarom een dergelijke zeer ruime parking, deels gelegen in natuurgebied, nodig is. Ook de terrassen en andere verhardingen werden op het inplantingsplan nieuwe toestand aangeduid, en zullen dus worden behouden. Hoewel de parking in natuurgebied wordt beschreven als 'hoofdzakelijk vergund', blijkt uit de stukken in het dossier dat dit waarschijnlijk niet zo is. De parking en de terrassen zijn niet te zien op de historische luchtfoto's van voor 1977, en werden ook niet ingekleurd op het inplantingsplan 'vergunde toestand'. Omdat deze verharding op te vergunnen plannen staat, wordt deze impliciet mee aangevraagd, en kan cf. het voormelde arrest en de bestemmingsvoorschriften voor natuurgebied niet mee vergund worden. Van de exploitatie wordt aangetoond dat deze binnen de zone voor woongebied plaats vindt.

Conclusie

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden**:*

- *Er wordt geen onvergunde verharding met de inplantingsplannen mee vergund. Alle onvergunde verharding van o.a. de parking en de terrassen in het natuurgebied worden uit de plannen gehaald, en zullen ook moeten worden verwijderd. Er kan geen bijkomende ruimte-inname en verharding in het natuurgebied van de Leievallei komen, zodat de exploitatie de draagkracht van de vallei niet overschrijdt.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- *Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997*

De bestemmingsvoorschriften voor de ruimtelijke bestemming natuurgebied cf. de VCRO zijn ook van toepassing."

1.10.2 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 8 december 2025 volgend advies uit:

*"In antwoord op uw adviesvraag van 13/11/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Slingerstraat 13 in Gent (44017C0837/00V000, 44017C0836/00E000) een **voorwaardelijk gunstig** advies verleent. De aanvraag betreft het herbouwen en uitbreiden van een restaurant, bouw van conciërgewoning en heraanleg van de parking en groenzone. In het milieulijk van de aanvraag wordt de bemaling voor de bouw en exploitatie van het restaurant aangevraagd. Er wordt in het dossier aangegeven dat de bronbemaling in tussentijd werd uitgevoerd en dat de kelder werd geplaatst. Als gevolg van een rechterlijke uitspraak wordt deze aanvraag opnieuw ingediend. De bronbemaling wordt - volledig- en veiligheidshalve - opnieuw aangevraagd, maar is dus al gebeurd.*

De aanvraag doorliep een eerste en laatste aanleg waarna laatstgenoemde werd vernietigd door de Raad van Vergunningsbetwisting (RvVB), de vergunningverlenende overheid dient een nieuwe beslissing te nemen.

De Vlaamse Waterweg nv bracht een advies uit in eerste aanleg.

Het voorgaande advies in eerste aanleg van 28/03/2023 wordt hierbij hernomen. Voor advies m.b.t. het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv, het watertoetsadvies en de beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem wordt dan ook verwezen naar dit voorgaand advies.

Hieronder worden de opgestelde voorwaarden nog eens herhaald.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Oude afvoerbuizen in de oever van de Leie dienen verwijderd te worden.*
- *Indien er geloosd wordt in de Leie (zowel tijdelijk als permanent) dient hiervoor een vergunning verkregen bij De Vlaamse Waterweg nv. Zo ook voor het lozen van bemalingswater.*
- *Het jaagpad en dus de erfdienstbaarheidszone is op deze locatie 9,75 m (er staat 5 m op het plan). Binnen deze zone mogen geen machines rijden en mag er geen materiaal gestapeld worden op de oever.*

• *Er worden 13 bomen gerooid, maar er worden slechts 9 heraanplanten voorzien. De bomen mogen enkel gerooid worden als ze ziek zijn en er moeten minimaal evenveel bomen heraan geplant worden als er gekapt worden.*

• *De bestaande parking (zuidelijk, tegen de Leie) wordt ingericht als groenzone, hiervoor mogen enkel inheemse soorten gebruikt worden. Hier is bv. nog ruimte voor nieuwe bomen.*

• *De bestaande slipway en steigers van de jachtclub moeten te allen tijde bereikbaar blijven. Voor de start van de werken dient een plaatsbeschrijving opgesteld te worden van de oever en aanhorigheden. De heraanleg van het Vontpad aan de oever dient vooraf besproken te worden met stad Gent en De Vlaamse Waterweg nv.*

• *Er wordt beweerd dat de ondergrondse benzinetank nooit geplaatst werd, nochtans wordt in het SOP vermeld dat de pomp vermoedelijk gebruikt werd voor het tanken van vaartuigen. Het is niet gekend of de benzinetank uit 1965 nog aanwezig is. Er dient duidelijkheid geboden over het al dan niet aanwezig zijn van de benzinetank en verdeelpomp alsook dienen de nodige garanties geboden dat er geen bodemverontreiniging als gevolg hiervan aanwezig is.*

• *Ter hoogte van de puinhoudende bodemlaag (0-0,7 m-mv) werd asbest vastgesteld verspreid over het perceel. Verdachte zones asbest komen tot aan de oever van de Leie. Alle mogelijke voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden opdat gelijk welke vorm van asbest niet in de omgeving en de Leie terecht komt. Wegens het aangrenzend natuurgebied en de Leie is het aangewezen alle asbest te verwijderen.*

• *Het buffervolume van de groendaken dient minstens 35 L/m² te bedragen.*

• *Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht en de infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden.*

• *De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

- *Er mogen geen ophogingen van het terrein gebeuren.*

Tenslotte geven wij nog mee dat De Vlaamse Waterweg nv nog geen aanvraag of vraag naar overleg voor de implementatie van watertaxi's binnen dit project ontving."

1.10.3 Farys

Deze instantie bracht op 2 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

In dit advies wordt er verkeerdelijk vermeld dat de aanvraag moet 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, de zogenaamde 'Hemelwaterverordening van 2023'.

Dit besluit trad in werking op 2 oktober 2023

Artikel 21 van het besluit luidt als volgt:

"Dit besluit is niet van toepassing op vergunningsaanvragen en meldingen die voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit worden ingediend.

Dit besluit is niet van toepassing op van vergunning vrijgestelde handelingen die voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit zijn aangevat."

Voorliggende aanvraag werd ingediend op 22 december 2022, dus ruim vóór de inwerkingtreding van de Hemelwaterverordening van 2023.

De voorwaarden opgelegd in het advies dd. 28 februari 2023 van Farys (zie rubriek 1.3.3) blijven behouden.

1.10.4 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 2 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Er wordt hierin verwezen naar volgende bijzondere aandachtspunten:

"Compartmentering van

** de publiek toegankelijke inrichting*

** de conciërgewoning*

** de technische ruimtes*

** de keuken of open keuken mits bovenvermelde maatregelen"*

1.10.5 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar verleende op 16 december 2025 volgend advies:

"...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 07/08/2025 in eerste aanleg

(b) voegt volgende opmerkingen:

- Het is aangewezen dat een boombeschermingsplan wordt opgesteld door een boomdeskundige (ETW'er), waarbij minstens de te behouden bomen worden afgeschermd door een gesloten hekwerk van minstens 2 meter hoogte geplaatst op minstens 3 meter van de te behouden bomen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV3

Op 12 november 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst.

Naar aanleiding van het arrest dd. 7 augustus 2025 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen met nummer RvVb-A-2425-1116 werden bijkomend volgende stukken aan het dossier toegevoegd:

- een replieknota met verduidelijkingen op basis van de overwegingen van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen;
- verduidelijkende bouwplannen (bestaande toestand, vergunde toestand en nieuwe toestand);
- een uittreksel uit het kadaster dat aantoonst dat het oorspronkelijk Heilig Huizeken van oudsher werd opgetrokken en kan genieten van het onweerlegbaar vermoeden van vergunning;
- alle beschikbare luchtfoto's van de site;
- een milieuplan met aanduiding van de iioa's.

De wijzigingen worden de aanvrager als volgt omschreven:

"...

Het hoofdzakelijk vergund karakter van het Heilig Huizeken

...

In antwoord op het vernietigingsarrest van 07 augustus 2025 wenst de aanvrager van de vergunning te verduidelijken dat de beoogde bouwwerkzaamheden aan het 'Heilig Huizeken' wel degelijk werken aan een hoofdzakelijk vergund geachte constructie betreffen. De aanvrager van de vergunning voegt een aantal verduidelijkende bouwplannen aan het Omgevingsloket toe: het gaat om plannen bestaande toestand (zowel voor opstart van de werken als in de huidige (ruwbouw)status), plannen vergunde toestand en plannen nieuwe toestand.

Hieruit blijkt zeer duidelijk dat, wat de zonevreedende constructie betreft, het project enkel en alleen nog betrekking heeft op het volume van het oorspronkelijke 'Heilig Huizeken' zoals dit al meer dan 100 jaar bestaat. Enkel dit volume blijft behouden en wordt gerestaureerd om de oorspronkelijke historische waarde te herstellen.

De uitbreiding door aanbouw situeert zich verder volledig in het woongebied.

Specifiek voor wat betreft het hoofdzakelijk vergund geachte karakter van het 'Heilig Huizeken' wijst de aanvrager van de vergunning op:

- *uit de bij het Nationaal Geografisch Instituut (NGI) opgevraagde luchtfoto's blijkt dat de contouren van het oorspronkelijk Heilig Huizeken reeds van op de eerst beschikbare luchtfoto/datum duidelijk waarneembaar is (1965) (stuk 2) en tot op heden ongewijzigd is. Het oorspronkelijk Heilig Huizeken valt dus ontegensprekelijk onder het vermoeden van vergunning.*
- *de foto's uit 'de oude doos' die van bij aanvang bij het aanvraagdossier zijn gevoegd. Wanneer deze foto's vergeleken worden met de plannen, blijkt hier zeer duidelijk uit dat het nog steeds gaat om hetzelfde gebouw met dezelfde oppervlakte, dezelfde buitenmuren, raamopeningen, dakconstructie, ...*

De nadien opgetrokken omliggende constructies hebben op zich het historische gedeelte niet gewijzigd en doen geen afbreuk aan het hoofdzakelijk vergunde karakter van het enige zonevreedende gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag. Dit geldt des te meer nu de afbraak van deze delen steeds mogelijk is zonder vergunning in functie van het herstel van de destijds wederrechtelijk tot stand gekomen toestand.

Concreet,

- *Het oorspronkelijk Heilig Huizeken werd reeds lang voor de Stedenbouwwet opgetrokken.*
- *Het oorspronkelijk Heilig Huizeken is reeds waarneembaar in zijn huidige contouren op de luchtfoto's tussen de Stedenbouwwet en de inwerkingtreding van het gewestplan (14 september 1977).*

- *De naderhand opgetrokken omliggende constructies vallen niet onder het vermoeden van vergunning. Voor deze constructies is ook geen vergunning afgeleverd.*

Deze constructies werden gesloopt. Dit betreft het remediëren van een onvergunde situatie en maakt derhalve een herstel in de oorspronkelijke toestand uit.

Dit is momenteel ook de feitelijke situatie op het terrein: enkel het oorspronkelijk Heilig Huizeken bevindt zich nog op het terrein. De later toegevoegde bebouwing werd reeds gesloopt.

Aan het Heilig Huizeken worden verbouwingswerken uitgevoerd, zoals voorzien in artikel 4.4.16.

VCRO. Het gaat om werken aan een bestaande, hoofdzakelijk vergund geachte en niet-verkrotte constructie. Uit de aan het aanvraagdossier en het Omgevingsloket toegevoegde volumestudie blijkt dat deze verbouwing wordt uitgevoerd binnen het bestaande bouwvolume.

De aanvrager van de vergunning benadrukt verder nog – voor zoveel als nodig – dat er een zonegrensbepaling aan het aanvraagdossier werd toegevoegd om dit ook / verder te onderbouwen.

Het hoofdzakelijk vergund karakter van de parking:

Ook over de onderhoudswerken die werden voorzien aan de parking maakte de RvVb een aantal opmerkingen.

Om elke mogelijke discussie hierover uit te sluiten, zal de aanvrager van de vergunning geen werken uitvoeren aan de hoofdzakelijke vergunde of vergund geachte parking in het natuurgebied. Op die manier hoeft niet (verder) verantwoord te worden of het gaat om onderhoudswerken dan wel of de beoogde werkzaamheden verder gaan dan het louter in een goede staat van onderhoud bewaren.

De aanvrager van de vergunning duidt op de aan het Omgevingsloket toegevoegde bouwplannen wél de contouren aan van de parking, zoals zij van voor de wet op de Stedenbouw (1962) of uiterlijk bij de inwerkingtreding van het gewestplan (14 september 1977), reeds op het terrein aanwezig was. Dit blijkt uit de bij het Nationaal Geografisch Instituut (NGI) opgevraagde luchtfoto's (stuk 2).

Deze plaanpassing heeft geen enkele invloed op de beoordeling van het aanvraagdossier: er blijft voldoende plaats / vergunde of vergund geachte verharding om te voorzien in 46 parkeerplaatsen: 36 daarvan bevinden zich in het woongebied en 10 plaatsen zullen worden voorzien op de bestaande parking in het natuurgebied.

Op basis van het vermoeden van vergunning moet onbetwistbaar worden aangenomen dat deze verharding een hoofdzakelijk vergund geacht karakter heeft.

Plan indelingsrubrieken VLAREM II

De aanvrager van de vergunning voegt een verduidelijkend plan toe met aanduiding van de indelingsrubrieken van VLAREM II.

Op dit plan wordt verduidelijkt dat de airco zich wel degelijk in het woongebied bevindt. De airco wordt niet langer in de buurt van de zonegrens geplaatst, maar wel integraal in het woongebied.

Voor zoveel als nodig wordt de zonegrens tussen het woongebied en het natuurgebied wel ingetekend op dit plan; opnieuw om elke mogelijke discussie uit te sluiten.

Op die manier wordt tegemoet gekomen aan een (mogelijke) vernietigingsgrond die in het arrest van 07 augustus 2025 wordt aangehaald."

Aanvaarding van deze PIV

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De gewijzigde projectinhoud werd op 13 november 2025 aanvaard.

Tevens werd aan Stad Gent gevraagd een nieuw openbaar onderzoek uit te voeren, én werd opnieuw advies gevraagd aan het CBS en de betrokken externe adviesinstanties.

2.2 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.

Ligging project:

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Leie (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Bovenschelde).

Het project ligt in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de overstromingskaarten is het:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelige gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Verenigbaarheid van het project met het watersysteem:

a. Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. 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.

Voor laagwaardige huishoudelijke toepassingen (toiletten, schoonmaak, ...) moet hemelwater hergebruikt worden (plaatsen van een hemelwaterput met pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt). Zie ook aspect hemelwater.

Hemelwater

Algemeen geplande toestand:

- ± 500 m² groendak
- ± 100 m² zadeldak
- ± 160 m² luifels
- Parking, toegangswegen, terraszones, paden worden voorzien in waterdoorlatende materialen of kunnen natuurlijk afwateren
- 20.000 liter hemelwaterput
- Infiltratievoorziening (putten): 12.500 liter – 45 m²

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Gescheiden stelsel

Conform artikel 9 ABR dient bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, indien het technisch mogelijk is, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Verharding

Conform artikel 12 ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De verharding (parking, toegangswegen, terrassen en paden) wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving. Eveneens de fietsenstalling dient voorzien te worden voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering 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, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte

moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput

De afwatering van het zadeldak en de luifels gebeurt naar de hemelwaterput van 20.000 liter. De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Volgens de aanvraag zal het hemelwater gebruikt worden voor het bewateren van de tuin, 10 toiletten en wasmachine. Het is toegestaan een grotere hemelwaterput (20.000 l) te voorzien als de GSV voorschrijft (10.000 l). De overloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². De overloop van het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op de nieuwe dakoppervlakte (met het groendak voor de helft meegerekend) en de bestaande verharding nog niet aangesloten op voorziening.

Er wordt gerekend met een verharde oppervlakte van 497,46 m² (396,03 m² + 101,43 m² bestaand).

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 12.500 liter en een oppervlakte van 45 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit putten. Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.

De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert. Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanen van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen. Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Grondwaterwinning

De grondwaterwinning betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater.

De grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

b. Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht. Het advies van de waterbeheerder dient nageleefd te worden.

c. Overstromingen

De activiteit of inrichting is gelegen in een gebied met een middelgrote overstromingskans onder het huidige klimaat. Het advies van de waterbeheerder dient nageleefd te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen bijkomende wateroverlast zal voordoen.

d. Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater en de grondwaterwinning zijn ingedeelde activiteiten. De impact van de lozing en de grondwaterwinning wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing/de grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlare II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Conclusie

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

2.3 De MER-toets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

In deze screening worden de mogelijke effecten op de omgeving besproken voor wat betreft de aspecten mobiliteit, bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit en licht of straling.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

De gewijzigde projectinhoud PIV3 werd gedurende de periode van 21 november 2025 t.e.m. 20 december 2025 aan een nieuw openbaar onderzoek onderworpen. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften op het Omgevingsloket geplaatst.

De bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- De dancingfunctie dient geweigerd te worden.
- De volumineuze nieuwbouw dient te worden herzien of geweigerd wegens strijdigheid met de bestemming 'woongebied', met de erfgoedwaarden van het beschermde 'Heilig Huizeken' en goede ruimtelijke ordening.

Er dient gekozen voor een ontwikkeling die de historische waarde van het Heilig Huizeken respecteert, zoals door herstel van het authentieke volume.

- De gewijzigde PIV en replieknota van de aanvrager bieden geen antwoord of oplossing voor de eerder vastgestelde onwettigheden en bezwaren.

De bestaande toestand op het ogenblik van indienen van de aanvraag is helemaal niet vergund, vermits de gehele projectsite bezaaid is met bouwmisdrijven, waarvan ten onrechte abstractie wordt gemaakt in het onvolledige aanvraagdossier.

Het uitbreiden van bestaande zonevreemde constructies – zelfs indien de basisrechten van toepassing zouden zijn – is hoe dan ook niet vergunbaar in ruimtelijk kwetsbaar gebied, gelet op art. 4.4.19 VCRO.

De aanvrager erkent dat hij (minstens) verbouwingswerken zal uitvoeren. Conform artikel 4.1.1.12° VCRO omvat verbouwen per definitie het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

- De aanvraag is nog steeds niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, en dit alleen al door het optrekken van metershoge blinde muren waardoor elk uitzicht en open en groen karakter in de kiem wordt gesmoord, waarbij het optrekken van een groenscherm als lapmiddel geen soelaas biedt.

Het Heilig Huizeken heeft van oudsher een bestemming reca.

Deze bestemming wordt in voorliggende aanvraag niet gewijzigd, er zal een restaurant uitgebaat worden. Van een 'dancing' is in de aanvraag nergens sprake. De overige bezwaren worden beoordeeld in de volgende rubrieken.

2.5 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.5.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

2.5.2 Archeologietoets

Het dossier bevat een archeologienota (ID

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13906>).

Deze nota is bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 26/02/2020.

Om zekerheid te scheppen over de potentieel aanwezige sites wordt een vooronderzoek door middel van een landschappelijk bodemonderzoek, mogelijk gevolgd door een verkennend en/of waarderend bodemonderzoek, en de aanleg van proefsleuven geadviseerd.

2.5.3 De juridische toets

Artikel 81 OVD heeft betrekking op regularisatievergunningen en luidt als volgt:

§1. Een regularisatievergunning is een omgevingsvergunning die tijdens of na de uitvoering van vergunningsplichtige projecten als vermeld in artikel 5, 1°, wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde wordt de actuele regelgeving, met inbegrip van stedenbouwkundige voorschriften, eventuele verkavelingsvoorschriften en algemene en sectorale milieuvoorwaarden, als uitgangspunt genomen.

§2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot het project die ter kennis van de aanvrager zijn gebracht.

§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt de regularisatie op zich niet. De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.

Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 71 tot en met 77, worden verbonden.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

In de motiveringsnota bij de aanvraag wordt o.a. het volgende vermeld:

"...

Op 21 december 2020 werd een aangepaste aanvraag ingediend (OMV_2020127113), op basis van de opmerkingen en bezwaren die uit voormeld openbaar onderzoek bleken.

...

De gemeentelijk omgevingsambtenaar (GOA) bracht op 22 april 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit over deze vergunningsaanvraag, zowel op vlak van stedenbouwkundige handelingen, als op vlak van ingedeelde inrichtingen of activiteiten (iioa).

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent volgde het advies van haar GOA en verleende op 29 april 2021 een omgevingsvergunning, mits het opleggen van een aantal vergunningsvoorwaarden.

Tegen dit (voorwaardelijk) vergunningsbesluit werden 2 administratieve beroepen ingediend. Eén beroep werd op onontvankelijke wijze ingediend, één beroep werd naderhand ingetrokken. Hierdoor hernam de voorwaardelijke omgevingsvergunning van 29 april 2021 haar rechtskracht.

De bouwwerken op het terrein werden aangevat medio september 2021 (in eerste instantie ifv archeologie).

Als gevolg van een rechterlijk bevel werden de werken sinds de zomervakantie 2022 stilgelegd.

Momenteel worden geen werken uitgevoerd op de werf.

In de rechterlijke uitspraak werd voorgehouden dat de aanvraag aan een project-m.e.r.-screening had

moeten onderworpen zijn geweest, hetgeen niet of minstens niet op een zorgvuldige manier gebeurde. Om die reden werd de voorwaardelijke omgevingsvergunning van 29 april 2021 onwettig verklaard en kon zij niet langer de basis vormen voor de beoogde bouwwerken aan het 'Heilig Huizeken'.

Om tegemoet te komen aan de uitspraak van de rechter wordt opnieuw een vergunningsaanvraag ingediend (met toevoeging van een project-m.e.r.-screening).

In essentie is het een heraanvraag van een reeds vergund bouwproject."

De voorgeschiedenis, inclusief rechterlijke uitspraak, is dus voldoende gekend, evenals het feit dat de werken (conform een op dat moment wettelijke vergunning) reeds werden aangevat, maar vervolgens stilgelegd.

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

Het perceel is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone vooraan gelegen in woongebied, daarachter in natuurgebied en vervolgens in agrarisch gebied.

Het gedeelte in agrarisch gebied verkreeg door de goedkeuring van het RUP 'Groen' op 29 september 2020 de bestemming 'zone voor natuur'.

De gebouwen

De nieuwbouwvolumes I (b), met uitbreiding restaurant, en I (c), bestaande uit een eengezinswoning, worden volledig in het woongebied opgetrokken en zijn in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

De volumes II – zijnde een vrijstaand bijgebouw van 37 m² – en III – zijnde een niet vrijstaande bebouwing van 375,5 m² – worden gesloopt, dit is sowieso in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan, ongeacht of zij in woongebied of natuurgebied liggen.

Het volume I (a) betreft het oorspronkelijke 'Heilig Huizeken', zijnde oorspronkelijk een woonhuis met café, opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Dit volume bevindt zich deels in woongebied en deels in natuurgebied.

Het verbouwen van het inventaris pand is in strijd met de voorschriften van het gewestplan voor wat betreft het gedeelte in natuurgebied.

Voor zonevrije constructies bevatten de 'basisrechten voor zonevrije constructies', zoals vervat in titel IV, hoofdstuk IV, afdeling 2 (artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4. 22) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, een basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 4.4.10 VCRO luidt als volgt:

"§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden.

Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Het inventaris pand is een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructie.

Artikel 4.2.14, §1 VCRO luidt als volgt:

"Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund."

In het hoger geciteerde arrest oordeelde de RvVb dat de deputatie weliswaar stelt dat het gebouw grotendeels vergund is, maar dat is voor de Raad gewoon een bewering, omdat ze niet uitlegt waarom de bestaande uitbreidingen geen invloed zouden hebben op de beoordeling van de vergunde toestand op het moment van de eerste aanvraag. Nochtans is dat vereist volgens artikel 44.10, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Pas achteraf in haar verdediging voor de Raad verwijst de deputatie naar een besluit van het college van 4 mei 2023. Daarin staat dat het gebouw op het moment van de eerste aanvraag grotendeels vergund zou zijn. De overheid heeft in de bestreden beslissing niet duidelijk gemaakt dat ze die motieven van het college ook echt heeft overgenomen, waardoor de beslissing niet voldoet aan de motiveringsplicht.

Zich baseren op de aanvraag die leidde tot de vergunning van 29 april 2021 als "eerste aanvraag" brengt trouwens geen soelaas: bij de beoordeling moet men kijken naar de toestand van het gebouw op het moment van de eerste aanvraag, dus inclusief de toen nog bestaande aanbouwen. Het feit dat de aanvraag hun afbraak voorstelt, verandert daar volgens de Raad niets aan.

De vergunde toestand wordt uitdrukkelijk aangetoond in de 'Replieknota (na vernietiging RvVb)' dd. 7 november 2025 die in PIV3 aan het dossier werd toegevoegd. Het (oorspronkelijk) 'Heilig Huizeken' werd reeds lang voor de Stedenbouwwet van 1962 opgetrokken, zoals o.a. blijkt uit de beschrijving in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en een uittreksel van een schattingsfiche van het kadaster (stuk 1 bij de replieknota).

Ook het CBS stelt in de bestreden beslissing van 4 mei 2023 dat de nadien opgetrokken omliggende constructies op zich het historische gedeelte niet gewijzigd hebben en geen afbreuk doen aan het hoofdzakelijk vergunde karakter van het enige zonevreemde gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag. Dit geldt des te meer nu de afbraak van deze delen steeds mogelijk was zonder vergunning in functie van het herstel van de destijds wederrechtelijk tot stand gekomen toestand.

Artikel 4.4.16 VCRO heeft betrekking op 'verbouwen van zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw' en luidt als volgt:

"In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat."

De verbouwing van het gedeelte van het inventarispan, gelegen in natuurgebied, gebeurt binnen het bestaand bouwvolume, zoals ook aangetoond wordt in een volumestudie.

De voorwaarden in dit artikel (1° en 2°) zijn niet van toepassing op voorliggende aanvraag. De aanvraag betreft immers geen project waardoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is. De uitbating als horecazaak valt niet onder de omgevingsvergunningsplicht volgens Vlaremwetgeving. De aangevraagde rubrieken in voorliggende aanvraag hebben betrekking op technieken en bevinden zich bovendien integraal in woongebied, zoals in PIV3 uitdrukkelijk op het inplantingsplan wordt aangetoond.

De vergunde functie (reca) wordt niet gewijzigd.

De verbouwing van het gedeelte van het Heilig Huizeken, gelegen in natuurgebied, kan in toepassing van artikel 4.4.16 VCRO toegestaan worden.

De parking

In de bestaande toestand is er een parking met 46 parkeerplaatsen, grotendeels gelegen in het natuurgebied, maar vooraan (gezien vanaf Heilighuisdreef) deels in woongebied en achteraan deels in de 'zone voor natuur' volgens het RUP 'Groen'.

In PIV2 wordt de parking dicht naar de Heilighuisdreef verschoven door een nieuw gedeelte met 36 parkeerplaatsen aan te leggen en aansluitend in het natuurgebied 10 parkeerplaatsen te behouden op de bestaande verharding, waaraan enkel onderhoudswerken zouden uitgevoerd worden.

Het overige deel van de verharding zou volledig verwijderd worden (zie aanduidingen in rode stippellijn op het inplantingsplan 'nieuwe toestand') en vervangen door groenaanleg.

De totale capaciteit bleef dus op 46 parkeerplaatsen behouden.

In zijn arrest dd. dd. 7 augustus 2025 heeft de RvVb o.a. geoordeeld dat niet is aangetoond dat de bestaande verharding in het natuurgebied vergund is of als vergund te beschouwen is, én tevens wordt betwist dat het louter om 'onderhoudswerken' zou gaan.

In PIV3 wordt de nieuwe aanleg van 35 parkeerplaatsen behouden (1 plaats dichtst bij de hoek van de Slingerstraat en de Heilighuisdreef wordt gesupprimeerd, conform volgende voorwaarde van het CBS:

De meest westelijk gesitueerde parkeerplaats dient weggelaten te worden om zodoende de plataan langs de Slingerdreef voldoende overlevingskansen te geven.

De vrijgekomen oppervlakte moet als groenzone worden aangelegd".

Voorts blijkt uit de bijhorende nota dat het ook in PIV3 de bedoeling is om 10 parkeerplaatsen in het natuurgebied te behouden, en dit 'zonder enige werken uit te voeren', zodat er geen discussie meer kan zijn of het al dan niet onderhoudswerken zijn.

Op het 'inplantingsplan nieuwe toestand' wordt echter, in tegenstelling tot in PIV2, niet meer symbolisch aangeduid dat er parkeerplaatsen in het natuurgebied en in de 'zone voor natuur' zullen verwijderd worden.

Wellicht gaat het om een materiële vergissing, maar zoals het plan thans voorligt worden 33 zonevreemde parkeerplaatsen behouden i.p.v. de vooropgestelde 10 parkeerplaatsen.

Het bijkomend als parking verhard van het gedeelte in woongebied kan enkel toegestaan worden als er een minstens evenredig deel in kwetsbaar gebied (natuurgebied en zone voor natuur) onthard wordt.

Inzake het vergund of vergund geacht karakter van de parking wordt een uitgebreide reportage van luchtfoto's bij het dossier gevoegd die volgens de aanvrager aantoonst dat de parking minstens dateert van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan in 1977 en dus geacht wordt vergund te zijn.

Artikel 4.2.14, §1 VCRO luidt immers als volgt:

"Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. (...)."

Het Agentschap Natuur en Bos (ANB) stelt in haar advies van 19 november 2025 (zie rubriek 1.10.1) het volgende hieromtrent:

"De bestaande parking in natuurgebied wordt in de gewijzigde projectinhoud niet langer heraangelegd, maar volgens de plannen wel behouden en dus bestendigd. Deze verharde zone is trouwens gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, en neemt hierdoor dus een deel buffervolume van de Leie in. Er wordt ook niet verantwoord waarom een dergelijke zeer ruime parking, deels gelegen in natuurgebied, nodig is. Ook de terrassen en andere verhardingen werden op het inplantingsplan nieuwe toestand aangeduid, en zullen dus worden behouden. Hoewel de parking in natuurgebied wordt beschreven als 'hoofdzakelijk vergund', blijkt uit de stukken in het dossier dat dit waarschijnlijk niet zo is. De parking en de terrassen zijn niet te zien op de historische luchtfoto's van voor 1977, en werden ook niet ingekleurd op het inplantingsplan 'vergunde toestand'. Omdat deze verharding op te vergunnen plannen staat, wordt deze impliciet mee aangevraagd, en kan cf. het voormelde arrest en de bestemmingsvoorschriften voor natuurgebied niet mee vergund worden. Van de exploitatie wordt aangetoond dat deze binnen de zone voor woongebied plaats vindt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- *Er wordt geen onvergunde verharding met de inplantingsplannen mee vergund. Alle onvergunde verharding van o.a. de parking en de terrassen in het natuurgebied worden uit de plannen gehaald, en zullen ook moeten worden verwijderd. Er kan geen bijkomende ruimte-inname en verharding in het natuurgebied van de Leievallei komen, zodat de exploitatie de draagkracht van de vallei niet overschrijdt.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. (...)." [eigen onderlijning]

Uit de in PIV3 bijgevoegde luchtfoto's kan afgeleid worden dat er op 28 april 1966 reeds een verharding aanwezig is in het natuurgebied op (ongeveer) de plaats waar de huidige parking zich situeert, maar ook dat deze verharding mettertijd gewijzigd/uitgebreid werd, zodat het vergund karakter van de huidige parking precair is. Op het 'inplantingsplan vergunde toestand' staat in lichtgele kleur het gedeelte van de parking aangeduid dat vergund geacht mag worden op basis van de luchtfoto's. Deze inkleuring lijkt correct.

Gelet op het bovenvermelde wordt het standpunt van ANB bijgetreden dat alle verharding van de parking die zich situeert buiten het woongebied (dus in het 'natuurgebied' en 'agrarisch gebied' zoals aangeduid op het 'inplantingsplan nieuwe toestand') dient verwijderd te worden. Het nieuwe gedeelte van de parking in woongebied, met 35 parkeerplaatsen, moet redelijkerwijze volstaan voor de exploitatie van een restaurant met een 10-tal personeelsleden (verspreid in tijd) en maximum 60 restaurantgebruikers.

Terrassen in natuurgebied

In het advies dd. 19 november 2025 van ANB (zie rubriek 1.10.1) worden ook de terrassen in het natuurgebied, palend aan de reca-zaak, in vraag gesteld.

ANB merkt op dat deze terrassen (grotendeels) niet te zien zijn op de luchtfoto's ten tijde van de inwerkingtreding van het gewestplan en ook niet staan ingekleurd op het 'inplantingsplan vergunde toestand'.

ANB stelt dat deze terrassen *"uit de vergunning worden gehaald en zullen moeten worden verwijderd"*.

Deze terrassen maken, in tegenstelling tot de parking, geen deel uit van de aanvraag, zij werden in eerste aanleg ook niet beoordeeld door het CBS.

De terrassen zijn op zich niet noodzakelijk om het restaurant te kunnen uitbaten, maar vormen (met zicht op de Leie) wel een grote meerwaarde.

De overheid mag bij de beoordeling van de inpasbaarheid van een aanvraag niet aan handhaving doen:

"De verzoeken de partij kan de beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag niet laten afhangen van de wens om volgens haar wederrechtelijk opgerichte constructies in de onmiddellijke omgeving verwijderd te zien. Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt, is dat een zaak van handhaving". (RVVB 28 november 2017, RVVB/A/1718/0289).

Voor alle duidelijkheid en om misverstanden te vermijden wordt in deze beslissing opgenomen dat de gedeelten van de terrassen in natuurgebied die niet op het 'inplantingsplan vergunde toestand' ingekleurd staan, uit de vergunning worden gesloten.

2.5.4 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."

De aanvraag heeft betrekking op een terrein dat gelegen is in Drongen, tussen de Heilighuisdreef (t.h.v. aansluiting met de Slingerstraat, die langsheen het perceel door- en doodloopt) en de Leie. Het terrein is bebouwd met een voormalige herberg, het zogenaamde 'Heilig Huizeken', zijnde een gebouw dat opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed onder volgende omschrijving: "*Café Heilig Huizeken*

Café vanouds zogenaamd "Heilig Huizeken". Gelegen op het einde van de plataandreef leidend van de Deinsesteenweg naar de Leie. Voorheen eenvoudig boerencafeetje. Thans eind 19^{de} eeuws huis met uitbreiding van circa 1910 en recentere aanpassingen. Een gevelsteen op de oostelijke gevel verwijst naar zijn oude geschiedenis: "Dit zogenaamd H. Huizeken gebouwd in 1562 en door den tijd vernield, werd in 1872 door mevrouw douarière Stalins Debueren, proprietarisse te Gent, weder opgebouwd."

Het gaat dus om een bebouwing met een zekere erfgoedwaarde, die reeds geruime tijd leegstaat maar daardoor haar reca-bestemming niet verloren heeft.

De aanvraag strekt er voornamelijk toe volgende handelingen uit te voeren:

- het verbouwen van het oorspronkelijk Heilig Huizeken;
- het uitbreiden van het Heilig Huizeken met een hedendaags nieuwbouwvolume dat volledig in woongebied ligt;
- het slopen van enkele nevenvolumes bij de oorspronkelijke bebouwing;
- de nieuwbouw van een (conciërge)woning;
- de (her)aanleg en (her)inrichting van de parking.

De aanvrager kocht in 2019 het perceel aan met de bedoeling er opnieuw een bloeiende horecazaak van te maken, meer bepaald een restaurant met een capaciteit van ca. 50 personen (= capaciteit gelagzaal, zonder de lounge).

De historisch waardevolle bebouwing wordt binnen het bestaand volume gerestaureerd met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde en zal als lounge gebruikt worden, op de bovenverdieping komen technieken.

De aanhorigheden/bijgebouwen die geen erfgoedwaarde hebben worden gesloopt. De nieuwbouwgedeelten zijn allen 1 bouwlaag (± 4 m) onder plat dak hoog.

Links (gezien vanaf de Heilighuisdreef) wordt een woning opgetrokken met 2 slaapkamers en met een footprint van ca. 140 m² (exclusief luifels en deels ommuurde buitenruimtes), en dit op $\pm 9,5$ m afstand evenwijdig met de rooilijn van de Heilighuisdreef.

Deze woongelegenheden wordt met de rechterzijde aangebouwd tegen het nieuwbouwgedeelte van het restaurant, zonder inwendige doorgang.

De woning wordt aangevraagd als 'conciërgewoning', maar gelet op de volledige ligging in woongebied is de bewoning door een 'conciërge' geen absolute noodzaak.

De uitbreiding van het restaurant sluit aan bij de historische bebouwing en is erop gericht om een hedendaagse uitbreiding te voorzien die zich volledig in het woongebied bevindt. De gelagzaal voor 50 personen bevindt zich op gemiddeld ca. 10 m van de Heilighuisdreef. Tussen deze verbruikszaal en de conciërgewoning wordt de keuken, koelcel, voorraadkamers, personeelsruimte, ..., voorzien. Tussen de verbruikszaal en de Heilighuisdreef komt een volume op 2 m afstand van de rooilijn te staan, met daarin het onthaal, vestiaire, sanitair,

De totale bebouwing (nieuw + oud) zal een footprint hebben van ca. 780 m² groot, het nieuwbouwgedeelte heeft een plat dak van ± 4 m hoog, het te restaureren erfgoedobject heeft een kroonlijsthoogte die ongeveer aansluit op de hoogte van de platte daken en een nokhoogte van ± 8 m.

De bebouwing is in zijn totaliteit zo'n 64 m breed, het gedeelte op 2 m afstand van de rooilijn is 28 m breed, telkens doorlopende muurtjes inclusief.

Het terrein zelf is ca. 122 m breed aan de straatzijde en ligt met een oppervlakte van ca. 3.150 m² in het woongebied (het volledige terrein is ca. 8.550 m² groot).

Er kan aldus geoordeeld worden dat de omvang van de bebouwing en ook de vermelde breedtes in verhouding staan tot de omvang van het terrein, zelfs indien enkel rekening gehouden wordt met het gedeelte ervan gelegen in woongebied.

Voorliggend perceel is het enige bebouwde perceel tussen de Heilighuisdreef en de Leie, er is aan deze zijde van de Heilighuisdreef dus geen vaste bouwlijn. Aan de overzijde van de dreef bevindt zich een residentiële wijk waar de woningen een voortuinstrook van zo'n 6 m diep hebben.

De hier voorgestelde bouwlijn van deels 2 m en deels $\pm 9,5$ m is aanvaardbaar, het versprong in de bouwlijn doorbreekt de eentonigheid van een (anders) te monotoon gevelfront. Gemiddeld is de bouwlijn ongeveer even diep als in de woonwijk er recht over.

De 'gecontesteerde' muur is geen aansluitend gevelfront, maar wel een onderbroken samenspel van verschillende muurdelen, die bovendien worden gebufferd door de aanleg van de nodige groenvoorzieningen.

Appellanten klagen aan dat door het nieuwbouwvolume het zicht op de Leievallei wordt weggenomen. Een totale bebouwde breedte van ± 64 m op een perceel dat met een breedte van ± 122 m in woongebied ligt is niet overdreven, integendeel, mocht het perceel puur voor woningbouw aangewend worden (hetgeen zonder twijfel kan in woongebied) zou de totale hoeveelheid bebouwing wellicht breder dan ± 64 m zijn en ongetwijfeld veel hoger dan ± 4 m.

Het perceel is niet in een verkaveling gelegen, er kunnen dus geen verkavelingsvoorschriften zijn die betrekking hebben over het nemen van zichten naar de Leie over het perceel (zie openbaar onderzoek).

Het door appellanten geclaimde bouwverbod geldt niet, er bestaat geen verworven recht op een vrij uitzicht op de Leie, ook kan dit niet door 30-jarige verjaring verkregen worden. Overigens kan nog steeds een zicht naar de Leie genomen worden over de parking die bijna de helft van de breedte van het terrein beslaat.

In het ontwerp worden de belangrijkste erfgoedwaarden van het inventarispaand behouden en deels hersteld wat de oude gevelopeningen, schouwen en schrijnwerk betreft. Het CBS heeft dit via bijzondere voorwaarden nog verfijnd. Enkel de aansluiting van de nieuwbouw op de kopgevel van het oorspronkelijke gebouw tast de behouden authenticiteit van deze kopgevel enigszins aan, maar is noodzakelijk om tot een kwalitatief en functioneel geheel met de nieuwbouw te komen.

Het materiaalgebruik en de vormgeving van de nieuwbouw is sober en hedendaags, de architectuur is duidelijk afleesbaar t.o.v. het te behouden gedeelte. Het feit dat de conciërgewoning uit slechts 1 bouwlaag bestaat (en bijvoorbeeld niet boven het nieuwe restaurantgedeelte opgetrokken wordt om compacter te bouwen) is hier aanvaardbaar, zo blijven immers de nieuwbouwvolumes in hoogte ondergeschikt aan het te behouden erfgoedobject, hetgeen de erfgoedwaarde ervan ten goede komt. Uit de bij PIV3 gevoegde luchtfoto's blijkt dat op het terrein in 1966 reeds een parking aanwezig is met 2 toegangen op de Slingerstraat.

Deze parking werd mettertijd uitgebreid naar huidige capaciteit met 46 parkeerplaatsen. Deze parking bevindt zich op het achterste deel van het terrein en dus vlakbij de Leie. De parking ligt dus m.a.w. slechts beperkt in het woongebied, het grootste deel ligt in natuurgebied, enkele plaatsen en één toegang liggen in de 'zone voor natuur' (vroegere agrarisch gebied).

Op vraag van o.a. Stad Gent wordt deze parking deels verplaatst naar het voorliggend woongebied. Zoals in rubriek 2.5.3 reeds uiteengezet komen enkel de parkeerplaatsen in het woongebied in aanmerking voor vergunning.

Er worden in het gedeelte in woongebied tevens een nieuwe fietsenstalling met 62 plaatsen voor bezoekers voorzien. Ook worden 5 overdekte fietsstelplaatsen ingericht tussen de woning en het restaurant voor personeelsleden.

Het verplaatsen van de parking laat toe een aanzienlijke verharding uit het natuurgebied en de 'zone voor natuur' te weren, hetgeen uitermate positief is.

Er wordt voor deze parking één inrit vanaf de Slingerstraat behouden en één nieuwe uitrit naar de Slingerstraat aangelegd in het woongebied, de bestaande bomenrij langs de Slingerstraat kan volledig behouden blijven.

De fietsstelplaatsen voor bezoekers bevinden zich vlakbij het restaurant en zijn zowel via de parking als via de Heilighuisdreef toegankelijk.

Langs de kant van de Heilighuisdreef is ook de oprit van de woning voorzien, sporadisch zullen leveranciers van deze toegang gebruik maken.

De capaciteit aan parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen is normalerwijze voldoende i.f.v. de capaciteit van het restaurant (50 plaatsen in het restaurant, exclusief eventuele wachtenden in de lounge, en een 8-tal personeelsleden).

In één van de beroepschriften wordt echter verwezen naar het feit dat de thans bestaande parking ook gebruikt wordt door o.a. bezoekers van de jachthaven, er wordt gevreesd dat zij voortaan in de Heilighuisdreef zullen parkeren, vaak met zware SUV's met boottrailers.

In de toelichtende nota dd. 13 september 2023 van mr. Wannes Thyssen wordt terecht opgeworpen dat het (getolereerde) gebruik van de huidige parking door de gebruikers van de aanlegsteiger, wandelaars, fietsers, etc. niet kan beschouwd worden als een 'verworven recht', en dat de aanvrager van de vergunning derhalve niet mag/kan gestraft worden met de verplichting de huidige parkeerdruk van deze activiteiten op te vangen op eigen terrein.

Mocht hierdoor in de toekomst ongeoorloofd geparkeerd worden in de omliggende straten, dan betreft dit een kwestie van handhaving die buiten de beoordeling van voorliggende aanvraag valt.

De 13 te rooien bomen zijn minder waardevolle bomen (populieren en platanen), waardoor het rooien ervan kan worden verantwoord, mits voldoende compensatie. Er moeten in totaal minstens 13 hoogstammige loofbomen voorzien worden op de site. De nieuwe hoogstammige bomen zijn gebiedseigen loofbomen van eerste grootte-orde met minimumstamomtrek HS12/14 (linde wordt aanbevolen). De heraanplant van nieuwe bomen moet ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na de verbouwingswerken gebeuren.

Er wordt verhard tot op zo'n 2 m afstand van de grote paardenkastanje gesitueerd naast het af te breken volume 3. Dit is nefast voor deze boom. Bijgevolg dient de oprit aangelegd te worden tot op minstens 3 m van de stam van deze kastanje om zodoende de wortels niet te beschadigen.

De afrit van de parking wordt voorzien tussen 2 grote platanen langs de Slingerstraat. Dit is enkel toelaatbaar als de overige verharding voldoende wegblijft van de boom (achter de boom minstens 3 m onverhard aanhouden). Dit is aanvaardbaar voor de derde boom, maar niet voor de tweede boom in deze rij. Concreet moet 1 parkeerplaats, nl de meest westelijk gesitueerde plaats, weggelaten worden. In PIV3 is deze parkeerplaats weggelaten.

Voor wat het aspect hinder betreft – zoals lichthinder en de mogelijke geluidshinder ten gevolge van transporten met zwaar vervoer – wordt naar de bespreking in rubriek 2.5.2 verwezen.

Voor wat de beweerdte onduidelijkheden op de plannen betreft wordt verwezen naar de beoordeling van de bezwaren door het CBS tijdens het openbaar onderzoek, die bijgetreden wordt.

2.5.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening, mits te voldoen aan voorwaarden (zie verder).

2.6 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.6.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De inrichting situeert zich in het gebied begrensd door de Heilighuisdreef, de Slingerstraat en het wandelpad langsheen de Leie. Het noordelijke deel van het kwestieus terrein, evenals de overzijde van de Heilighuisdreef is aangeduid als woongebied, ander dan woongebied met landelijk karakter. Aan de overzijde van de Leie bevindt zich een woongebied met landelijk karakter.

De onmiddellijke omgeving van de projectzone wordt gekenmerkt door woon-, agrarische en recreatieve functies. De meest nabije vreemde woningen, zijnde de woningen langsheen de overzijde van de Heilighuisdreef bevinden zich op ca. 20 m van de voorziene bebouwing.

De inrichting bevindt zich op ruime afstand van de speciale beschermingszones. Het meest nabije VEN-gebied, zijnde het GEN-gebied nr. 213 'De Vallei van de Benedenleie' bevindt zich op ca. 1 km van de inrichting.

2.6.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalwater

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent ligt de inrichting in centraal gebied. De Heilighuisdreef is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel.

De lozing wordt gevraagd van maximaal 0,5 m³/uur, 8,0 m³/dag en 1.380 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering van de Heilighuisdreef. Het betreft het huishoudelijk afvalwater afkomstig van het horeca-gedeelte. Het afvalwater afkomstig van de sanitaire voorzieningen doorloopt een septische put en het afvalwater afkomstig van het keukengedeelte een vetvanger alvorens geloosd te worden.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

Voorliggend project genereert geen bedrijfsafvalwaters.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Het hemelwater afkomstig van de daken wordt opgevangen in een hemelwaterput met een waterinhoud van 20.000 l.

Het opgevangen water zal worden aangewend voor het bewateren van de tuin, als spoelwater voor 10 toiletten en een wasmachine. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening (putten).

Bodem- en grondwater

Voorliggend project beoogt de exploitatie van een restaurant/brasserie.

Er gebeuren geen activiteiten met een relevant risico op bodemverontreiniging.

De opslag van gevaarlijke producten is beperkt tot de opslag van reinigingsproducten in kleine recipiënten. Deze opslag wordt voorzien in een aparte ruimte (berging) met de nodige lekbakken.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

De inrichting situeert zich in woongebied, zoals in PIV3 wordt verduidelijkt.

De meest nabije vreemde woningen bevinden zich aan de overzijde van de Heilighuisdreef, op ca. 20 m van het nieuw te bouwen horeca-gedeelte.

Het voorwerp van deze aanvraag omvat volgende bijkomende geluidsbronnen: een koelcel en een airco.

De koelcel ten behoeve van de keuken is inpandig opgesteld en bijgevolg niet hoorbaar voor omwonenden.

De airco heeft een buitenunit die binnen een omkasting wordt geplaatst.

Uit de technische beschrijving van de installatie blijkt dat op 1 m afstand de geluidsdruk 48 dB(A) bedraagt. Gelet op de effectieve afstand tussen de buitenunit en de meest nabije woningen (ca. 30 m) dient niet gevreesd voor geluidshinder.

De transporten met zwaar vervoer (aanleveren goederen en ophalen van linnen en afvalstoffen) is beperkt tot max. 3 per dag. Voor zover het lawaai van de motoren beperkt wordt tot het strikt noodzakelijke, dient niet gevreesd voor aanzienlijke hinder.

De inrichting wordt niet uitgebaat als feestzaal. Avondactiviteiten zoals verjaardags- en huwelijksfeesten behoren niet tot de exploitatie.

Om geluidshinder voor de omwonenden ten gevolge van de bemalingsactiviteiten te beperken is het aangewezen dat de bemalingspompen worden aangesloten op het elektriciteitsnet of dat de motoren ter aandrijving van de bemalingspompen binnen een akoestische omkasting worden geplaatst.

Bronbemaling

In het kader van de realisatie van de nieuwbouw (kelder onder het keukengedeelte – ca. 7,5 m x 5 m) is een beperkte bemaling noodzakelijk.

De bemaling zal gebeuren d.m.v. klassieke bemalingsfilters op een diepte van ca. 4 m. Op basis van afmetingen van de kelder, bedraagt het verwachte pompdebiet 6 m³/uur, en wordt een bemalingsduur verwacht van ca. 75 dagen.

Het bemalingswater wordt geloosd in de nabijgelegen Leie.

Volgens het aanvraagdossier zal de gevraagde bemaling geen aanleiding geven tot verhoogd risico voor zettingen.

De bronbemaling moet voldoen aan de bepalingen van onderafdeling 5.53.6.1 – Bronbemalingen en draineringen van VLAREM II. Het bemalingswater wordt bij voorkeur maximaal opnieuw in de grond gebracht. Indien dit technisch niet mogelijk is kan het bemalingswater geloosd worden in oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. De lozing van het bemalingswater mag geen aanleiding geven tot wateroverlast voor de omwonenden.

In kader van duurzaam gebruik van grondwater is het aangewezen dat vóór het lozingspunt een aftapmogelijkheid voorzien wordt op de lozingsleiding. Dit aftappunt moet eenvoudig en kosteloos hergebruik van het bemalingswater door derden mogelijk maken.

Licht

De inrichting zal voorzien worden van buitenverlichting die 's nachts ronde de site een veilige verplaatsing te voet, per fiets of met de wagen moet garanderen.

Lucht

Relevant voor het aspect 'lucht' zijn de koelcel en de airco. In het dossier worden geen verbrandingsinstallaties op fossiele brandstoffen vermeld.

De koelinstallatie en de airco dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II onderhouden te worden. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiedeskundige overeenkomstig VLAREM.

Veiligheid

Gezien de aard van de activiteiten wordt geen relevant risico op zware ongevallen verwacht.

2.6.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de gemelde klasse 3 iioa's.

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur, behoudens voor wat betreft de bemaling (rubriek 53.2.2°a), waarvoor een termijn van 75 dagen na melding van opstart van de bemalingsactiviteiten voorgesteld wordt, onder de volgende gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 20.000 l. Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

2. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de aanleverende vrachtwagens en bestelwagens tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

3. Bronbemaling:

- De start- en einddatum van de bemaling wordt gemeld aan de diensten Milieu en Klimaat (milieuenklimaat@stad.gent) en Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Deze melding dient te gebeuren op de effectieve dag van opstart en beëindiging.

- Om geluidshinder voor de omwonenden ten gevolge van de bemalingsactiviteiten te beperken is het aangewezen dat de bemalingspompen rechtstreeks worden aangesloten op het elektriciteitsnet of dat de motoren ter aandrijving van de bemalingspompen binnen een akoestische omkasting worden geplaatst.
- De lozing van het bemalingswater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
- Voor het lozingspunt van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos gebruik van grondwater door particulieren mogelijk maken. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken.
- Indien de bemalingsactiviteiten uitgevoerd worden in de periode tussen 1 maart en 1 oktober dienen tijdens aanhoudende droge periodes van meer dan 10 dagen zonder regen, de te behouden bomen bevoloed worden.

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

De derden stellen onder meer dat moet gekeken worden naar het hoofdzakelijk vergund karakter op het ogenblik van de eerste vergunningstoestand, ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde dat, dat de laatste plannenset niet relevant is, dat men immers naar de eerste vergunningsaanvraag moet teruggegrepen worden, dat het uitsluiten van een en ander geen oplossing biedt, nu dit deel uitmaakt van de onvergunde toestand, dat niet gesproken wordt van de aanpassingswerken die deels in natuurgebied gelegen is, dat die aanpassingswerken niet kunnen, dat ook aanpassingswerken zonder uitbreiding niet mogelijk zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied, dat de goede ruimtelijke ordening door de POA niet correct beoordeeld wordt, dat men de impact van het gevraagde moet beoordeeld worden, niet enig ander hypothetisch scenario, dat de werf al een ganse periode stil ligt, dat de voorspellingen die gedaan werden uitkomen, dat de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen duidelijk is, dat vragen bestaan over de rechtszekerheid in dit dossier, dat het nieuwe voorstel van de bouwheer niets verandert aan de bezwaren van de derden, dat nieuwe regelgeving overleg met de burens verplicht, dat de parking een openbaar karakter kende, dat deze parking zal afgesloten worden in functie van het restaurant, en geen andere gebruikers zal toelaten, dat 70 boten in de jachthaven liggen, dat al die mensen nu parkeren in de straat, dat dit tot verkeersproblemen leidt, dat naast het waterpompstation een sluipteg ontstaat is, dat de parking dan ook best een openbaar karakter zou moeten krijgen, dat het gevraagde strijdig is met art. 4.4.19, nu ook aanpassingswerken waarbij het volume niet wordt uitgebreid, niet vergunbaar zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied en met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager stelt onder meer dat tegemoet gekomen werd aan bezwaren van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dat men de situatie stilgelegd heeft via de krotgedingrechter, dat men die bijzondere situatie tracht te duiden, dat in het natuurgebied enkel aan het oorspronkelijk Heilig Huizeken werken gedaan worden, alle andere werken worden binnen het woongebied gedaan, dat men een heel dossiervoorloop kent, dat ook in eerste aanleg gunstige adviezen verleend werden, dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening correct gebeurde door de provinciaal omgevingsambtenaar, dat het bijkomende argument in verband met een alternatieve ontwikkeling niet op zich staat, dat de herontwikkeling een complexe puzzel is, dat gepoogd werd de impact van de parking rekening gehouden werd met tal van factoren, dat de parking steeds privé-eigendom was, met enkel een gedoogd gebruik door anderen, dat dit nog niet maakt dat het hier om een openbare parking gaat.

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.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022139226, ingediend door Vierwinden nv, kan een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022139226 ingediend door Vierwinden nv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West (8 december 2025 met kenmerk omv-2022139226 Laatste aanleg na RvVb-001) moeten strikt worden nageleefd, met uitzondering van de voorwaarde dat de te rooien bomen slechts mogen worden verwijderd indien deze ziek zijn. Het rooien van deze bomen kan worden toegestaan mits een volwaardige heraanplant van 13 bomen wordt uitgevoerd.

Concreet betreffen dit de volgende voorwaarden:

- Oude afvoerbuizen in de oever van de Leie dienen verwijderd te worden.
- Indien er geloosd wordt in de Leie (zowel tijdelijk als permanent) dient hiervoor een vergunning verkregen bij De Vlaamse Waterweg nv. Zo ook voor het lozen van bemalingswater.
- Het jaagpad en dus de erfdiensbaarheidszone is op deze locatie 9,75 m (er staat 5 m op het plan). Binnen deze zone mogen geen machines rijden en mag er geen materiaal gestapeld worden op de oever.
- Er worden 13 bomen gerooid, maar er worden slechts 9 heraanplanten voorzien. Er moeten minimaal evenveel bomen heraan geplant worden als er gekapt worden.
- De bestaande parking (zuidelijk, tegen de Leie) wordt ingericht als groenzone, hiervoor mogen enkel inheemse soorten gebruikt worden. Hier is bv. nog ruimte voor nieuwe bomen.
- De bestaande slipway en steigers van de jachtclub moeten ten allen tijde bereikbaar blijven. Voor de start van de werken dient een plaatsbeschrijving opgesteld te worden van de oever en aanhorigheden. De heraanleg van het Vontpad aan de oever dient vooraf besproken te worden met stad Gent en De Vlaamse Waterweg nv.
- Er wordt beweerd dat de ondergrondse benzinetank nooit geplaatst werd, nochtans wordt in het SOP vermeld dat de pomp vermoedelijk gebruikt werd voor het tanken van vaartuigen. Het is niet gekend of de benzinetank uit 1965 nog aanwezig is. Er dient duidelijkheid geboden over het al dan niet aanwezig zijn van de benzinetank en verdeelpomp alsook dienen de nodige garanties geboden dat er geen bodemverontreiniging als gevolg hiervan aanwezig is.
- Ter hoogte van de puinhoudende bodemlaag (0-0,7 m-mv) werd asbest vastgesteld verspreid over het perceel. Verdachte zones asbest komen tot aan de oever van de Leie. Alle mogelijke voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden opdat gelijk welke vorm van asbest niet in de omgeving en de Leie terecht komt. Wegens het aangrenzend natuurgebied en de Leie is het aangewezen alle asbest te verwijderen.
- Het buffervolume van de groendaken dient minstens 35L/m² te bedragen.
- Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht en de infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden.
- De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- Er mogen geen ophogingen van het terrein gebeuren.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum van 2 december 2025 onder ref. 042981-007/EM/2025 moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys afgeleverd op 28 februari 2023 met kenmerk AD-20-342 – 3^{de} advies moeten strikt worden nageleefd.

Erfgoed

Publiciteit voor de horecazaak mag niet op het oudere, te behouden gebouw worden geplaatst. Het buitenschrijnwerk (ramen) van de oudere, te behouden kern van het pand wordt conform de aanvraag vervangen door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling naar het oorspronkelijke model. Als voorwaarde wordt opgelegd dat het schrijnwerk van de voor- en zijgevels

van het te behouden gebouw identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk worden uitgevoerd. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Het resterende vertand metselwerk bovenaan de voor- en achtergevel van de oudere, te behouden kern moet behouden blijven. De lijst is wel getekend op de bestaande maar niet op de nieuwe toestand. Het is aanvaardbaar om, in afwijking op de oorspronkelijke toestand, een beperkte dakoversteek en een capucijnegoot te voorzien, op voorwaarde dat het vertande metselwerk behouden blijft en zichtbaar blijft.

Parking

Alle verharding van de parking die zich situeert buiten het woongebied (dus in het 'natuurgebied' en 'agrarisch gebied' zoals aangeduid op het 'inplantingsplan nieuwe toestand') moet binnen de 6 maanden na de aanleg van de nieuwe parking in woongebied van het terrein verwijderd zijn, en vervangen worden door groenaanleg.

Terrassen (en bijhorende paden) in het natuurgebied

De gedeelten van de terrassen (en bijhorende paden) in natuurgebied die niet op het 'inplantingsplan vergunde toestand' ingekleurd staan, worden uit de vergunning gesloten.

Groen

- De geplande heraanplant van 9 hoogstammige bomen moet effectief worden uitgevoerd.

- Er moeten minstens 4 extra hoogstammige loofbomen worden voorzien op het terrein.

De nieuwe hoogstammige bomen moeten gebiedseigen loofbomen zijn van eerste grootteorde met minimumstamomtrek HS12/14 (linde wordt aanbevolen).

- De heraanplant van de nieuwe bomen gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na de verbouwingswerken.

- De geplande groenaanplanting aan de zijde van de Heilighuisdreef moet effectief worden uitgevoerd ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na de verbouwingswerken.

- De verharding ter hoogte van de grote paardenkastanje gesitueerd naast het af te breken volume 3, moet minstens 3 m afstand te houden van de stam van deze kastanje (om zodoende de wortels niet te beschadigen).

Mobiliteit

Klanten moeten gesensibiliseerd worden dat er voldoende fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn op het terrein en dat de meest aangewezen route met de wagen via de Deinse Horsweg en de Jan-Baptist Lombaertdreef is.

Er worden een vijftal fietsparkeerplaatsen ingetekend voor personeelsleden (tussen de wooneenheid en het restaurant). Voor deze fietsparkeerplaatsen wordt gevraagd om deze afgesloten in te richten.

Verharding

Conform artikel 12 ABR moet het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. De parking, toegangswegen, terrassen, paden en fietsenstalling dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar de omgeving.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering 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, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput

De afwatering van het zadeldak en de luifels dient te gebeuren naar de hemelwaterput. De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het hemelwater moet gebruikt worden voor het bewateren van de tuin, 10 toiletten en wasmachine. De overloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². De overloop van het groendak moet aangesloten worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert. Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanen van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/13906> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend.

De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er

sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. 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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat 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 keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put.

Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Het rioleringsplan dient aangepast te worden in die zin.

Openbaar domein

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten of paden aan te leggen op het openbaar domein.

Er zullen slechts twee opritten (één inrit en één uitrit) met een breedte van maximum 4,5 meter in de Slingerstraat op het openbaar domein worden toegestaan. Er zal slechts één oprit van 3 meter in de Heilighuisdreef op het openbaar domein worden toegestaan, dit om de privéwoning te bereiken.

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene berm en mogelijke verhardingen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

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

Afvalwater

Er wordt een slib- en vetafscheider voorzien voor het afvalwater van de keuken. Deze dient te voldoen aan de norm NEN-EN 1825 / DIN 4040 of gelijkwaardig.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 8 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2

meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³;
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³;
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving.

Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

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

Er wordt akte genomen van de door exploitant nv VIERWINDEN met inrichtingsnummer 20191015-0049, gemelde klasse 3 rubrieken:

Vergunde rubrieken

<i>Rubriek</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Hoeveelheid</i>
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozen van 1.380 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater op de bestaande riolering Nieuw	1380 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Airco, koelcel Nieuw	7,75 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5.000 kg of 5.000 l Opslag van reinigingsproducten in kleine recipiënten Nieuw	500 liter
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen nietverontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30.000 m ³ per jaar) bronbemaling in kader van de voorziene bouwwerken met een debiet van 6 m ³ /u voor een duurtijd van 75 dagen Nieuw	10.800 m ³ /jaar

De vergunning wordt toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur, behoudens voor wat betreft de bemaling (rubriek 53.2.2°a), waarvoor een termijn van 75 dagen na melding van opstart van de bemalingsactiviteiten voorgesteld wordt, onder de volgende gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvorwaarden:

1. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van het zwaarder gemotoriseerd verkeer tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd te worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

2. Bronbemaling

- De start- en einddatum van de bemaling wordt gemeld aan de diensten Milieu en Klimaat (milieuenklimaat@stad.gent) en Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Deze melding dient te gebeuren op de effectieve dag van opstart en beëindiging.

- Om geluidshinder voor de omwonenden ten gevolge van de bemalingsactiviteiten te beperken is het aangewezen dat de bemalingspompen rechtstreeks worden aangesloten op het elektriciteitsnet of dat de motoren ter aandrijving van de bemalingspompen binnen een akoestische omkasting worden geplaatst.

- De lozing van het bemalingswater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

- Voor het lozingspunt van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos gebruik van grondwater door particulieren mogelijk

maken.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken.

- Indien de bemalingsactiviteiten uitgevoerd worden in de periode tussen 1 maart en 1 oktober dienen tijdens aanhoudende droge periodes van meer dan 10 dagen zonder regen, de te behouden bomen bevoeid worden.

Artikel 3

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

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

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

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per

fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het [digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges](#), of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, 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 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 bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter