

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 juli 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025101147

70	2026_DEP_04594	OVberoep 2025101147 - Gent - Mata Sahib Kaur Culture Centre vzw - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	--

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 juli 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; 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; Mata Sahib Kaur Culture Centre vzw, met als contactadres Kortrijksepoortstraat 49 bus 001, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 27 augustus 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025101147.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Brusselsesteenweg 253, 255, 257, kadastraal gekend 20 afdeling, sectie A, nr. 98V.

Het betreft een aanvraag tot het omvormen van een handelspand naar een ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 19 maart 2026 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 24 maart 2026 beroep ingesteld door de heer Jean Vancampo, architect te Gentbrugge, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 15 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 19 juni 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 30 juni 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle van Der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens de aanvrager: arch. Jean Vancampo, de heer Opinder Jaswal, Manmohan Singh, Bahadur Singh, Manjot Singh

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.
- Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat specifieke voorschriften m.b.t. dit perceel bevat, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een gewestweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 18 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 7 januari 2026 een gunstig advies uit, mits de aanvrager rekening houdt met de bij het advies gevoegde aandachtspunten.

1.4 Historiek

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 24/07/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van huidig handelspand op het gelijkvloers naar pastabar met 6 tot 8 zitplaatsen en het plaatsen van een publiciteitsvoorziening aan de voorgevel. (OMV_2025062173)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 02/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 5 bomen. (1985/286 (BB 100/19 GB))
- Op 27/02/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot een handelszaak. (1985/1197)
- Op 22/09/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 9 woongelegenheden na het slopen van een handelsgebouw. (1991/20135)
- Op 13/08/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 8 autobergplaatsen en het verbouwen van een bergplaats tot 3 autobergplaatsen (regularisatie). (1993/20015)
- Op 08/10/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 garages. (1998/20094)
- Op 04/05/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 13 woongelegenheden, handelsruimten en het oprichten van 13 garages en 12 parkeergelegenheden (wijziging 91/201035 dd. 22/09/1992 - regularisatie). (1997/20114)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Brusselsesteenweg in de wijk Oud Gentbrugge. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de steenweg die ook een gewestweg (N9) vormt. Langs weerszijden van de steenweg bevindt zich gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Het betreft overwegend residentiële bebouwing met een gelijkvloerse plint.

Het perceel beschikt over een oppervlakte van ongeveer 1.851m² en beschikt aan de straatzijde over een breedte van 13,70m. De perceeldiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt 82,17m gemeten langsheen de linkerperceelgrens en 66,57m gemeten langsheen de rechterperceelgrens.

Het perceel is nagenoeg volledig volgebouwd en beschikt daarbij over verschillende bouwvolumes:

- Aan de straatzijde bevindt zich een perceelsbreed opgetrokken hoofdvolume bestaande uit zes volwaardige bouwlagen afgewerkt met een combinatie van een mansardedak en een zadeldak. Het dakvolume manifesteert zich bijgevolg nagenoeg als een volwaardige zevende bouwlaag. Het hoofdvolume beschikt over een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 24,04m. Het hoofdvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 14,98m. - Achter het hoofdvolume bevindt zich een gelijkvloers en perceelsbreed opgetrokken aanbouwvolume. De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 3,00m. Het aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 24,60m.
- Achter het aanbouwvolume bevinden zich twee opgetrokken loodsën afgewerkt met een zadeldak. De twee magazijnen zijn naast elkaar gelegen en perceelsbreed opgetrokken. De eerste loods gelegen langsheen de rechterperceelsgrens is gelegen achter het eigen hoofdvolume en aanbouwvolume (zie boven). De tweede loods is gelegen langsheen de linkerperceelgrens en bevindt zich achter het hoofdvolume en aanbouwvolume van het linkeraanpalende pand (Brusselsesteenweg 243-245). Beide zadeldaken beschikken over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 7,90m. Op basis van het aangereikte terreinprofiel beschikt de loods, gelegen langsheen de linkerperceelgrens, over een kroonlijsthoogte van 4,17m. De loods, gelegen langsheen de rechterperceelgrens, beschikt over een kroonlijsthoogte van 4,00m. De loodsën reiken tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 54,56m.
- Tussen het aanbouwvolume van het linkeraanpalende pand en de loods gelegen langsheen de linkerperceelgrens bevindt zich een bijkomend aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak.
- Aan de achterzijde van de loodsën bevinden zich enkele aanééngesloten garageboxen afgewerkt met een plat dak. Een eerste geheel bevindt zich over de volledige breedte van de achtergevel van de loods gelegen langs de linkerperceelgrens. Een tweede geheel bevindt zich langsheen de rechter- en achterperceelgrens. Het perceel beschikt over een beperkte onbebouwde buitenruimte van 241,41m² gelegen tussen deze garageboxen. De volledige buitenruimte is verhard aangelegd.

In het pand bevinden zich verschillende functies:

- In het hoofdvolume bevindt zich een meergezinswoning bestaande uit dertien appartementen gelegen op de verdiepingen.

- In de linkerzijde van het hoofdvolume (gelijkvloers), het aansluitende aanbouwvolume, de loods gelegen langsheen de linkerperceelgrens (inclusief het aanbouwvolume) en de helft van de loods aan de rechterzijde bevindt zich een handelszaak met bijhorende opbergruimte. De zaak heeft een netto vloeroppervlakte van ongeveer 706m².

- Aan de rechterzijde van het hoofdvolume (gelijkvloers) en het aansluitende aanbouwvolume bevindt zich een recent vergunde horecazaak (OMV_2025062173). De zaak heeft een netto vloeroppervlakte van ongeveer 76m².

- In de centrale zone van het hoofdvolume (gelijkvloers) bevindt zich een doorrit tot de private parking. In het rechterdeel van de loods gelegen langsheen de rechterperceelsgrens bevindt zich een private parking.

Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op de bestaande handelszaak aan de linkerzijde van het perceel.

Op het gelijkvloers beschikt het pand over een centrale onderdoorgang/doorrit. In deze onderdoorgang bevindt zich aan de linkerzijde de toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal van de meergezinswoning. Vanuit de doorrit heeft men toegang tot de private parking in het rechterdeel van de loods gelegen langsheen de rechterperceelgrens. Vanuit de loods heeft men ook toegang tot de garageboxen aan de achterzijde van het perceel. Deze garageboxen zijn ook toegankelijk vanaf het linkeraanpalende perceel (Frederik Burvenichstraat 38-42C).

Aan de linkerzijde van deze doorrit bevindt zich de handelszaak die doorloopt in de loods gelegen langsheen de linkerperceelsgrens. De handelszaak betreft op heden een nagenoeg volledig open ruimte, met uitzondering van een bergruimte, toilet en stookplaats in het aanbouwvolume. De handelszaak beschikt over een eigen toegang vanaf de straat, een tweede toegang vanuit de onderdoorrit en een achterdeur uitgevend op de buitenruimte.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden gevraagd:

1/ Functiewijziging:

De handelszaak wordt omgevormd naar een gemeenschapsvoorziening (gebedshuis). Na verbouwingswerken beschikt de nieuwe invulling over een netto vloeroppervlakte van 884m² (gelijkvloers en het eerste verdiep) waarvan minstens 650m² voor het publiek toegankelijk.

2/ Vervanging van het dakvolume:

Het bestaande zadeldak van de loods, gelegen langsheen de linkerperceelgrens, wordt verwijderd. De loods wordt centraal voorzien van een uitbreiding (tweede bouwlaag) afgewerkt met een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,63m. De uitbreiding loopt over de volledige lengte van de loods. De uitbreiding is 3,60m teruggetrokken van de loods gelegen aan de rechterzijde en 3,96m teruggetrokken t.o.v. de linkerperceelgrens. De teruggetrokken zones zijn aangelegd als groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,06m. Ten gevolge van deze wijzigingen aan het dak wordt de scheidingsmuur de linkeraanpalende gewijzigd. De scheidingsmuur van de loods wordt over de volledige lengte langsheen de linkerperceelsgrens verlaagd met 0,48m.

3/ Interne aanpassingswerken:

Aan de straatzijde wordt een fietsenstalzone ingericht voor de bezoekers en het personeel van de nieuwe invulling. In deze stalzone worden 20 fietsen ingetekend. Aansluitend op de fietsenstalzone wordt er nieuw sanitair ingericht bestaande uit 2 toiletten voor mannen, 2 toiletten voor vrouwen, 2 douches en een integraal toegankelijk toilet. Er wordt tevens een zone voorzien voor het opbergen van schoenen.

Het magazijn wordt opgedeeld in een feest-/eetruimte van 175m² aan de voorzijde en een tempelzaal (320m²) aan de achterzijde. Beide delen worden voorzien van een nieuwe trap die toegang geeft tot de uitbreiding op het eerste verdiep. Palend aan de feest-/eetruimte worden een vestiaire, keuken, berging, wasplaats en afvallokaal ingericht.

In de uitbreiding worden een vergaderlokaal ingericht alsook 3 rust/studie-lokalen, een technische ruimte en een bijkomende badkamer en toilet.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 18 december 2025 tot en met 16 januari 2026 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften kunnen als volgt worden samengevat:

"Akkoord van de mede-eigenaren:

Er zou geen akkoord zijn vanuit de vereniging van mede-eigenaren voor het uitvoeren van de handelingen. Er zouden handelingen worden uitgevoerd aan gemene delen.

Onduidelijkheid statuut van de aanvrager:

Het zou onduidelijk zijn wie de betrokken personen zijn in de vzw die aanvrager is. Op het ondernemingsloket zouden niet alle gegevens van de vzw duidelijk raadpleegbaar zijn. Niet alle documenten waaronder de nota toegankelijkheid of de nota geur en geluid zouden zijn ondertekend door de aanvrager. Hierdoor zouden deze stukken niet ontvankelijk verklaard mogen worden.

Mobiliteitsimpact en parkeerdruk:

De aanvraag zou geen concrete maatregelen opnemen om de te verwachten bijkomende

parkeerbehoefte op te vangen. In de beschrijvende zou worden aangegeven dat "de praktijk zal uitwijzen hoe de gemeenschap naar het centrum komt". Er zou worden verwezen naar de parkeermogelijkheden op de parking van warenhuis Colruyt, maar er zou expliciet worden aangegeven dat er geen overeenkomst bestaat met de betrokken eigenaar van deze parking. Er zou al een grote parkeerdruk en parkeeroverlast bestaan in de omgeving. Zo zou de bestaande parking van de Basic-Fit al hoofdzakelijk gebruikt worden door buurtbewoners.

Geluidshinder en woonkwaliteit:

Het voorliggende programma zou mogelijks kunnen leiden tot geluidsoverlast in de omgeving. Er zouden geen specifieke voorwaarden of normen inzake geluidsisolatie of geluidsbeperkende maatregelen worden opgenomen. Bovendien zouden er in een latere fase nog steeds geluidsversterkende installaties kunnen worden geplaatst.

Geurhinder en woonkwaliteit:

De inrichting van bijkomende toiletten en een keuken alsook de onduidelijkheid met betrekking tot de aanwezigheid van ventilatiesystemen zouden mogelijks geurhinder kunnen veroorzaken bij aanpalenden en bovenliggende bewoners.

Zichten en woonkwaliteit:

De nieuwe dakuitbreiding en het eventueel gebruik van het groendak als dakterras zouden een storende inkijk genereren op aanpalende eigendommen alsook in de bovenliggende appartementen.

Afwijking van de gewestelijke hemelwaterverordening:

De bouwheer vraagt een afwijking van de gewestelijke hemelwaterverordening op basis van hoogtebeperkingen. Er zouden evenwel binnendraaiende kranen bestaan met een beperkte deurbreedte en hoogte waardoor deze afwijking niet gegrond zou zijn."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"Akkoord van de mede-eigenaren:

Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid waarvan vanuit zuiver stedenbouwkundig oogpunt geen uitspraak kan worden verleend.

Er wordt geoordeeld dat de aangevraagde handelingen vanuit ruimtelijk oogpunt, mits uitvoering van de opgelegde bijzondere voorwaarde, aanvaardbaar zijn. Een omgevingsvergunning heeft evenwel een zakelijk karakter en kan nooit afbreuk doen aan de rechten van derden (Artikel 78 §1 Omgevingsvergunningsdecreet).

Onduidelijkheid statuut van de aanvrager:

De aanvrager is Mata Sahib Kaur Culture Centre en betreft een erkende onderneming.

Ondernemingen beschikken als rechtspersoon net als natuurlijke personen over de mogelijkheid tot het aanvragen van een omgevingsvergunningsaanvraag. De identiteit van de natuurlijke personen die al dan niet verbonden zijn aan deze onderneming (als eigenaar en/of bestuurslid) is niet relevant in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning. De onderneming wordt bovendien correct vertegenwoordigd door een erkend architect zoals wordt voorgeschreven.

Het ondertekenen van de aanvrager van alle ingediende documenten binnen de aanvraag is geen vereiste voor het ontvankelijk of volledig verklaren van stukken.

Mobiliteitsimpact en parkeerdruk:

In de aanvraag wordt verduidelijkt dat men gebruik zou maken van de parking P+R Ledeberg van de stad die gelegen is op een aanvaardbare afstand.

Er worden bijkomende bijzondere voorwaarden opgelegd om duurzame vervoersmodi te stimuleren.

Voor een grondige beoordeling van het mobiliteitsaspect wordt verwezen naar punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

Geluidshinder en woonkwaliteit:

Er worden bijkomende maatregelen opgelegd om de impact ten gevolge van geluidshinder te beperken. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4 van onderhavig verslag (Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften – milieutechnische aspecten). De conclusie hiervan wordt ook overgenomen in punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

Geurhinder en woonkwaliteit:

Er worden bijkomende maatregelen opgelegd om de impact ten gevolge van geurhinder te beperken. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4 van onderhavig verslag (Toetsing aan wettelijke en

reglementaire voorschriften – milieutechnische aspecten). De conclusie hiervan wordt ook overgenomen in punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

Zichten en woonkwaliteit:

Vanuit de nieuwe centrale uitbouw heeft men geenszins toegang tot de groendaken waardoor er geen aanleiding ontstaat tot oneigenlijk gebruik ervan als dakterras. Het standpunt wordt evenwel bijgetreden dat de nieuwe raamvlakken in de uitbouw storende zichten geven op aanpalenden. Daartoe worden volgende voorwaarden opgenomen. Indien raamvlakken voorzien worden in de gevelvlakken van de uitbouw moeten deze aan volgende voorwaarden voldoen:

- *Er mogen geen raamvlakken voorzien worden in het kopse gevelvlakken van de centrale uitbouw.*
- *Raamvlakken die voorzien worden in de langse gevelvlakken van de centrale uitbouw moeten ofwel minimaal 1,80 m hoog reiken t.o.v. het vloerpeil van de aanpalende binnenruimte ofwel voorzien worden in een doorschijnend maar zichtwerend materiaal (bv. melkglas of sterk vertroebeld glas).*

Voor een grondige motivatie wordt verwezen naar punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

Afwijking van de gewestelijke hemelwaterverordening:

Het klopt dat de aanvrager een afwijking aanvraagt op de gewestelijke verordening hemelwater. Deze afwijking wordt gedeeltelijk toegestaan, maar de aanvrager zal evenwel verplicht worden in de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater (minstens voor het eigen deel van het gebouw), de aanleg van een hemelwaterput en de aanleg van een infiltratievoorziening. Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 5 van onderhavig verslag (Waterparagraaf). De conclusie hiervan wordt ook overgenomen in punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets)."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Algemeen Bouwreglement

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

- *Artikel 3.4: Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater*

"Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afvalen hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien."

Afwijking: Er wordt geen gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater aangelegd.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

De geplande werken zijn van dien aard en omvang dat de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel mogelijk is onder redelijke en aanvaardbare omstandigheden. Zo wordt het volledige dakvlak van het magazijn verwijderd waarbij een nieuwe bouwlaag wordt ingericht. De leidingen op het gelijkvloers worden ook aanzienlijk gewijzigd door het voorzien van nieuw sanitair (douches en toiletten). De aanleg van een dergelijk gescheiden stelsel vermijdt ook toekomstige aanpassingen voor scheiding. De interne riolering moet zo ver als mogelijk – minstens voor dit deel van het gebouw uit deze aanvraag – gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (met afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het plan is in die zin aan te passen.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

- *Artikel 3.6: Septische put*

"De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden."

Afwijking: Er wordt niet voorzien in een septische put

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

De aard en omvang van de werken en de karakteristieken van het pand maken de aanleg van een

septische put mogelijk. De loods is immers voldoende groot, er worden acht nieuwe toiletten voorzien en het perceel beschikt over een onbebouwde buitenruimte die mogelijks kan dienen voor de plaatsing van dergelijke put. De interne riolering moet zo ontworpen zijn dat minstens alle nieuwe toiletten worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 10.000 liter. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

...

Milieutechnische aspecten

Afvalwater:

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van grootkeukens, restaurants, bakkerij, brouwerij, etc. (exclusief broodjeszaken, bed & breakfast, koffiehuisen) kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Geur:

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

De uitlaat van de afvoerbuis voor keukendampen moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst situeren. De uitlaat moet zich minstens 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient bij voorkeur een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden.

De afzuigsystemen moeten voldoende onderhouden worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Geluid:

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft het pand waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt:

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

FUNCTIEWIJZIGING

Principieel is er geen bezwaar tegen de omvorming van de handelszaak naar een gemeenschapsvoorziening. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de Brusselsesteenweg waarlangs zich panden bevinden met een variërende bestemming. Veelal betreft dit panden met een gemengde invulling zijnde wonen op de verdiepingen met een economische plint (handel, dienstverlening, horeca, kantoren). Er bevinden zich evenwel ook niet-residentiële panden zoals garages, kantoren en/of grootwarenhuizen.

De inrichting van een gemeenschapsvoorziening past zich voldoende in binnen de omgeving die al gekenmerkt wordt door een grote functionele verscheidenheid.

De gemeenschapsvoorziening reikt voor een groot deel in het binnengebied van het bouwblok begrensd door de Brusselsesteenweg, de Ankerslaan, de Kluisstraat en de Frederik Burvenichstraat. De functiewijziging ligt daarbij in lijn met de bouwblokvisie. In projectgebieden kleiner dan 3000 m², zoals in voorliggende aanvraag, wensen we dergelijke binnengebieden in te zetten voor voorzieningen waaronder ook gemeenschapsvoorzieningen vervat zitten. Gemeenschapsvoorzieningen betreffen immers kwetsbaar stedelijke functies over het volledige grondgebied van de stad. Dit zijn functies die we extra moeten beschermen of stimuleren omdat ze anders door andere 'harde' functies zoals wonen worden verdrongen.

Er wordt bijgevolg geoordeeld dat de functiewijziging voldoende inpasbaar is binnen de bestaande omgeving en tevens in lijn ligt met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingsvisie. Er moeten evenwel voldoende maatregelen genomen worden om de impact van deze functiewijziging op de omgeving te beperken. Deze aspecten worden onderstaand bijkomend besproken.

WIJZIGING DAVOLUME

De nieuwe dakafwerking (met platte groendaken) is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. In het binnengebied van het bouwblok bevinden zich verschillende aanbouwvolumes en bijgebouwen met een platte dakafwerking. De aanleg van de nieuwe platte daken als groendak leiden bovendien tot een visuele vergroening voor de omwonenden die uitkijken op deze dakvlakken.

Ten gevolge van de nieuwe dakafwerking verkrijgt de loods een centrale uitbouw of tweede bouwlaag. Hoewel de netto vloeroppervlakte van de loods hiertoe toeneemt kan dit bezwaarlijk beschouwd worden als een morfologische uitbreiding t.o.v. de bestaande toestand. De nieuwe dakafwerking (inclusief centrale uitbouw) bevindt zich immers binnenin het oorspronkelijke gabariet van de loods. Ten gevolge van de nieuwe dakafwerking wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende bovendien verlaagd (met 0,48 m).

De kopgevels van de loods worden ook grotendeels verlaagd. Dit heeft een gunstig effect op de lichtinval in de achtergevel van de linkeraanpalende meergezinswoning. De centrale uitbouw behoudt bovendien voldoende afstand van de perceelsgrenzen zodat deze geen bijkomende schaduwinslag zal teweegbrengen.

Ten gevolge van de nieuwe raamvlakken in de centrale uitbouw ontstaan wel nieuwe zichten op aanpalende eigendommen. Deze zichten genieten omwille van hun hoogte (gelegen op het eerste verdiep) en hun bouwdiepte een betrekkelijke inkijk op de aanpalende eigendommen. We begrijpen de wens van de aanvrager om deze ruimtes te voorzien van natuurlijke lichtinval in functie van gebruikscomfort. Tegelijk is het voorzien van natuurlijke lichtinval voor de specifieke bestemming van het pand niet strikt noodzakelijk. Om het evenwicht tussen het gebruikscomfort van de toekomstige gebruikers en het wooncomfort van de omliggende bewoners te vrijwaren wordt bij voorkeur zoveel mogelijk ingezet op lichtkoepels in het dakvlak. Indien alsnog raamvlakken voorzien worden in de gevelvlakken van de uitbouw moeten deze aan volgende voorwaarden voldoen:

- Er mogen geen raamvlakken voorzien worden in het kopse gevelvlakken van de centrale uitbouw.*
- Raamvlakken die voorzien worden in de langse gevelvlakken van de centrale uitbouw moeten ofwel minimaal 1,80 m hoog reiken t.o.v. het vloerpeil van de aanpalende binnenruimte ofwel voorzien worden in een doorschijnend maar zichtwerend materiaal (bv. melkglas of sterk vertroebeld glas).*

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Om de hinder ten gevolge van het horecaluik (bereiden en consumeren van voeding) van de activiteiten te beperken worden volgende maatregelen opgelegd:

- *Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.*
- *De uitlaat van de afvoerbuis voor keukendampen moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst situeren. De uitlaat moet zich minstens 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden.*
- *Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.*

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bijkomend worden volgende aandachtspunten meegegeven:

- *Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient bij voorkeur een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden.*

De afzuigsystemen moeten voldoende onderhouden worden.

- *Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft het pand waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt: 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.*

- *Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.*

Dit wordt opgenomen als opmerking.

MOBILITEIT

1/ Bereikbaarheid

Langsheen de steenweg bevinden zich goed uitgeruste en brede trottoirs. Het project is bijgevolg vlot bereikbaar voor voetgangers. De Brusselsesteenweg maakt deel uit van het stadregionaal fietsnetwerk. De fietspaden langs de steenweg zijn relatief recent vernieuwd, waardoor de omgeving gevoelig fietsvriendelijker en veiliger is geworden. Het project is bijgevolg vlot bereikbaar met de fiets. Het project is zeer goed bereikbaar met collectief vervoer. In de directe nabijheid (ongeveer 130 m) bevinden zich tramhaltes en in de ruimere omgeving (op een afstand van ongeveer 300m) bevinden zich bushaltes.

Het station Gentbrugge en het station Gent-Dampoort bevinden zich op respectievelijk ongeveer 1km en 2,8km afstand van het project. Het project is via de Brusselsesteenweg ook vlot ontsloten op het hogere wegennet E17 -R40 waardoor het ook vlot te bereiken is voor overig gemotoriseerd vervoer.

2/ Parkeernood:

Nood aan maatwerk

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. Gezien de specifieke functie van het project niet is opgenomen in de parkeerrichtlijnen moeten we gebruik maken van maatwerk. Normaal bepalen we op basis van gedetailleerde informatie over de werking van het project het optimale aantal fiets- en autoparkeerplaatsen.

Aangereikte informatie

In voorliggende aanvraag werd dergelijke gedetailleerde informatie niet aangereikt. Het is onduidelijk hoeveel van deze aanwezigen bezoekers en/of personeelsleden zullen zijn. Het is ook onduidelijk via welke vervoersmodi (modal split) de aanwezigen zich zullen verplaatsen van een naar deze locatie. Deze informatie is onontbeerlijk aangezien om het optimaal aantal fietsen autoparkeerplaatsen te kunnen bepalen. In de aanvraag werden enkel volgende gegevens aangereikt:

- *Er wordt aangegeven dat men maximaal 200 aanwezige personen verwacht. Deze maximale bezetting zou minstens wekelijks behaald worden op zondagvoormiddag en dit voor een duurtijd van ongeveer 4 uur.*
- *In de huidige tempelzaal gelegen in de Kortrijksepoortstraat komen de meeste bezoekers met het openbaar vervoer. Er zijn slechts twee fietsenstalplaatsen die nauwelijks gebruikt worden. De aanvrager geeft aan dat de doelgroep de fiets niet genegen is. Bezoekers die met de wagen komen maken gebruik van de betalende parkeervoorzieningen in de buurt. Men verwacht een gelijkaardig gebruik van vervoersmodi op de voorliggende locatie.*
- *Er wordt aangegeven dat bezoekers of personeelsleden met de wagen gebruik zullen maken van het parkeergebouw en Ledeberg, de parkeerzone onder de E17 of de private parking van het warenhuis Colruyt.*
- *Er wordt aangegeven dat de bezoekers zullen worden voorgelicht over alle mogelijke manieren om het gemeenschapscentrum te bereiken.*
- *Er wordt gevraagd aan de stad om in de mate van het mogelijke te onderzoeken of er geen vaste fietsparkeerzone ingericht kan worden op het openbaar domein.*

Belang van een goede inschatting

Het nieuwe gemeenschapscentrum heeft een vrij grote schaal (een maximale capaciteit van 200 aanwezige personen) en is bovendien gelegen aan een drukke gewestweg. Er is al een hoge parkeerdruk op het openbaar domein. Het gemeenschapscentrum zal dus niet alleen veel bijkomende verkeersbewegingen genereren maar zal, indien er onvoldoende parkeeraanbod voorzien wordt op het eigen terrein, leiden tot een bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein. Bijgevolg zal er voorzien moeten worden in voldoende parkeeraanbod op eigen terrein, het aanreiken van volwaardige alternatieven en/of het nemen van voldoende flankerende maatregelen

3/ Parkeeraanbod op eigen terrein:

Wagens op openbaar domein

Er worden geen autostaanplaatsen voorzien op het eigen terrein. Het is ook duidelijk dat er geen ruimte is op het eigen terrein om autoparkeerplaatsen te voorzien. Er wordt in het dossier aangehaald dat bezoekers gebruik kunnen maken van de publieke parkeerplaatsen welke in de onmiddellijke en ruimere omgeving beschikbaar zijn. Het is echter niet zonder meer de bedoeling om de parkeerbehoefte af te wentelen op het openbaar domein.

Private parkeerplaatsen op afstand

Het is zo dat er beargumenteerd kan afgeweken worden van het principe om de nodige autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door parkeerplaatsen wel op een acceptabele loopafstand te voorzien als dit op lange termijn kan bestendig worden. Er wordt verwezen naar het betalend parkeergebouw P+R Ledeberg op 850 meter afstand. Er wordt geoordeeld dat dit een aanvaardbare loopafstand is tot het voorliggende project. Vanaf het parkeergebouw is het gemeenschapscentrum bovendien vlot te voet te bereiken. Op basis van de gegevens blijkt ook dat er voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn in het parkeergebouw, ook zondagvoormiddagen waarop de grootse activiteiten in het gemeenschapscentrum gepland staan. Bijkomend bevinden er zich in de nabijheid verschillende private parkings die publiek toegankelijk zijn waaronder de parking van de Colruyt of de Basicfit. Deze parkings kunnen occasioneel in gebruik genomen worden als er toch onvoldoende plaatsen voorhanden zouden zijn in het parkeergebouw P+R Ledeberg.

Het niet voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein en het uitgaan van de ingebruikname van private parkeerplaatsen in de buurt kan evenwel enkel aanvaard worden indien er voldoende ingezet wordt op duurzame alternatieven. De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van enkele bus- en tramhaltes waar enkele lijnen bediend worden. Het is dus aannemelijk dat een groot aandeel van de

bezoekers gebruik zal maken van het openbaar vervoer. Om bijkomend tegemoet te komen aan het niet voorzien van autostaanplaatsen, moet evenwel ingezet worden op een voldoende groot aandeel aan fietsenstalplaatsen op het eigen terrein. Als stad willen we deze duurzame vervoersmodi immers stimuleren. Indien er een voldoende grote en kwalitatieve fietsenstalling voorzien wordt op eigen terrein, kan verwacht worden dat bezoekers hier ook gebruik van zullen maken.

Fietsen

Er worden slechts twintig fietsparkeerplaatsen ingericht op het eigen terrein. In de nota wordt de vraag gesteld tot het bijkomend inrichten van een fietsenstalplaats op het openbaar domein. Hieruit kunnen we afleiden dat de voorziene twintig fietsparkeerplaatsen onvoldoende zullen zijn. Bijkomend wordt vastgesteld dat er geen autostaanplaatsen voorzien worden op eigen terrein waardoor de nood aan alternatieven waaronder een voldoende grote fietsenstalling toeneemt. De voorziene fietsenstalling is bovendien onvoldoende kwalitatief ingericht:

- De as-op-as-afstand tussen de stalplaatsen varieert maar is steeds kleiner dan de voorgeschreven 50 cm.
- De schuine stalplaatsen zijn onvoldoende gebruiksvriendelijk.

De tussenafstand tussen de stalplaatsen is te klein.

- Er zijn geen buitenmaatse fietsenstalplaatsen voorzien.

Aangezien gedetailleerde gegevens werden aangereikt (zie boven) zijn we als stad genooddaakt om zelf een realistische inschatting te maken van de te verwachte modal split. Op basis van het mobiliteitsonderzoek van 2021 van Stad Gent blijkt dat 33 % van de Gentenaars zich verplaatsten met de fiets om zich te verplaatsen naar een ontspannings-, sport- of culturele activiteit. Uitgaande van de aangegeven maximale bezetting (200 personen) komt dit in voorliggende aanvraag neer op een parkeernood van 66 fietsenstallingen.

Er moet een fietsenstalling voorzien worden die minimaal plaats biedt aan 66 fietsen. Minimaal 7 stalplaatsen moeten voorzien worden voor buitenmaatse fietsen. Maximaal 26 plaatsen mogen voorzien worden in een dubbellaags systeem. De fietsenstallingen voldoen verder aan volgende richtlijnen:

- De stalplaatsen worden loodrecht voorzien t.o.v. het gangpad. Het gangpad beschikt over een minimale doorgangsbreedte van 2,00 m in het geval van enkellaagse en buitenmaatse fietsenstalplaatsen en 2,65 m ter hoogte van dubbellaagse stalplaatsen.
- De as-op-as-afstand tussen de stalplaatsen bedraagt minimaal 75 cm als de fietsen gestald worden op één niveau (enkellaags of dubbellaags) en 50 cm indien ze gestald worden in een hooglaagsysteem (enkellaags of dubbellaags). De stalplaatsen beschikken over een minimale diepte van 2,00 m.
- De stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen worden gestald op één niveau gelijk met het vloerpeil en beschikken over een minimale breedte van 1 m en een diepte van 2,50 m.
- De stalplaatsen moeten vlot toegankelijk zijn vanaf de straatzijde en eventuele deuren moeten daarbij beschikken over een minimale netto doorgangsbreedte van 1,10 m.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om bovenstaande te kunnen realiseren zal de interne indeling van het pand moeten worden gewijzigd. Dit is evenwel perfect mogelijk en vereist geen nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag. Indien de aanvrager zich niet kan vinden in bovenstaande analyse en opgelegde bijzondere voorwaarde zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend. In dat geval vragen we voor de opmaak van mobiliteitsnota waarin de aanvrager zelf een concreet voorstel uitwerkt. Het voorstel moet realistische en concrete informatie aanreiken met betrekking tot het aandeel aan bezoekers en werknemers er zijn, hoe zij zich verplaatsen, wat de te verwachte parkeerbehoefte is en hoe zij de parkeerbehoefte gaan opvangen en welke eventuele bijkomende maatregelen er genomen zullen worden. We verwijzen daarbij naar de bijlage van de parkeerrichtlijnen, die als inspiratie kan dienen voor het opmaken van de mobiliteitsnota.

<https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Vragenlijst%20voor%20maatwerk.pdf>.

INTERNE AANPASSINGSWERKEN

In de aanvraag ontbreekt een integraal toegankelijke doucheruimte die voldoet aan de bovenstaande voorschriften. Het voorziene integrale toegankelijke toilet voldoet niet aan de voorschriften. Zo beschikt men naast de toiletpot niet over een vrije transferzone van minstens 90 cm.

De volledige inrichting moet ten alle tijden voldoen aan de geldende voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Indien er voor het publiek toegankelijke toiletten en/of douches voorzien worden moet minstens één toilet en doucheruimte voldoen aan de voorschriften uit de verordening. Het plan moet hierop worden aangepast. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

RIOLERING EN HEMELWATER

1/ Gescheiden stelsel en septische put:

De geplande werken zijn van dien aard en omvang dat de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel mogelijk is onder redelijke en aanvaardbare omstandigheden. Zo wordt het volledige dakvlak van het magazijn verwijderd waarbij een nieuwe bouwlaag wordt ingericht. De leidingen op het gelijkvloers worden ook aanzienlijk gewijzigd door het voorzien van nieuw sanitair (douches en toiletten). De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel vermijdt ook toekomstige aanpassingen voor scheiding.

De interne riolering moet zo ver als mogelijk – minstens voor dit deel van het gebouw uit deze aanvraag – gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (met afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater. Er moet voorzien worden in een voldoende grote septische put waarop minstens alle nieuwe toiletten moeten worden aangesloten. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 10.000 liter. Het plan is in die zin aan te passen.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

2/ Hemelwaterput/groendak/infiltratievoorziening:

De overloop van het groendak dient aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. Deze kan (bij nazicht van de plannen) voorzien worden in de buitenruimte aan de garages. Omwille van plaatsgebrek is het toegelaten om ondergrondse infiltratiekratten te voorzien i.p.v. een bovengrondse wadi. De dimensionering van de infiltratiekratten dient berekend te worden op de afwaterende oppervlakte van het groendak:

- *Er moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale van 7.128 liter en een minimale oppervlakte van 17,28 m² (bij een buffercapaciteit van 50 l/m² groendak).*
- *Als de buffercapaciteit van het groendak slechts 35 l/m² bedraagt, dient de infiltratievoorziening minimaal dubbel zo groot voorzien te worden.*

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Als het omwille van technische redenen niet mogelijk is om infiltratiekratten aan te leggen kan akkoord gegaan worden met het niet aanleggen van een infiltratievoorziening. Ter compensatie moet het hellende dakvlak (van de van 227 m²) in dat geval aangesloten te worden op een hemelwaterput van minimum 22.700 liter. De hemelwaterput dient voorzien te worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en eventuele aanwezige dienstkranen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Als de inrichting van een ondergrondse hemelwaterput niet tot de mogelijkheden behoort kan akkoord gegaan worden met een bovengrondse hemelwaterput in de buitenruimte of in de loods. Eventueel kan een bovengrondse hemelwaterput op het dak voorzien worden. Het staat de aanvrager vrij om bij aanleg van een hemelwaterput tevens het groendak hierop aan te sluiten. Om de goede kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak te verzekeren zodoende dat het geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, wordt er bij voorkeur aandacht besteed aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt bij voorkeur een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- *De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevings-vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 december 2025 met kenmerk 075397-003/EVM/2025).*
- *De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 7 januari 2026, met kenmerk AV/411/2025/01990) moeten strikt nageleefd worden.*

Mobiliteit:

Er moet een fietsenstalling voorzien worden die minimaal plaats biedt aan 66 fietsen. Minimaal 7 stalplaatsen moeten voorzien worden voor buitenmaatse fietsen. Maximaal 26 plaatsen mogen voorzien worden in een dubbellaags systeem. De fietsenstallingen voldoen verder aan volgende richtlijnen:

- *De stalplaatsen worden loodrecht voorzien t.o.v. het gangpad. Het gangpad beschikt over een minimale doorgangsbreedte van 2,00 m in het geval van enkellaagse en buitenmaatse fietsenstalplaatsen en 2,65 m ter hoogte van dubbellaagse stalplaatsen.*
- *De as-op-as-afstand tussen de stalplaatsen bedraagt minimaal 75 cm als de fietsen gestald worden op één niveau (enkellaags of dubbellaags) en 50 cm indien ze gestald worden in een hoog-laagsysteem (enkellaags of dubbellaags). De stalplaatsen beschikken over een minimale diepte van 2,00 m.*
- *De stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen worden gestald op één niveau gelijk met het vloerpeil en beschikken over een minimale breedte van 1 m en een diepte van 2,50 m.*
- *De stalplaatsen moeten vlot toegankelijk zijn vanaf de straatzijde en eventuele deuren moeten daarbij beschikken over een minimale netto doorgangsbreedte van 1,10 m.*

Ramen:

De gevelvlakken van de uitbouw moeten aan volgende voorwaarden voldoen:

- *Er mogen geen raamvlakken voorzien worden in het kopse gevelvlakken van de centrale uitbouw.*
- *Raamvlakken die voorzien worden in de langse gevelvlakken van de centrale uitbouw moeten ofwel minimaal 1,80 m hoog reiken t.o.v. het vloerpeil van de aanpalende binnenruimte ofwel voorzien worden in een doorschijnend maar zichtwerend materiaal (bv. melkglas of sterk vertroebeld glas).*

Toegankelijkheid:

De volledige inrichting moet ten alle tijden voldoen aan de geldende voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Indien er voor het publiek toegankelijke toiletten en/of douches voorzien worden moet minstens één toilet en doucheruimte voldoen aan de voorschriften uit de verordening. Het plan moet hierop worden aangepast.

Milieu:

- *Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.*
- *De uitlaat van de afvoerbuis voor keukendampen moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst situeren. De uitlaat moet zich minstens 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster-en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden.*
- *Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.*

Hemelwater/groendak/infiltratievoorziening:

De overloop van het groendak dient aangesloten te worden op een voldoende grote infiltratievoorziening:

- *Er moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale van 7.128 liter en een minimale oppervlakte van 17,28 m² (bij een buffercapaciteit van 50l/m² groendak).*
- *Als de buffercapaciteit van het groendak slechts 35 l/m² bedraagt, dient de infiltratievoorziening minimaal dubbel zo groot voorzien te worden.*

Als het omwille van technische redenen niet mogelijk is om infiltratiekragen aan te leggen kan akkoord gegaan worden met het niet aanleggen van een infiltratievoorziening. Ter compensatie moet

het hellende dakvlak (van de van 227 m²) in dat geval aangesloten te worden op een hemelwaterput van minimum 22.700 liter. De hemelwaterput dient voorzien te worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en eventuele aanwezige dienstkranen.

Gescheiden afvoerstelsel:

De interne riolering moet zo ver als mogelijk – minstens voor dit deel van het gebouw uit deze aanvraag - gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het plan is in die zin aan te passen.

Septische put:

Er moet voorzien worden in een voldoende grote septische put waarop minstens alle nieuwe toiletten moeten worden aangesloten.

De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 10.000 liter.

Riolering:

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

- De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Watervkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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

- De specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

- Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting.

- Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

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

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

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

..."

1.8 Argumentatie appellante, hier de aanvrager

Het beroep is gericht tegen de voorwaarden die betrekking hebben op volgende aspecten:

1) Het opgelegde rioleringssysteem

De verbouwingswerken worden in hoofdzaak uitgevoerd in een achterliggend volume, dat enkel bereikbaar is via een ± 25m lange doorgang die een kleinste breedte van 2,09m heeft en een beperkte doorgangshoogte van 2,45m.

Naast die doorgang is er een in hoogte en breedte beperkte doorrit naar een naastliggende parkeergarage. Ook die doorrit is privaat.

Het te verbouwen deel van het pand maakt deel uit van een vereniging van mede-eigenaars, hun belangen moeten ook gerespecteerd worden.

In het in te richten centrum worden sanitaire cellen met toiletten en douches voorzien, alsook een keuken. Het is de bedoeling om het geheel van die afvalwaters in een nieuw rioleringsstelsel te verzamelen en af te voeren naar de openbare riolering, maar zodanig dat deze afvalwaters het bestaande rioleringsstelsel niet belasten.

De voorwaarden vermelden dat een septische put van 10.000 l moet voorzien worden, dat het groendak moet aangesloten worden op een infiltratiebekken met oppervlakte van 17,54m² en buffervolume van 7,12m³, indien dat niet kan mogen er ook infiltratiekratten voorzien worden in het buitengebied, indien ook dat niet kan moet een hemelwaterput van 22.700 l voorzien worden, dat mag ook een bovengrondse put zijn en indien nodig mag hij ook op het plat dak staan.

In de begeleidende nota en op de plannen is duidelijk aangegeven dat er omwille van de beperkte toegangsmogelijkheden en het ontbreken van een buitengebied onmogelijk is om septische putten, regenwaterputten en infiltratiebekken te voorzien. Bovendien is het niet voor de hand liggend om hemelwater bovendaks op te vangen op een plat dak.

Infiltratie is onmogelijk omdat de aanvrager geen eigen buitengebied heeft en bovendien hetgeen er ligt volledig gebetonneerd is.

Bij het berekenen van de capaciteit van de septische put is er ook geen rekening gehouden met de beperkte bezetting van het centrum. Eens per week op zondag is er een viering voor ± 50 gelovigen, de viering duurt ± 4 uren.

De kleinste handelbare septische put met inhoud van 10.000 l en in kunststof is 1,45m hoog, 2,50m breed, 5,60m lang en weegt 350kg. Het is onmogelijk om een dergelijk volume binnen te krijgen in het pand.

Een plaatsing van meerdere putten met een kleinere capaciteit maakt de installatie nodeloos ingewikkeld en duur, terwijl de afvoer van de hoger gelegen 14 appartementen een eenvoudiger rioleringsstelsel heeft: alle afvalwater + het hemelwater van dat gebouw worden rechtstreeks in de openbare riolering geloosd.

Er worden slechts beperkte werken uitgevoerd aan de riolering. De bestaande afvoeren van regenwater moeten behouden worden ten behoeve van de goede werking van het bestaande rioleringsstelsel van het flatgebouw, het regenwater zorgt momenteel voor de vlotte doorspoeling van de gezamenlijk afgevoerde afvalwaters – dat stelsel is weergegeven op de plannen bestaande toestand en mag niet gewijzigd worden.

Bij de verbouwing zal er geen m² dakoppervlak bijkomen, de nieuw op te bouwen platte daken ter vervanging van de hellende daken worden als groendak uitgevoerd.

2) Het opgelegde aantal fietsstelplaatsen

In de aanvullende en begeleidende nota inzake mobiliteit worden alle mogelijke vervoersmogelijkheden omstandig beschreven. Er worden 20 fietsstelplaatsen voorzien, gebaseerd op het aantal bezoekers op de wekelijkse viering op zondag, dat zijn gemiddeld 50 personen.

Momenteel komt het merendeel van de bezoekers naar de viering met openbaar vervoer en met de auto – de 2 fietsstalplaatsen die nu in het centrum aan de Kortrijksepoortstraat staan blijven onbezet. Het is dan ook overbodig om 66 fietsstalplaatsen +7 plaatsen voor cargofietsen te voorzien. Het is niet duidelijk met welke parameters er rekening is gehouden om tot dat totaal te komen. De enkele keren dat er meer bezoekers voor een grotere viering naar Gent komen zullen ze vanop grotere afstand – van buiten de stad – komen en dan zal dat niet met de fiets zijn maar met het openbaar vervoer of met de auto.

Bij gebrek aan beschikbare buitenruimte moet alle fietsstalling in het gebouw voorzien worden. Het opgelegde aantal fietsstalplaatsen is zwaar overschat, die plaats kan beter benut worden.

3) ondoorzichtige ramen/raamhoogte

Op de verdieping +1 moeten de ramen ondoorzichtig gemaakt worden tenzij de onderzijde van de ramen op 1,80m boven de vloerpas zitten, in de kopse gevels mogen er geen ramen voorzien worden. In de bovenbouw worden studieruimtes en een vergaderzaal voorzien. Die ruimtes hebben nood aan daglicht. De voorziene ramen in één langse gevel geven loodrecht zicht op het hellende dak van de aanpalende autobergplaats, de dichtste schuine afstand van een studieruimte tot de appartementen in het hoofdgebouw is ± 17m. Op die afstand kan er geen sprake zijn van inbreuk op de privacy, de verplichting voor ondoorzichtig glas is overtrokken. De positie van die ramen kan zeker geen overlast

geven en/of een inbreuk op de privacy zijn – de ruimtes waarin die ramen zitten zijn ook niet permanent in gebruik.

De ramen die in de andere langse gevel zitten geven loodrecht zicht op lagere daken van autostelplaatsen, ook hier is schuinzicht ± 17m verwijderd van de appartementen. Die ramen zitten in een circulatiezone en kunnen ondoorzichtig gemaakt worden, alhoewel er vandaaruit ook geen inkijk op privatieve delen is.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer – district Gent

Deze instantie bracht op 20 april 2026 een gunstig advies uit, mits de aanvrager rekening houdt met de bij het advies gevoegde aandachtspunten.

Het advies is identiek als in eerste aanleg.

1.9.2 College van Burgemeester en Schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 21 april 2026 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 maart 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag heeft slechts betrekking op een gedeelte van de bebouwing op het perceel, bestaande uit een hoofdbouw aan de straatzijde (een appartementsgebouw van 6 volwaardige bouwlagen met nog eens 2 woonlagen in de dakverdieping), dan een gedeelte van 1 bouwlaag onder plat dak, horend bij de appartementen, dan een loods van 1 bouwlaag onder 2 naast elkaar gelegen zadeldaken, dan garageboxen met een betonverharding als toegang (er is geen onverharde ruimte).

Het gedeelte waarop de aanvraag betrekking heeft betreft een 4 à 4,5m brede gelijkvloerse doorgang vanaf de voorgevel/rooilijn tot aan de loods, en vervolgens iets meer dan de helft van de loods, met name het gedeelte onder het linker zadeldak en een smal aanpalend gedeelte onder het rechter zadeldak.

De aanvrager kan dus geen handelingen uitvoeren op de overige gedeelten van de bebouwing, noch op de verharding horend bij de garageboxen.

De bebouwde oppervlakte wordt in de aanvraag niet gewijzigd, wel wordt het linker zadeldak boven de loods vervangen door een plat dak met daarboven een t.o.v. de zijperceelgrens en rechter zadeldak teruggetrokken dakverdieping onder plat dak, bestaande uit een houtskeletbouw. Het nieuwe plat dak van 432m² (bestaande uit 2 niveaus) wordt volledig aangelegd als groendak. Bijkomend is er nog een hellend dak van 227m² waar geen verbouwingswerken aan gepland zijn. Er wordt een afwijking gevraagd voor zowel het plaatsen van een hemelwaterput als van een infiltratievoorziening.

Deze vraag wordt als volgt gemotiveerd in de hemelwaternote:

"Bij de werken aan het gebouw is er geen dakuitbreiding voorzien, de nieuwe platte daken zullen allen als groendak uitgerust zijn – het bestaande deel hellende dak zal afwateren op het nieuwe plat dak – het water zal dan ook via het groendak afgevoerd worden. Bij het pand hoort er geen buitengebied, in het gebouw is er ook geen ruimte /hoogte om een septische put en regenwaterput binnen te brengen – noch is het praktisch onmogelijk om graafwerken uit te voeren in de ruimte – de toegangshoogte is max 2.45 m. Het is dan ook economisch niet te verantwoorden om met meerdere kleinere putten in cascade te werken. De hoeveelheid hemelwater dat we zouden moeten opvangen om de voorziene hoeveelheid spoelwater op te slaan staat niet in verhouding tot de kosten die we daarvoor zouden moeten maken. We vragen daarom ook een afwijking op de verplichting om hemelwater op te slaan."

De aanvraag dient beoordeeld i.f.v. de ganse bebouwing op het perceel, het kan bezwaarlijk de bedoeling zijn dat elke mede-eigendom (dus ook bijvoorbeeld elk appartement) waaraan werken gebeuren een eigen hemelwaterput, infiltratievoorziening, ..., heeft.

De riolering is gezamenlijk voor de hoofdbouw, de aanbouw en de loods.

Hemelwaterput

Artikel 7, §2 GSVH luidt als volgt:

"Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere woongelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht."

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Per overschreden schijf putvolume van 5000 liter wordt minimaal een woongelegenheid op de hemelwaterput aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn."

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

Volgens de rioleringsplannen is de bedaking – inclusief deze van de loods – aangesloten op een reeds bestaande hemelwaterput (inhoud en hergebruik door de aanvrager niet gekend, hergebruik vermoedelijk i.f.v. de appartementen).

Alleen al om deze reden dient geen nieuwe hemelwaterput geplaatst op basis van artikel 7, §2 GSVH, zelfs niet mocht het gebouw uitbreiden, wat hier niet het geval is, en mocht het gaan om 'werken aan de afwatering', wat hier ook niet het geval is. Bovendien moeten groendaken ook niet verplicht op een hemelwaterput te worden aangesloten volgens artikel 7, §5 GSVH.

De definitie van 'werken aan de afwatering' luidt als volgt: *"werken aan een bestaand gebouw of bestaande overdekte constructie waarbij de afvoer van zowel afval- en hemelwater ingrijpend wordt aangepast"*. [eigen onderlijning]

In voorliggend ontwerp worden ingrijpende werken aan het afvalwater uitgevoerd, maar niet aan de afvoer van het hemelwater, zodat er geen 'werken aan de afwatering' worden uitgevoerd.

Vermits er geen hemelwaterput moet worden aangelegd, moet er ook geen afwijking worden verleend m.b.t. een hemelwaterput.

Infiltratievoorziening

Artikel 4 GSVH luidt als volgt:

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

1° overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met

werken aan de afwatering of uitbreiden;

2° verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;

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

...

De aanvraag heeft geen betrekking op verhardingen.

Het verbouwen van de overdekte constructie gebeurt zonder 'werken aan de afwatering' (zie hoger), zodat de verbouwing niet onder het toepassingsgebied van de GSVH valt, en dus ook niet aan artikel 8 GSVH (betrekking hebbend op infiltratievoorzieningen) moet getoetst worden.

Vermits er geen infiltratievoorziening moet worden voorzien – hetgeen technisch trouwens sowieso niet zou kunnen binnen de volledig bebouwde projectzone – moet ook geen afwijking worden verleend op het niet voorzien van een infiltratiezone.

Groendak

De eventuele verplichting een groendak aan te leggen op het nieuwe plat dak volgt niet uit de GSVH, maar uit artikel 3.8 ABR, dat als volgt

"Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

...

Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen."

Met betrekking tot 'louter verticale uitbreidingen' stelt de toelichting bij het artikel het volgende:

"Verticale uitbreidingen binnen de bestaande footprint van het gebouw (bv. een extra verdieping op een bestaand gebouw, verhoging van een bestaande verdieping ...), zijn vrijgesteld van de groendakplicht. De fundering en draagconstructie moeten afgestemd kunnen worden op het groendak."

In voorliggend geval gaat het om een 'louter verticale uitbreiding' en is er dus geen verplichting een groendak te voorzien.

Dat in het ontwerp toch een groendak wordt voorzien, op beide niveaus van de platte bedaking bovendien, is positief voor het waterverhaal en voor het esthetisch uitzicht van omwonenden.

Uit het dossier kan niet opgemaakt worden welk buffervolume het groendak zal hebben. Idealiter wordt een groendak voorzien met een buffervolume van minimum 50l/m², als de draagkracht van de constructie dit toelaat.

Als voorwaarde wordt opgelegd dat de groendaken een buffervolume van minimum 35l/m² moeten hebben, zoals voorgeschreven in artikel 3.8 ABR.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Vermits noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte gewijzigd wordt, houdt de aanleg van groendaken sowieso een ernstige verbetering in t.o.v. de huidige bestaande toestand.

Besluit

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

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

2.2 De rioleringstoets

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

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

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 De natuurtoets

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

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied.

De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

2.5 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

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

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2,4km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

In het project worden geen parkeerplaatsen voor auto's voorzien.

Parkeren langs de Brusselsesteenweg is quasi onmogelijk, de schaarse plaatsen zijn doorgaans ingenomen door de bewoners.

Mensen die met de auto komen worden vooral verwezen naar een betalend parkeergebouw P+R Ledeberg met 500 plaatsen op 850m afstand.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

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

Voor dit project mag worden uitgegaan van minder dan 70.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

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

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

2.6 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft betrekking op het inrichten van een gebedshuis met minstens 650m² publiek toegankelijke ruimtes.

Het project valt aldus onder het uitgebreid toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Artikel 29/2 van de verordening luidt als volgt:

"Bij handelingen aan publiek toegankelijke toiletten moet in elk sanitair blok minstens één toilet voldoen aan de bepalingen van artikel 12, 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°.

Bij handelingen aan publiek toegankelijke doucheruimtes, moet in elk sanitair blok minstens één douche voldoen aan de bepalingen van artikel 12, 30, tweede en derde alinea, artikel 31, inzonderheid 1° en 3° en artikel 31/1.

Bij aparte toiletten of doucheruimtes, die alleen voor vrouwen of alleen voor mannen bestemd zijn, moet telkens minstens één toilet of doucheruimte in elke zone voldoen aan de bepalingen van artikel 12 en artikel 30 tot en met 31/1, tenzij het aangepast toilet of de aangepaste doucheruimte, bestemd voor zowel vrouwen als mannen, zich in een zone bevindt die niet gereserveerd is voor mannen dan wel vrouwen."

Artikel 30 van de verordening luidt als volgt:

"De ruwbouwmaten van een aangepast toilet moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 1,65 meter op 2,20 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.

De ruwbouwmaten van een aangepaste doucheruimte, al dan niet met wastafel, moeten minstens 2,20 meter op 2,40 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 2,15 meter op 2,35 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.

De ruwbouwmaten van een aangepaste sanitaire voorziening met douche en toilet, al dan niet met wastafel, moeten minstens 2,40 meter op 2,45 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 2,35 meter op 2,40 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden."

Artikel 31 van de verordening luidt als volgt:

"In de aanvraag kunnen afwijkingen van de ruwbouwmaten, vermeld in artikel 30, worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de sanitaire ruimte aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1. ter hoogte van de wastafel, de toiletpot en de douchezone is een vrije en vlakke draairuimte. De ruimte onder de aangepaste wastafel mag meegerekend worden voor de bepaling van de vrije en vlakke draairuimte;*
- 2. in een aangepast toilet:*
 - a. moet voor de toiletpot en na de afwerking en inrichting van de ruimte een vrije afstand van minstens 120 cm gegarandeerd zijn;*
 - b. moet minstens aan één zijde van de toiletpot een vrije transferzone van minstens 90 cm zijn;*
 - c. moet de vrije doorgang tussen de toiletpot en de wastafel minstens 90 cm breed zijn;*
 - d. moet de afstand van de voorzijde van de toiletpot tot tegen de achterliggende wand minstens 70 cm bedragen;*
 - e. moet een wastafel aangebracht zijn waaronder een ruimte is van minstens 70 cm hoog, minstens 90 cm breed en minstens 60 cm diep. Als de wastafel in een inwendige hoek is geplaatst, moet de afstand tussen de as van de wastafel en de inwendige hoek minstens 50 cm bedragen;*
- 3. in een aangepaste doucheruimte:*
 - a. moet de vloer van de douchezone drempelloos aansluiten op de vloer van de doucheruimte;*
 - b. mag de vloer van de douchezone hoogstens twee procent hellen;*
 - c. moet het vloeroppervlak van de douchezone na de afwerking van de wanden minstens 120 cm op 120 cm bedragen;*

d. moet een douchezitje van minstens 45 cm diep en 40 cm breed aanwezig zijn. Als het douchezitje in een inwendige hoek is geplaatst, moet de afstand tussen de as van het douchezitje en de inwendige hoek minstens 45 cm bedragen; moet aan minstens één zijde van het douchezitje een vrije transferzone van minstens 90 cm zijn;

e. moet aan de voorzijde van het douchezitje een vrije ruimte van minstens 120 cm zijn;

f. moet de douchekraan aangebracht worden op een afstand tussen 45 en 55 cm van de wand waartegen het douchezitje geplaatst is."

In de aanvraag ontbreekt een integraal toegankelijke doucheruimte die voldoet aan de bovenstaande voorschriften.

Het voorziene integrale toegankelijke toilet voldoet niet aan de voorschriften: men beschikt naast de toiletpot niet over een vrije transferzone van minstens 90cm.

De volledige inrichting moet voldoen aan de geldende voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Indien er voor het publiek toegankelijke toiletten en/of douches voorzien worden moet minstens één toilet en doucheruimte voldoen aan de voorschriften uit de verordening.

Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

2.7 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden, behalve wat betreft de bezwaren m.b.t. de GSVH (zie watertoets) en het nemen van zichten naar omwonenden (zie toetsing goede ruimtelijke ordening).

Omtrent het aspect 'Akkoord van de mede-eigenaren' is het belangrijk te verwijzen naar artikel 78 § 1 OVD, dat als volgt luidt:

"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. 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.

De vergunningverlenende overheid heeft dus m.a.w. niet de bevoegdheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van de betrokken burgerlijke rechten. Er kan geen zekerheid gegeven worden dat een eventuele omgevingsvergunning uitvoerbaar zal zijn.

2.8 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag dient tevens getoetst aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent.

Artikel 3.4, §1 ABR luidt als volgt:

"Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien."

Artikel 3.5 ABR luidt als volgt:

"Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater."

..."

De toelichting bij dit artikel luidt als volgt:

"Deze bepalingen zijn afgestemd op het rioolaansluitingsreglement van Farys, beheerder van de openbare riolering in Gent."

Met het begrip 'onroerend goed' wordt in dit artikel bedoeld een aansluitend en samenhangend geheel van bouwwerken of gebouwen, en dit ongeacht de perceelsconfiguratie."

..."

De aanvrager vraagt volgende afwijking:

"We vragen dan ook een afwijking op de verplichting om regenwater, grijs water en zwart water afzonderlijk af te voeren – we willen de nieuwe riolering dan ook aansluiten op het bestaande centraal afvoersysteem van het pand."

...

Er worden nieuwe rioleringsafvoeren gelegd die allen aangesloten worden op het huidige stelsel, we kunnen niet ingrijpen op het leidingstelsel dat in het privatieve deel van het gebouw loopt."

Zoals reeds bij de watertoets uiteengezet is de bestaande riolering gezamenlijk voor de hoofdbouw, de aanbouw en de loods, en heeft de aanvraag slechts betrekking op een beperkt gedeelte van deze riolering.

Indien de aanvrager zijn gedeelte van de riolering afzonderlijk via een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater zou aansluiten op de openbare riolering, dan ontstaat er strijdigheid met artikel 3.5 ABR waarin bepaald wordt dat per onroerend goed maar in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater mag worden voorzien.

De aanvrager kan bezwaarlijk op eigen initiatief het rioleringsstelsel van het ganse appartementsgebouw wijzigen, mede gelet ook op de verplichting een septische put te voorzien (zie verder).

De vraag om de nieuwe gedeelten van de riolering te mogen aansluiten op het bestaande centraal afvoersysteem van het pand wordt om die reden positief beantwoord.

Artikel 3.6 ABR luidt als volgt:

"De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

De wanden van een septische put mogen niet dienen tot het grondvesten van gebouwen.

..."

De toelichting bij dit artikel luidt als volgt:

"De plaatsing van een septische put wordt vanuit rioleringstechnisch oogpunt gevraagd. Door het systematisch scheiden en afkoppelen alsook systematischer gebruik van regenwaterputten wordt het zelfreinigend vermogen van de bestaande stelsels ontoereikend met gevaar op aanslibbing en verminderde capaciteit. Ook nieuwe stelsels met voldoende helling waarin het zelfreinigend vermogen verzekerd is wateren overwegend af in stelsels met onvoldoende zelfreinigend vermogen. Dit geeft risico's naar wateroverlast en brengt ruimingskosten met zich mee. Een septische put wordt opgelegd als de bestaande stelsels en ruimtes dit toelaten, en/of de aard van de (ver)bouwwerken dit toelaten. De indeling en configuratie van de woning, inclusief de lokalisatie van oude/nieuwe leidingen en oud/nieuw sanitair spelen een rol bij de evaluatie. Zie ook de toelichting bij artikel 3.4§1.

Een vrijstelling van deze verplichting is mogelijk als de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. Kunnen in aanmerking komen voor het verlenen van dergelijke vrijstelling:

> (nagenoeg) volledig bebouwde percelen waarbij geen plaatsing van een septische put ondergronds of in kelderruimtes met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes mogelijk is.

> gevallen met een perceelsbreedte van minder dan vier meter, in het bijzonder indien de locatie van de septische put op korte afstand van bebouwing (uitgezonderd tuinmuren tot 2,80 m hoog) zou komen. Het kan daarbij gaan om bebouwing op aanpalende percelen.

Plaatsing wordt, zonder bijzondere technische motivering, technisch mogelijk geacht in gevallen met een buitenruimte en een perceelsbreedte vanaf 4 meter. Een vraag tot afwijking is door de bouwheer te motiveren. De onmogelijkheid om gravitair aan te sluiten is geen voldoende reden om afwijking te bekomen, woningen die te ver of te laag gelegen zijn, te lage aansluitingen hebben ten opzichte van het niveau van de riolering/huistaansluiting, dienen door middel van oppompen aan te sluiten (bepaling die altijd van toepassing is). Het niet voorzien hebben van werken aan leidingen op zich is evenmin een voldoende reden als de aard en omvang van de werken mogelijkheden geven.

..."

Het CBS gaat er in haar toetsing aan dit artikel verkeerdelijk van uit dat "het perceel beschikt over een onbebouwde buitenruimte die mogelijks kan dienen voor de plaatsing van dergelijke put", deze betonverharding ligt buiten de projectzone waarin de aanvrager het project kan/moet realiseren.

De projectzone is volledig bebouwd.

Er worden inderdaad 8 nieuwe toiletten geplaatst, maar het gebruik van het gebouw in tijd is zeer beperkt (voornamelijk op zondagvoormiddag).

5 van de 8 toiletten bevinden zich in de smalle doorgang naar de loods, onder het appartementsgebouw van 8 woonlagen hoog.

In de motivatienota wordt een afwijking gevraagd op de verplichting een septische put te voorzien:

"Er zitten geen septische putten in het huidige stelsel en het is ook niet mogelijk om nu septische putten te voorzien in het te verbouwen deel – de toegang is beperkt in hoogte (± 2.10 m hoog en 2.00 m breed) het te verbouwen deel heeft geen buitengebied."

...

Er worden nieuwe rioleringsafvoeren gelegd die allen aangesloten worden op het huidige stelsel, we kunnen niet ingrijpen op het leidingstelsel dat in het privatieve deel van het gebouw loopt. Om voorgaande redenen vragen we een afwijking op de verplichting om een septische put te voorzien."

In het beroepsschrift wordt deze afwijking nog grondiger gemotiveerd (zie pag. 1 en 2 van het beroepsschrift).

Gelet op de bestaande toestand, de motivatie tot vraag om een afwijking te bekomen op de verplichting tot plaatsing van een septische put en de toetsing van deze redenen aan de mogelijkheden tot afwijking zoals vermeld in de toelichting bij artikel 3.6 ABR, wordt geoordeeld dat het plaatsen van een septische put van 10.000 liter technisch niet mogelijk of te moeilijk is, en bijgevolg de gevraagde afwijking wordt toegestaan.

2.9 De goede ruimtelijke ordening

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

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

De aanvraag strekt tot de verbouwing en functiewijziging van het linkerdeel van een loods, waar laatst een warenhuis was gevestigd, naar een gemeenschapsvoorziening. Deze loods hoort bij een hoofdgebouw met daarin 14 appartementen. Het rechterdeel van de loods (waar de aanvraag geen betrekking op heeft) is in gebruik als parkeergarage.

De nieuwe functie betreft een gemeenschapsruimte (gebedsruimte) voor de Sikh-geloofsgemeenschap.

De vzw Maha Sahib Kaur Cultureel centrum vzw heeft tot voornaamste doel de leer en ideologie van het Sikhisme bij de Belgische bevolking kenbaar te maken. De gemeenschapsbijeenkomsten zijn in hoofdzaak voorzien op zondagvoormiddag. De viering duurt ongeveer 4 uren, daarbij wordt er ook gegeten en gedronken, er is een keuken en sanitair voorzien.

Naar de viering komen er maximaal 200 personen volgens de verklarende nota, al wordt dit in het beroepsschrift genuanceerd tot *"eens per week op zondag is er een viering voor ± 50 gelovigen"*.

Momenteel heeft de Sikh-gemeenschap een vestiging in de Kortrijksepoortstraat 49 te 9000 Gent, deze vestiging zal verdwijnen van zodra de nieuwe tempel in gebruik is.

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de omvorming van een voormalige handelszaak naar een gemeenschapsvoorziening.

De toegang gebeurt vanaf de Brusselsesteenweg, waarlangs zich panden bevinden met een variërende bestemming. Veelal betreft dit panden met een gemengde invulling, zijnde wonen op de verdiepingen met een economische plint (handel, dienstverlening, horeca, kantoren), maar ook bevinden zich niet-residentiële panden zoals garages, kantoren en/of grootwarenhuizen in de onmiddellijke omgeving. De inrichting van een gemeenschapsvoorziening past zich voldoende in binnen de omgeving die al gekenmerkt wordt door een grote functionele verscheidenheid.

Ook de nieuwe dakafwerking (met platte groendaken) is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. In het binnengebied van het bouwblok bevinden zich verschillende aanbouwwolumes en bijgebouwen met een platte dakafwerking.

De wijziging aan het dakvolume leidt niet tot verhoging van gemene scheidsmuren, integendeel, de linker scheidsmuur kan met 48 cm verlaagd worden.

De loods verkrijgt centraal een tweede bouwlaag waarin volgende functies worden voorzien: een technische ruimte, sanitaire voorzieningen, 3 kleine rust- en studieruimtes (elk 15,4m²), een vergaderzaal van 66m² en een kleine 'heiligboekruimte' zonder raamopeningen.

In de kopgevel gericht naar de Brusselsesteenweg komen geen deur- of raamopeningen, in de andere kopgevel (gericht naar garageboxen op eigen perceel) enkel een nooddeur.

De linker gevel van de bovenste bouwlaag komt op ca. 4m van de linkerzijperceelgrens te staan.

In deze gevel komen 3 raamopeningen van 1,10m breed en 70cm hoog, allen behorend bij een gang van 1,10m breed tussen de traphal en de vergaderzaal. De ramen geven rechtstreeks uitzicht naar een grootschalig complex met garageboxen op het links aanpalend en noordwestelijk georiënteerd perceel.

Er is geen enkele hinder inzake inkijk, schaduw, ..., naar dit perceel mogelijk.

Er is tevens een heel schuine inkijk mogelijk naar de achterzijde van de links gelegen appartementsgebouwen langs de Brusselsesteenweg. De afstand tussen deze ramen en de appartementsgebouwen bedraagt minstens 14m.

Ook naar deze appartementen is geen voor een stedelijke omgeving hinderlijke inkijk mogelijk, gelet op deze ruime afstand, de zeer schuine inkijk, het feit dat het om een ruimte (smalle gang) gaat die in tijd nauwelijks gebruikt wordt,

De rechter gevel van de bovenste bouwlaag komt op ca. 4 m van het te behouden zadeldak boven de loods te staan.

De 6 ramen in deze gevel bevinden zich aanzienlijk boven vloerhoogte en bieden m.a.w. geen toegang tot de aanpalende platte bedaking.

Zij hebben een rechtstreeks uitzicht naar de eigen bedaking, dus niet hinderlijk.

Zij hebben tevens een zeer schuin uitzicht naar de achtergevel van het appartementsgebouw dat tot het eigen perceel behoort.

Het dichtste raam behoort tot een sanitaire cel en bevindt zich ± 1,6m boven de vloerpas, op ca. 14m afstand van de achtergevel van het appartementsgebouw. De volgende ramen – eerst 3 ramen elk behorend tot een rust- en studieruimte, dan 2 ramen behorend tot de vergaderzaal – bevinden zich 1m boven de vloerpas.

Het dichtste raam van een rust- en studieruimte bevindt zich op ruim 16m van de achtergevel van het appartementsgebouw, voor de vergaderzaal gaat het al om een afstand van ca. 23m. De zichtlijnen naar het appartementsgebouw zijn nog langer, men kan niet langsheen de zijgevel van de nieuwbouw kijken.

Gelet op deze afstanden, de zeer schuine inkijk, het feit dat het om ruimtes gaat die in tijd zeer weinig benut worden, de ligging in stedelijk gebied, ..., wordt geoordeeld dat de mogelijke inkijk naar de appartementen niet van die aard is om de maat van de gewone ongemakken tussen burens te overstijgen.

Enige vorm van inkijk is nu eenmaal eigen aan het wonen in een dergelijke dense omgeving, de inkijk die hier mogelijk is overstijgt de normaal te tolereren hinder in een stedelijke omgeving niet.

De voorwaarde m.b.t. raamvlakken die voorzien worden in de langse gevelvlakken van de centrale uitbouw mag geschrapt worden.

De voorwaarde m.b.t. raamopeningen in de kopse gevelvlakken van de centrale uitbouw kan behouden blijven.

Inzake autoparkeerplaatsen wordt het standpunt van het CBS bijgetreden dat kan aanvaard worden dat deze niet op eigen terrein worden voorzien, nu trouwens de aanvrager daar ook de mogelijkheid niet toe heeft.

Er wordt aangegeven dat bezoekers of personeelsleden met de wagen gebruik zullen maken van het parkeergebouw te Ledeberg, de parkeerzone onder de E17 of de private parking van het warenhuis Colruyt.

Door de ligging aan de Brusselsesteenweg is de locatie zeer goed bereikbaar te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer, inclusief de tram.

Er worden vooraan in de gang naar de tempelzaal 20 fietsstelplaatsen voorzien, daar waar het in de huidige locatie aan de Kortrijksepoortstraat maar om 2 fietsstelplaatsen gaat.

Het ABR bevat verordenende voorschriften m.b.t. fietsstelplaatsen, maar enkel in functie van woonprojecten en grootschalige studentenhuisvesting.

Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad.

In deze nota staan richtlijnen m.b.t. wonen, grootschalige studenten-huisvesting, kantoren, arbeidsintensieve en arbeidsextensieve bedrijven, detailhandel en commerciële dienstverlening, maar geen richtlijnen voor een gemeenschapsvoorziening zoals een gebedshuis.

Waar in de huidige vestiging in de Kortrijksepoortstraat 49 te 9000 Gent slechts 2 fietsstelplaatsen voorzien zijn, worden dat er 20 in de nieuwe vestiging, te plaatsen volgens een dubbellaags systeem (op 2 schuin te plaatsen fietsen na) met as-op-as-afstand 50cm, grafisch op het grondplan gemeten. Dit aantal fietsstelplaatsen wordt in de verklarende nota als volgt gemotiveerd:

"In het huidige gemeenschapscentrum - Kortrijksepoortstraat - kunnen er twee fietsen gestald, de praktijk heeft al uitgewezen dat de Sikh-gemeenschap de fiets niet genegen is -de twee fietsplaatsen blijven meestal onbezet- de nieuw te voorziene fietsstelplaatsen zijn misschien niet allemaal even kwaliteitsvol – het is quasi zeker dat de plaatsen ooit allemaal zullen bezet zijn." [opmerking door poa: wellicht wordt 'nooit' bedoeld i.p.v. 'ooit']

"Uiteraard is het niet de bedoeling dat de parkeerdruk op andere percelen wordt verlegd, daarom geeft de gemeenschap haar leden voorlichting over alle mogelijke manieren om het gemeenschapscentrum te bereiken."

Zoals hoger reeds gemeld wordt (in het beroepsschrift) het gemiddeld aantal bezoekers/gelovigen op 50 geschat, en gaat het doorgaans om één viering per week, op zondagvoormiddag.

Er kan dan ook in alle redelijkheid aanvaard worden dat het voorgestelde aantal fietsstelplaatsen in het eigen gebouw, nl. 20 plaatsen, volstaat.

Het feit dat in de beschrijvende nota de vraag wordt gesteld aan Stad Gent *"om in de mate van het mogelijke te bekijken of er geen vaste fietsparkeerzone dicht bij het gebouw kan voorzien worden"* betekent niet noodzakelijk dat de aanvrager vreest dat het aantal van 20 fietsstelplaatsen op eigen perceel niet zal volstaan, zoals Stad Gent hieruit concludeert. Het kan ook betekenen dat de aanvrager liever de fietsen buiten zou zien staan dan in de inkom naar de tempel.

Op de website van Stad Gent lezen we het volgende:

"Gent telt duizenden openbare fietsenstallingen en nog elk jaar komen er nieuwe bij. Wil je in jouw straat of aan jouw handelszaak een (bijkomende) fietsenstalling? Gebruik het suggestieformulier. Elke suggestie wordt onderzocht door het Mobiliteitsbedrijf om te bepalen of de locatie in aanmerking komt voor een fietsenstalling."

De vraag om langs de drukke Brusselsesteenweg, met tal van functies, een fietsenstalling op openbaar domein te voorzien is dus niet uitzonderlijk, het is eerder een zeer logische vraag, die echter via het suggestieformulier moet gevraagd worden.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvrager stelt onder meer dat binnen het gebouw de riolering volledig heraangelegd wordt, aldus kan water tot aan de straat gescheiden worden voorzien..

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025101147, ingediend door Mata Sahib Kaur Culture Centre vzw, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025101147 ingediend door Mata Sahib Kaur Culture Centre vzw wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarde verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Externe adviezen
 - De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 december 2025 met kenmerk 075397-003/EVM/2025).
 - De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 7 januari 2026, met kenmerk AV/411/2025/01990) moeten strikt nageleefd worden.

- Ramen

De gevelvlakken van de uitbouw moeten aan volgende voorwaarden voldoen:

- Er mogen geen raamvlakken voorzien worden in het kopse gevelvlakken van de centrale uitbouw.
- De raamopeningen in de zijdelingse gevels moeten uitgevoerd worden zoals op de plannen bij de aanvraag getekend. Zij mogen geen toegang verlenen (dus bijvoorbeeld niet op basis van het Vrijstellingsbesluit verlaagd worden tot vloerhoogte) tot de aanpalende platte dakgedeelten, die effectief als ontoegankelijk groendak moeten ingericht worden.

- Groendaken

Alle nieuwe platte daken dienen van een groendak voorzien te worden, zoals aangeduid op de plannen. De groendaken dienen een buffervolume te hebben van minimaal 35 liter/m².

- Toegankelijkheid

De volledige inrichting moet ten alle tijden voldoen aan de geldende voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Indien er voor het publiek toegankelijke toiletten en/of douches voorzien worden moet minstens één toilet en doucheruimte voldoen aan de voorschriften uit de verordening.

- Milieu

- Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- De uitlaat van de afvoerbuis voor keukendampen moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst situeren. De uitlaat moet zich minstens 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor 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.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens