

## Deputatie

Besluit

Zitting van 15 juni 2023  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2022065382**

---

**40      2023\_DEP\_03078      OVberoep - Gent - Van Cauter - Walcarius - Vergunning  
verlenen onder voorwaarden**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 15 juni 2023

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

de heer Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

#### Afwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

### Feitelijke en juridische gronden

---

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;  
De heer en mevrouw Diedrik Van Cauter - Katrien Walcarius, met als contactadres Gemeenteplein 12 te 9051 Gent, hebben per beveiligde zending van 1 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunningreferentie: 2022065382.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Sint-Denijs-Westrem, deelgemeente van Gent, Gemeenteplein 12, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie B, nrs. 14G en 14T.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen van het gelijkvloers van de panden nrs. 12 en 13 tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers) en het exploiteren van een tandartsenpraktijk.

De aanvraag omvat:

#### stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden: nr. 12;
- verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden: nr. 13;

#### ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Diedrik Van Cauter;
- inrichtingsnummer 20220617-0031;
- nieuwe klasse 3 rubrieken:

o 3.6.5. (3)

De lozing van maximum 50 liter/uur, 0,5 m<sup>3</sup>/dag en 125 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater in de openbare riolering;

o 16.3.2<sup>a</sup>) (3)

Een warmtepomp met 8 binnenunits voor de verwarming en koeling, met een geïnstalleerde, totale drijfkracht van 25 kW.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 5 januari 2023 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 3 februari 2023 beroep ingesteld door meester Karolien Beké en meester Karlien Vernieuwe, advocaten te Gent, namens de aanvragers.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 1 maart 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 22 mei 2023.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting; gehoord in zitting van 30 mei 2023, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

De aanvragers: Diedrik Van Cauter en Katrien Walcarius, bijgestaan door mr. Karolien Beké;

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Het terrein ligt in volgende zones: zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing en zone voor tuinen.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Sint-Denijs-Westrem Dorp", goedgekeurd door deputatie op 16 mei 2007.

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

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Gemeenteplein.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het aanvraagperceel maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht "Dorpskom Sint-Denijs-Westrem", definitief beschermd bij MB van 13 oktober 1986.

De woningen in aanvraag zijn tevens opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, onder volgende omschrijving:

*"Burgerhuizen in neotraditionele stijl*

*Sobere neotraditionele gevelwand met twee bouwlagen en zadeldak (leien), daterend van 1899. Donkere bak- en hardsteenbouw met markerende getrapte dakkapellen en neo-Vlaamserenaissancegetint dakvenster bij nummer 12. Rechthoekige vensters met doorlopende cordons."*

- Het terrein ligt niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

## 1.3 Adviezen

### 1.3.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

### 1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 11 oktober 2022 een gunstig advies uit: de voorwaarden hebben louter betrekking op brandtechnische aspecten.

### 1.3.3 Fluvius

Fluvius bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- op 27 maart 2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een gezinswoning met tandartsenpraktijk. (2013/70179);
- op 18 februari 1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning en het plaatsen van een tuinhuisje. (1988/70187).

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

Het eigendom is gelegen in het centrum van deelgemeente Sint-Denijs-Westrem, aan het Gemeenteplein. De bebouwing langs de zijde van het aanvraagperceel bestaat uit statige burgerwoningen van 2 bouwlagen onder zadeldak. Aan de overzijde van het Gemeenteplein bevindt zich het oude gemeentehuis.

De aanvraag heeft betrekking op de panden nrs. 12 en 13. Beide panden hebben samen een straatbreedte van circa 10m. De diepte van het terrein bedraagt maximaal 44,32m (achterste perceelsgrens loopt schuin).

Gebouw nr. 12 betreft een eengezinswoning met op het gelijkvloers een tandartsenpraktijk. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 23m. Het hoofdvolume telt 2 bouwlagen onder zadeldak. Aansluitend komt een aanbouw van 3 bouwlagen met plat dak voor (hoogte 9,90m), tot op een bouwdiepte van 12m. Een deel van het plat dak van de gelijkvloerse verdieping werd als dakterras ingericht.

Gebouw nr. 13 betreft een eengezinswoning, waarvan het hoofdvolume met bouwdiepte 9,30m bestaat uit 2 bouwlagen met zadeldak. Aansluitend bevindt zich een gelijkvloerse aanbouw onder plat dak tot op een bouwdiepte van 17,32m.

De kroonlijsthoogte van beide panden bedraagt 7,43m, de nokhoogte 12,09m.

In de tuinzone, opgericht tot tegen de zijdelingse en achterste perceelsgrens, bevindt zich op beide percelen een tuinberging, 1 bouwlaag hoog met hellend dak.

### 1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en samenvoegen van beide panden tot 2 autonome eengezinswoningen (verdiepingen) en een tandartsenpraktijk op het gelijkvloers.

Het volume van het pand nr. 12 blijft integraal behouden. Enkel de houten balustrade en houten constructies op de dakrand van de gelijkvloerse verdieping worden afgebroken.

Bij het pand nr. 13 wordt de gelijkvloerse aanbouw volledig gesloopt en vervangen door een nieuwbouw volume tot op een bouwdiepte van 23m.

Op het gelijkvloers bevindt zich de tandartsenpraktijk met 6 kabinetten, balie, wachtruimte, sterilisatie en dergelijke. De toegang tot de praktijk wordt genomen via het voormalige pand nr. 13. Raam- en deuropeningen worden in de voorgevel vernieuwd.

De bestaande eengezinswoning in het voormalige pand nr. 12 blijft integraal behouden. Hier worden geen wijzigingen doorgevoerd. Enkel wordt het dakterras in breedte beperkt zodat een afstand van 1,90m van de rechter zijdelingse perceelsgrens gevrijwaard blijft.

In de voormalige woning nr. 13 wordt op de verdiepingen een woonentiteit ingericht. De woning krijgt een dakterras, tegen de linker zijdelingse perceelsgrens en tot op 1,90m van de scheiding met de woning in voormalige pand nr. 12.

De beide tuinbergingen worden gesloopt.

## 1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

### 1.5.2.1 Algemeen/omschrijving bedrijf

Het betreft de exploitatie van een tandartsen praktijk.

De gehele omgevingsvergunningsaanvraag omvat de verbouwing, uitbreiding en samenvoeging (gelijkvloers) van de panden gelegen aan het Gemeenteplein 12 en 13 te 9051 Sint-Denijs-Westrem tot 2 autonome woonentiteiten (verdiepingen) en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers).

De uitbreiding van de tandartsenpraktijk is beperkt tot de gelijkvloerse verdieping die ruimte biedt aan 3 tandartsen, 2 specialisten, 3 assistenten en 2 onthaalmedewerkers werkzaam in de praktijk.

De voorliggende aanvraag voorziet in 6 kabinetten die gelijktijdig kunnen worden bemand en een wachtruimte die plaats biedt voor 19 zitplaatsen. De praktijk is geopend van maandag tot en met vrijdag van 8.00 uur tot 20.00 uur; in het weekend is de praktijk enkel geopend in geval van wachtdiensten.

Qua IIOA omvat voorliggend project:

- een centrale warmtepomp met 8 binnenunits voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk met koelmiddel R32, totaal 25 kW;
- het lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet van maximaal 50 liter/uur, 0,5 m<sup>3</sup>/dag en 125 m<sup>3</sup>/jaar.

Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigstelsel en de spoelbakken van de praktijk en is aangesloten op amalgaanafscheiders.

### 1.5.2.2 Omschrijving iioa

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een tandartsenpraktijk, met volgende toepasselijke rubrieken:

#### 3.6.5. (3)

De lozing van maximum 50 liter/uur, 0,5 m<sup>3</sup>/dag en 125 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater in de openbare riolering.

#### 16.3.2°a) (3)

Een warmtepomp met 8 binnenunits voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk, met een totale, geïnstalleerde drijfkracht van 25 kW.

## 1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 6 oktober 2022 tot 4 november 2022 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

*Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.*

*Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (definitief vastgesteld door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor tuinen en zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:*

*- Wonen vormt de hoofdbestemming en is enkel toegelaten in de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen behalve kamers. Nevenbestemmingen worden beperkt tot 30 % van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300 m<sup>2</sup>.*

*Na het uitvoeren van de werken zal de functie kantoren en vrije beroepen (tandartsenpraktijk) de hoofdfunctie worden. Wonen wordt de nevenfunctie. Beide functies worden als volgt verdeeld: 54 % kantoren en vrije beroepen en 46 % wonen.*

*- De zone is bestemd voor de aanleg en het onderhoud van tuinen. Het oprichten van een tuinhuis of een aanbouw, aansluitend bij en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw, is toegelaten. Maximum 20 % van de tuinzone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. Per perceel moet minstens 30 m<sup>2</sup> als tuin ingericht worden.*

*In de zone voor tuinen zijn enkel aanbouwen met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw (wonen) toegelaten. Met de voorliggende aanvraag wordt de functie kantoren en vrije beroepen uitgebreid tot in de tuinzone en dit voor het volledige gelijkvloers van het linker en rechter pand.*

*- Een gedeelte van de aanbouw bevindt zich in de zone voor tuinen. In deze zone voor tuinen is de kroonlijsthoogte beperkt tot 3 m, op de perceelsgrens tot 2,50 m.*

*De aanbouw heeft een hoogte van 3,50 m.*

*Belangrijk hierbij op te merken is dat de bestaande toestand uit de aanvraag niet correct is. Voor het rechter pand werd op 27/03/2014 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk (2013/70179). Bij nader onderzoek van deze vergunning blijkt dat de ingetekende bestaande toestand in het voorliggende dossier foutief is. Het gelijkvloers werd namelijk niet volledig ingenomen door de nevenfunctie. Binnen het bouwvolume van 23 m diep, had de nevenfunctie een bouwdiepte van 18 m (gemeten vanaf de voorgevel). Hierachter werd een patio van 2 m diep ontworpen met daarachter nog een bibliotheek/hobbyruimte van 2,36 m diep, horende bij de woonfunctie. Op het gelijkvloers bevond zich een trap vanaf deze bibliotheek, langs de patio, naar de leefruimte op de verdieping. De woonfuncties bevonden zich zowel op het gelijkvloers als op de verdieping en de woning had via de trap een rechtstreekse verbinding met de tuinzone. Deze vergunde toestand leidt tot een andere verdeling tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie: de tandartsenpraktijk had een netto vloeroppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>, de woonfunctie had een netto vloeroppervlakte van 134,50 m<sup>2</sup>.*

*De aanvraag doet via een niet correct ingetekende bestaande toestand uitschijnen dat bepaalde afwijkingen op het RUP (zoals het wijzigen van de hoofdfunctie en het uitbreiden van de nevenfunctie in de tuinzone) verworven zijn bij de vorige aanvraag. Dit is absoluut incorrect en zet de vergunningverlenende overheid op een dwaalspoor.*

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijkingen op de voorschriften van het RUP zijn niet aanvaardbaar. De afwijkingen zijn niet beperkt. Er wordt afgeweken op de bestemming (hoofdbestemming wonen). Bijkomend wordt de nevenfunctie uitgebreid in de tuinzone. Ook hiervoor geeft het RUP geen mogelijkheid. Enkel de afwijking op de hoogte van de aanbouw kan gezien worden als een beperkte afwijking conform 4.4.1 van de VCRO. De overige gevraagde afwijkingen zijn niet vergunbaar.*

*In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt meermaals verwezen naar de afwijkingsmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften in beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen (VCRO artikel 4.4.7). Het pand uit de aanvraag maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. De filosofie van deze afwijkingsmogelijkheid is dat de afwijking in functie moet staan van de erfgoedwaarde. Er moet dus een link zijn tussen de mate van afwijken en het beschermd statuut. Dit is in de voorliggende aanvraag niet het geval. In het bouwhistorisch onderzoek wordt bevestigd dat de burgerhuizen als afzonderlijke woningen werden gebouwd, weliswaar als 1 architecturaal geheel. De gevelwand laat afzonderlijke gebouwen zien. Het samenvoegen van de woningen en het vergroten van de nevenfunctie staat dus geenszins in functie van de erfgoedwaarde van de panden. Er kan geen beroep worden gedaan op de afwijkingsmogelijkheden conform artikel 4.4.7 van de VCRO.*

#### 4.2. Vergunde verkavelingen

*De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*

#### 4.3. Verordeningen

##### Algemeen bouwreglement

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.*

*Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.*

*De aanvraag is strijdig met artikel 20 b – samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen.*

*De definitie van het algemeen bouwreglement van een te beschermen eengezinswoning luidt als volgt: "een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m<sup>2</sup> bedraagt."*

*Het linker pand heeft een netto vloeroppervlakte van 153,68 m<sup>2</sup>. Het rechter pand (met tandartsenpraktijk) heeft een netto vloeroppervlakte van 204,50 m<sup>2</sup>. Beide panden zijn te beschermen eengezinswoningen volgens het algemeen bouwreglement. De panden zijn bovendien ook vergund als twee woningen en hebben vandaag twee huisnummers.*

*Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit cfr. artikel 20b.*

*In dit geval worden twee te beschermen eengezinswoningen, met ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin, samengevoegd tot één woning. Na het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen ontstaat een woongebouw met een ruime nevenfunctie op het gelijkvloers van 211,86 m<sup>2</sup> en twee woonentiteiten op de verdieping. De rechter entiteit heeft een oppervlakte van 103,36 m<sup>2</sup>. De linker entiteit heeft een oppervlakte van slechts 69,92 m<sup>2</sup> en wordt herleid tot een klein éénslaapkamerappartement. Beide entiteiten worden volledig afgesneden van de ruime gelijkvloerse tuin. Ook in de vergunde toestand had de rechter woning een rechtstreekse link met de tuin. Het samenvoegen van de twee eengezinswoningen gebeurt dus in geen enkel geval voor het verhogen van de leefkwaliteit. Concreet houdt het een verlaging van de woonkwaliteit in.*

*Bovendien overschrijft het nieuw woongebouw de maximale netto vloeroppervlakte (max. 220 m<sup>2</sup>) om gedefinieerd te worden als een te beschermen eengezinswoning én wordt de nevenfunctie de hoofdfunctie. Wonen als hoofdfunctie gaat verloren. Dit is bijkomend strijdig met artikel 20c van het algemeen bouwreglement dat stelt dat de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning wonen is. Het is dan ook verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie.*

*De visie achter het algemeen bouwreglement is duidelijk het beschermen van eengezinswoningen.*

*Enkel artikel 20d geeft een uitzondering op het samenvoegen van twee te beschermen eengezinswoningen. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan namelijk afgeweken worden van de bepalingen van artikel 20a en 20b in functie van de uitbreiding van een bestaande handelsfunctie naar een naastgelegen woning, ook al is dit een te beschermen eengezinswoning waar geen handel als nevenfunctie bestaat. Het gaat binnen dit artikel specifiek over kleinhandel. De (para-) medische sector is expliciet uitgesloten en wordt niet als kleinhandel beschouwd.*

*De aanvraag gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen (zie hierover ook het punt Omgevingstoets).*

*De aanvraag is strijdig met artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement.*

*[...]*

#### 8. OMGEVINGSTOETS

##### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag heeft betrekking op twee te beschermen eengezinswoningen. Met deze aanvraag worden ze samengevoegd tot één woning. Dit wordt ongunstig geadviseerd.*

*De aanvraag omvat het slopen van de achterbouw en het optrekken van een nieuw volume aan de achterzijde van het linker pand, interne verbouwingen aan het rechter pand en de samenvoeging van de gelijkvloerse verdiepingen van het pand met nummer 12 en nummer 13 tot één tandartsenpraktijk.*

*Belangrijk hierbij op te merken is dat de bestaande toestand uit de aanvraag niet correct is. Voor het rechter pand werd op 27/03/2014 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk (2013/70179). Bij nader onderzoek van deze vergunning blijkt dat de ingetekende bestaande toestand in het voorliggende dossier foutief is. Het gelijkvloers werd namelijk niet volledig ingenomen door de nevenfunctie. Binnen het bouwvolume van 23 m diep, had de nevenfunctie een bouwdiepte van 18 m (gemeten vanaf de voorgevel). Hierachter werd een patio van 2 m diep ontworpen met daarachter nog een bibliotheek/hobbyruimte van 2,36 m diep, horende bij de woonfunctie. Op het gelijkvloers bevond zich een trap vanaf deze bibliotheek, langs de patio, naar de leefruimte op de verdieping. De woonfuncties bevonden zich zowel op het gelijkvloers als op de verdieping en de woning had via de trap een rechtstreekse verbinding met de tuinzone. Deze vergunde toestand leidt tot een andere verdeling tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie: de tandartsenpraktijk had een netto vloeroppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>, de woonfunctie had een netto vloeroppervlakte van 134,50 m<sup>2</sup>.*

*De aanvraag doet via een niet correct ingetekende bestaande toestand uitschijnen dat bepaalde afwijkingen op het RUP (zoals de het wijzigen van de hoofdfunctie en het uitbreiden van de nevenfunctie in de tuinzone) verworven zijn bij de vorige aanvraag. Dit is absoluut incorrect en zet de vergunningverlenende overheid op een dwaalspoor.*

*Woningen kleiner dan 220 m<sup>2</sup>, zoals hier het geval, zijn comfortabele, ruime stadswoningen voor gezinnen met kinderen. Het bestaand patrimonium aan eengezinswoningen wil de Stad Gent maximaal behouden.*

*Na het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen zal het woongebouw een gevelbreedte van 10 m hebben met een ruime nevenfunctie op het gelijkvloers van 211,86 m<sup>2</sup> en twee woonentiteiten op de verdieping. De rechter entiteit heeft een oppervlakte van 103,36 m<sup>2</sup>. De linker entiteit heeft een oppervlakte van slechts 69,92 m<sup>2</sup> en wordt in de praktijk herleid tot een klein één-slaapkamerappartement. Bijkomend betekent het samenvoegen ook een verlies aan twee te beschermen eengezinswoningen.*

*Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit cfr. artikel 20 b. In dit geval worden twee te beschermen eengezinswoningen, met ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin, samengevoegd tot één woongebouw. Beide entiteiten worden volledig afgesneden van de ruime gelijkvloerse tuin. Het samenvoegen van de twee eengezinswoningen gebeurt dus in geen enkel geval voor het verhogen van de leefkwaliteit. Concreet houdt het een verlaging van de woonkwaliteit in.*

*Daarnaast hebben beide te beschermen eengezinswoningen ruime uitbreidingsmogelijkheden om de huidige netto vloeroppervlakte te vergroten en dit zowel op het gelijkvloers als via ingrepen in het dakvolume. De woningen beschikken tevens over een ruime tuin. Beide woningen en bijhorende buitenruimte op het perceel zijn bovendien van die aard dat zij elk op zich vandaag bestaan of voldoende potentieel bevatten om individueel als kwalitatieve ééngezinswoning verder te functioneren. Beide woningen beschikken over een ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin. Het samenvoegen van beide panden tot één eengezinswoning is niet in overeenstemming met de visie van de Stad Gent om het verlies aan eengezinswoningen een halt toe te roepen. De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. De aanvraag zal leiden tot een vermindering van het woonaanbod. Dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen. Bovendien is dit strijdig met artikel 20 b van het algemeen bouwreglement (zie hoger).*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*..."*

## **1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager**

Volgende argumenten worden ingeroepen:

### Wat betreft de onduidelijkheid omtrent de plannen bestaande toestand

Op het plan bestaande toestand gelijkvloers van pand nr. 12 werden niet alle ruimtes afzonderlijk benoemd. Hieruit afleiden dat het de intentie was van aanvrager om de vergunningverlenende overheid te misleiden, is niet ernstig. Aanvrager voegt een verduidelijkend plan toe.

### Wat betreft de strijdigheden met de voorschriften van het RUP en het ABR

Aanvrager stelt vooreerst duidelijk dat de tandartsenpraktijk een autonome hoofdfunctie vormt, naast de twee autonome woonentiteiten.

De aanbouw sluit bijgevolg aan bij een hoofdbestemming van het hoofdgebouw, met name de functie kantoor en vrije beroepen en is qua bestemming bijgevolg niet strijdig met het voorschrift van het RUP.

Aanvrager stelt dat -in tegenstelling tot hetgeen het cbs aanneemt- wel degelijk toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.6 VCRO. Aanvrager toont aan dat aan de voorwaarden van voormeld artikel 4.4.6 VCRO is voldaan. Onderhavige aanvraag draagt bij tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden van de panden. Dit wordt omstandig gemotiveerd in de erfgoednota.

Het cbs stelt dat de aanvraag strijdig is met artikels 20b) en c) van het ABR. Ook hier verwijst aanvrager naar artikel 4.4.6 VCRO om een afwijking hierop toe te laten. Er worden 2 kwalitatieve woonentiteiten voorzien, welke voldoen aan de oppervlakenormen van het ABR en beschikken over een private buitenruimte op verdieping.

Wonen als hoofdfunctie gaat niet verloren, in casu vormt zowel de tandartsenpraktijk als het wonen een autonome hoofdfunctie.

### Het aangevraagde doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening

Aanvrager stelt dat het cbs uit het oog lijkt te verliezen dat in beide panden een afzonderlijke, autonome woonentiteit behouden blijft. Het is niet ernstig dat de stad in het verleden heeft geoordeeld dat het inrichten van het gelijkvloers als tandartsenpraktijk aanvaardbaar zou zijn voor pand nr. 12, doch een gelijkaardige aanvraag voor het pand nr. 13 onaanvaardbaar acht.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

### 1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 30 maart 2023 volgend ongunstig advies uit:

"...

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

##### Afwijkingsmogelijkheid 4.4.6 VCRO

*Er wordt voldaan aan alle afwijkingsvoorwaarden uit artikel 4.4.6 van de VCRO.*

*De afwijkingsmogelijkheid 4.4.6 volgens de VCRO kan wel toegepast worden om af te wijken van zowel het RUP Sint-Denijs-Westrem dorp als van het Algemeen Bouwreglement. De verbouwing gebeurt wel in functie van de erfgoedwaarde want de panden worden duurzaam bestemd voor de toekomst en vormen een samenhangend geheel. De codex vermeldt geen rechtstreekse link tussen mate van afwijken en beschermd karakter. Er is voldaan aan alle toepassingsvoorwaarden 4.4.6. Panden worden een samenhangend geheel.*

*Er wordt gekozen voor twee toegangen omdat een bijkomende toegang afbreuk doet aan de erfgoedwaarde. Artikel 17 ABR voorziet hierin ook een afwijkingsmogelijkheid.*

*Afwijkingen op ABR zijn ook toelaatbaar omwille van 4.4.6.*

*Woonentiteiten op de verdiepingen zijn wel kwalitatief. Voorzien nevenfunctie in TBE is mogelijk.*

*Er blijven twee aparte woonentiteiten behouden.*

*Gelijkvloerse tandartsenpraktijk kon wel voor nr. 12 maar gelijkaardige aanvraag voor nr. 13 kan niet.*

##### Vergunde toestand

*De vergunde toestand werd toegevoegd aan aanvraag (PIV 3), er werd geen trap ingetekend.*

##### Afwijking op de hoofdfunctie van het RUP

*Een pand kan meerdere hoofdfuncties hebben (verwijzing uitspraak RvVb). Tandartsenpraktijk is autonoom en moet onderscheiden worden van de autonome woonentiteiten. Wonen als hoofdfunctie*



gaat niet verloren. Zowel het kantoor en vrij beroep als het wonen vormen een autonome hoofdfunctie.

De aanbouw sluit bijgevolg wel degelijk aan bij een hoofdbestemming van het hoofdgebouw, namelijk de functie kantoor en vrije beroepen (tandartsenpraktijk). Het aangevraagde is aldus strikt genomen niet strijdig met het stedenbouwkundig voorschrift uit gemeentelijk RUP 'SintDenijs-Westrem' dat bepaald dat de aanbouw in zone Z7 dient aan te sluiten bij een hoofdbestemming als het hoofdgebouw.

## 2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Uit bovenstaande opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 05/01/2023 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen. Daarnaast voegt het huidige advies toch volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg.

### Afwijkingsmogelijkheid 4.4.6 VCRO

Het artikel 4.4.6 uit de VCRO kan toegepast en toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid maar is geen verworven recht.

Het artikel 4.4.6 vermeldt het volgende:

*In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.*

*Binnen de procedure werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Finaal verleende zij geen advies. Bijgevolg zijn de handelingen niet geadviseerd door het Agentschap, zodat de vergunning niet verleend kan worden.*

*Artikel 26 OMV-decreet, dat stelt dat "het advies geacht wordt gunstig te zijn als geen advies wordt uitgebracht binnen de vastgestelde termijn", primeert immers niet boven de adviesvereiste die uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 4.4.6. VCRO.*

*De memorie van toelichting bij de laatste wijziging in 2017 van artikel 4.4.6. VCRO luidt als volgt: "De afwijkingsmogelijkheid is thans maar mogelijk na gunstig advies vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Het is echter de wens van de decreetgever om deze adviesbevoegdheid niet langer als bindend te beschouwen. De verplichting om advies te vragen blijft nog altijd decretaal bepaald, zodat er – vanzelfsprekend - rekening zal gehouden worden met door het agentschap Onroerend Erfgoed uitgebrachte adviezen.*

*Hieruit blijkt dat de adviesvereiste van het Agentschap Onroerend Erfgoed om te kunnen afwijken in een beschermd stadsgezicht nog steeds van fundamenteel belang is, wat ook evident is omdat het beschermd karakter van het voorwerp van de aanvraag net de reden is om te mogen afwijken van andere rechtsregels, waaronder het RUP en het bouwreglement.*

*Bij dit dossier wordt geen afwijking toegestaan aangezien er voldoende argumenten zijn om de aanvraag finaal te weigeren, namelijk de afwijking op het RUP, afwijking op het Algemeen Bouwreglement en het feit dat de wijzigingen geen impact hebben op de erfgoedwaarden van de panden. Het beschermd stadsgezicht wordt bij de voorliggende aanvraag "misbruikt" om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor werken die hier volledig los van staan.*

### Vergunde toestand

*De stedenbouwkundige vergunning (2013/70179) werd reeds toegevoegd via een wijzigingsverzoek door de aanvrager. Er zijn inderdaad onduidelijkheden of de aanbouw al dan niet met trap vergund is. Dit staat eigenlijk los van de discussie. De stedenbouwkundige vergunning toont duidelijk aan dat de woonfunctie op het gelijkvloers (speelruimte, bibliotheek/speelruimte) aanwezig was. Ook in de beslissing staat het volgende: De woonfunctie wordt verdeeld over drie verdiepingen: het atrium en hobbyruimte in de gelijkvloerse aanbouw, de leefruimtes op de eerste verdieping en de slaapkamers op de tweede verdieping. De woonkwaliteit wordt voldoende gegarandeerd, alle ruimtes zijn voldoende groot en ontvangen rechtstreeks invallend zonlicht. In de platte daken worden op een*

*aantal plaatsen bijkomende lichtstraten voorzien om daglicht tot dieper in de woning te laten binnendringen. De achtergevel wordt opengewerkt met kamerhoge ramen waardoor maximaal zonlicht wordt binnengehaald. Tussen de woonfunctie en de tuin bestaat een blijvende relatie door het voorzien van het atrium en de hobbyruimte op het gelijkvloers.*

*De stedenbouwkundige vergunning (2013/70179) wordt als bijlage meegestuurd met het voorliggende advies.*

#### Afwijking op de hoofdfunctie van het RUP

*De voorschriften van het RUP zijn duidelijk. Er is slechts één hoofdbestemming mogelijk en dat is wonen. Nevenbestemmingen zoals handel, openbare en private diensten, gemeenschapsvoorzieningen en reca zijn toegelaten maar worden beperkt tot maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300 m<sup>2</sup>. De uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is bij dit dossier niet relevant.*

*Bijkomend laat het RUP in de tuinzone enkel aanbouwen toe met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw. In het hoofdgebouw is enkel een hoofdbestemming in de functiecategorie wonen mogelijk. Nevenfuncties in de tuinzone zijn dus niet toegestaan volgens het RUP. Mede hierdoor voorzag de laatste stedenbouwkundige vergunning (2013/70179) een woonfunctie in de aanbouw, aansluitend aan de nevenfunctie in het hoofdvolume.*

#### CONCLUSIE

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

*..."*

## **Motivering**

### **2.1 De watertoets**

Het terrein ligt volgens de nieuwe watertoetskaarten (2023) niet in een overstromingsgevoelig of overstroombaar gebied. De aanvraag gaat niet gepaard met terreinophoging. Er gaat bijgevolg geen komberging voor water verloren door het project.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt een nieuwe hemelwaterput met inhoud 5000 liter geplaatst met pompinstallatie voor hergebruik. Aangezien de perceelsoppervlakte kleiner is dan 250m<sup>2</sup>, is een infiltratievoorziening niet verplicht.

Er worden geen bijkomende verhardingen aangelegd.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

### **2.2 De MER-toets**

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004. Het aangevraagde is te kwalificeren als een stadsontwikkelingsproject. In rubriek 10b van bijlage III van het MER-besluit worden stadsontwikkelingsprojecten vermeld als projecten waarvoor minstens een project-MER-screeningsnota moet worden opgesteld.

De MER-regelgeving bevat geen definitie van het begrip 'stadsontwikkelingsproject'. In de 'Handleiding stadsontwikkelingsprojecten' (dienst Mer, departement Leefmilieu, Natuur en Energie, actualisatie 1 april 2015) wordt een toelichting gegeven in functie van de toepassing van dit begrip, mede verwijzend naar de Europese Guidance 'Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive' (European Communities, 2008).

Stadsontwikkelingsprojecten zijn projecten die betrekking hebben op de aanwezigheid van meerdere personen in functie van wonen, handelsactiviteiten en dienstverlening. Dergelijke projecten zijn te

beschouwen als 'stedelijk' van aard, ongeacht de locatie ervan. Stadsontwikkelingsprojecten dienen zich dus niet noodzakelijk binnen stedelijk gebied te situeren om onder deze rubriek te vallen. De term 'stadsontwikkelingsproject' wijst op projecten met een zekere omvang en niet op de bouw van één wooneenheid. Ook kleinere stadsontwikkelingsprojecten kunnen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken en kunnen dan ook niet louter omwille van hun beperkte omvang worden uitgesloten van de toepassing van de MER-regelgeving.

Er wordt niet ontkend dat de aanvraag als zodanig als een 'stadsontwikkelingsproject', zoals vermeld in rubriek 10 b) van de bijlage III van het project-MER-besluit van 10 december 2004, te beschouwen is. Concreet betekent dit dat minstens een project-MER-screening bij de aanvraag dient te worden gevoegd en dat de vergunningverlenende overheid in het kader van het onderzoek naar de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag op basis van de screeningsnota diende na te gaan of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er een project-MER moet worden opgesteld.

Gezien het hier een eerder kleinschalig project betreft, in casu de uitbreiding van een bestaande tandartsenpraktijk, kan op basis van in het dossier aangereikte informatie worden geoordeeld dat er geen milieueffecten te verwachten zijn. Ook de effecten tijdens de oprichting van het gebouw kunnen moeilijk overschat worden ten overstaan van elk gangbaar woonproject.

Uit de verantwoordingsnota mbt de mobiliteitsimpact blijkt dat de parkeerdruk op het omliggende openbaar domein niet verzadigd is. Gelet op het gegeven dat er momenteel reeds een woonentiteit aanwezig is, gelet op de stedelijke ligging van de tandartsenpraktijk die verplaatsing te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer vergemakkelijkt en gelet op het feit dat er vandaag reeds een tandartsenpraktijk actief is, gelet op het feit dat het klantenbestand niet tegelijkertijd aanwezig zal zijn maar eerder in een afwisseling van klanten die nu eens te voet, dan met de fiets, dan met de wagen,... elkaar zullen opvolgen, vallen in alle redelijkheid geen effecten verwacht te worden op de omgeving.

Onder het luik van de ingedeelde inrichting of activiteit werden de effecten op de omgeving in voldoende mate beschreven, zodat dit ook kan volstaan voor de stedenbouwkundige handeling.

## 2.3 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

### 2.3.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

### 2.3.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

### 2.3.3 De juridische toets

#### a) Toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Sint-Denijs-Westrem dorp", goedgekeurd door deputatie op 16 mei 2007. De aanvraag is strijdig met volgende voorschriften:

- in de zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2) vormt wonen de hoofdbestemming, waarbij nevenbestemmingen worden beperkt tot 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300m<sup>2</sup>.

De tandartsenpraktijk heeft in totaliteit (dus ook binnen de zone voor tuinen) een oppervlakte van 188,84m<sup>2</sup>, de woningen hebben in totaliteit samen een oppervlakte van 193,79m<sup>2</sup>. M.a.w. er is geen sprake meer van een 'nevenbestemming', de tandartsenpraktijk neemt meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte in en is ongeveer gelijkwaardig in aandeel als de woonentiteiten;

- de bouwdiepte op verdieping bedraagt max. 12m. Aan deze voorwaarde is voldaan. Bouwdiepte wordt met name gedefinieerd als "*afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten*". Het dakterras dient bijgevolg niet meegerekend in de bepaling van de bouwdiepte;

- in de zone voor tuinen (Z7) kan een aanbouw opgericht worden, aansluitend en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw. Max. 20% van de tuinzone mag bebouwd worden met een max. van 40m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3m, op de perceelsgrens tot 2,50m.

De nieuwe gelijkvloerse aanbouw staat volledig in functie van de tandartsenpraktijk en is dus niet overeenstemming met het voorschrift dat stelt dat een aanbouw de hoofdbestemming wonen dient te hebben.

Daarnaast is de kroonlijsthoogte met 3,43m hoger dan de toegelaten 3m en 2,50m op de perceelsgrens.

Aanvrager is van mening dat de tandartsenpraktijk qua bestemming niet strijdig is met de voorschriften van het RUP, aangezien het geen nevenfunctie maar een autonome hoofdfunctie betreft. Er zijn aldus 2 hoofdfuncties aanwezig in het gebouw, met name wonen en vrij beroep. Het RUP laat als hoofdfunctie in de zone Z2 enkel 'wonen' toe, waardoor de tandartsenpraktijk, ook wanneer ervan uit gegaan wordt dat het een hoofdfunctie betreft, strijdig zou zijn met de bestemming van het RUP.

Evenwel kan men zich beroepen op artikel 4.4.6 van de VCRO dat luidt als volgt:

*"In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed."*

De panden nrs. 12 en 13 maken deel uit van het beschermde dorpsgezicht "Sint-Denijs-Westrem Dorp".

Er kan worden geoordeeld dat naast de tandartsenpraktijk voorzien wordt in twee kwalitatieve woonentiteiten. Uit de bijgevoegde erfgoednota en het CHE-rapport blijkt bovendien dat het aangevraagde wel degelijk bijdraagt tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden van de beide panden. Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, die evenwel geen advies uitbracht. Bij ontstentenis van advies, wordt dit geacht gunstig te zijn. Er kan dan ook vastgesteld worden dat voldaan wordt aan de afwijkingmogelijkheden voorzien in artikel 4.4.6 VCRO, dat tenslotte in het leven is geroepen om bestaande erfgoedwaarden te kunnen valoriseren, behouden en versterken.

#### b) Overeenstemming met het ABR van stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aanvraag in strijd is met artikel 20b en artikel 20c ABR.

Artikel 20b luidt als volgt:

*"Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit."*

Onder een te beschermen eengezinswoning wordt verstaan *"een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m<sup>2</sup> bedraagt"*.

Pand nr. 12 heeft volgens het omgevingsloket een nuttige oppervlakte van 211m<sup>2</sup>; pand nr. 13 is volgens het omgevingsloket 156m<sup>2</sup> groot. Het staat derhalve niet ter discussie dat beide woningen te beschermen eengezinswoningen zijn.

In de toelichting bij het artikel wordt verduidelijkt dat dit artikel het mogelijk moet maken om een te beschermen eengezinswoning uit te breiden door samen te voegen met een ander gebouw om zo de leefkwaliteit te verhogen.

In casu beschikken beide woningen in hun huidige toestand over voldoende leefkwaliteit. De samenvoeging van beide panden is ingegeven vanuit de wens een grotere tandartsenpraktijk te kunnen realiseren. De gelijkvloerse verdieping wordt volledig ingenomen door de tandartsenpraktijk. Op de verdiepingen boven de praktijk worden evenwel twee aparte, kwalitatieve woonentiteiten bestendigd.

Met netto vloeroppervlakten van respectievelijk 116,15m<sup>2</sup> (huisnummer 12) en 77,64m<sup>2</sup> (huisnummer 13) voldoen beide entiteiten aan de oppervlaktenormen binnen het ABR. Bovendien hebben beiden een ruime private buitenruimte.

Er kan dan ook geoordeeld worden dat de beide woningen nog steeds voldoende leefkwaliteit bieden en dat deze in de lijn liggen van hetgeen het ABR vooropstelt.

### 2.3.4 De goede ruimtelijke ordening

Het aangevraagde sluit aan bij de reeds eerder vergunde aanpassingen aan het naastgelegen pand. Bovendien worden de erfgoedwaarden binnen het beschermde dorpsgezicht versterkt. Het is bovendien een wenselijke keuze om ontwikkelingen als een goed uitgebouwde tandartsenpraktijk binnen dergelijke kernen te bestendigen. Dit omdat zij zo de mobiliteitsdruk op locaties verder van het centrum niet laten toenemen, nu een centrumlocatie voor dergelijke praktijk zich uitstekend leent voor verplaatsing te voet, met de fiets of het openbaar vervoer. Het gevraagde werkt kernversterkend, ook op vlak van wonen, nu de woonkwaliteit toeneemt.

Het aangevraagde doorstaat dan ook de toets van de goede ruimtelijke ordening.

### 2.3.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

## 2.4 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

### 2.4.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De tandartspraktijk paalt langs weerszijden aan woningen. Langs de Sint-Dionysiusstraat, de Adelaarsstraat en het Gemeenteplein zelf situeren zich talrijke woningen.

### 2.4.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

#### *Afvalstoffen*

Afvalstoffen dienen sowieso selectief ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Volgens het dossier wordt medisch afval gescheiden opgeslagen en op milieuhygiënisch verantwoorde wijze afgevoerd. Het gaat hier om loodplaatjes, röntgenfoto's, naalden, mesjes, weggoozeefjes etc.

Met bloed vermengd afval dat een infectierisico met zich meebrengt, kan worden beschouwd als ziekenhuisafval en dient volgens code van goede praktijk apart ingezameld en afgevoerd.

De amalgaamresten worden zo dikwijls als voor de optimale werking van de amalgaamafscheider nodig is, verwijderd en afgegeven aan een erkende ophaler of geregistreerde vervoerder van afvalstoffen. Correct gebruik en onderhoud houdt in dat amalgaamafscidders minstens eenmaal per jaar geleegd/onderhouden worden (cfr. NEN-EN-ISO 11143).

#### *Afvalwater*

##### Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan ligt de site in een centraal gebied.

##### Huishoudelijk afvalwater

Er wordt geen lozing van huishoudelijk afvalwater aangevraagd.

Er is reeds een septische put op het terrein; een bijkomende septische put (1.500 IE) is voorzien.

Het huishoudelijk afvalwater wordt in de openbare riolering van het Gemeenteplein geloosd.

Gezien de aard van de activiteiten en het aantal personeelsleden is de lozing van huishoudelijk afvalwater hoogstwaarschijnlijk niet ingedeeld door het beperkt debiet (< 600 m<sup>3</sup>/jaar). In dat geval betreft het een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

##### Bedrijfsafvalwater

Met voorliggend dossier wordt de lozing gevraagd van maximum 0,050 m<sup>3</sup>/uur, 0,5 m<sup>3</sup>/dag en 125 m<sup>3</sup>/jaar.

De tandartsenpraktijk zal uit 6 kabinetten bestaan waarbij er gemiddeld elke 20 minuten één patiënt wordt behandeld. Volgens het aanvraagdossier zal hierbij maximaal 50 liter/uur, 0,5 m<sup>3</sup>/dag en 125 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater genereerd worden dat potentieel is gecontamineerd met kwik afkomstig van de amalgaanvullingen van de patiënten. Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigsysteem en de spoelbakken.

Dit afvalwater wordt integraal behandeld via een amalgaamafscheider ingebouwd in de tandartsenstoel voor de bestaande praktijk en voor de nieuwe tandartsenpraktijk alvorens te lozen op de DWA van de openbare riolering van het Gemeenteplein.

Blijkens het aanvraagdossier zal de behandeling van het afvalwater met een amalgaanafscheider beantwoorden aan de sectorale lozingsvoorwaarden, overeenkomstig bijlage 5.3.2 nr. 43 "tandartsen – lozing in riolering" van VLAREM II.

#### *Hemelwater*

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

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

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

Volgens het bijgevoegde rioleringsplan zullen 2 nieuwe hemelwaterputten van elk 5 m<sup>3</sup> geplaatst worden. Het is aangewezen om dit hemelwater te gebruiken voor laagwaardige toepassingen (reinigen, spoelen toiletten, ...).

#### *Bodem- en grondwater*

Een opslag van gevaarlijke stoffen wordt niet aangevraagd.

#### *Energie*

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

#### *Geluid*

De warmtepompen bestaan uit 2 buitenunits die achteraan het perceel zijn opgesteld. Het betreft 2 units die elk 5 ruimtes kunnen verwarmen en koelen.

Het totaal geïnstalleerd vermogen bedraagt 25 kW, of 6 kW voor de beide buitenunits samen en 8 binnenunits van elk 2,375 kW.

Het koelmiddel is R32. In elke buitenunit zit 2,39 kg R32, totaal 4,78 kg waardoor de gezamenlijke CO<sub>2</sub>-equivalenten 3,227 ton bedraagt. Deze hoeveelheid is dus lager dan 2.000 ton.

Het geproduceerde geluidsniveau van elk toestel is afhankelijk van het koelen of verwarmen en bedraagt tussen 44 dB(A) en 68 dB(A).

Deze geluidsniveaus kunnen volgens het aanvraagdossier als aanvaardbaar worden beschouwd.

Uit bijkomende informatie van de provinciale deskundige geluid blijkt o.m.:

- de achtergevel van de dichtste woning in de Sint-Dionysiusstraat ligt op circa 14- 15 m loodrechte afstand tot de voorziene locatie van de warmtepompen;
- uitgaande van (1) een maximaal bronvermogen van 68 dB(A) voor elke warmtepomp conform de technische fiche, wat voor beide warmtepompen samen een totaal bronvermogen geeft van 71 dB(A) (worst case), en (2) zonder rekening te houden met bodemabsorptie of afscherming (bv. een gemetste muur op de perceelsgrens) of reflecties, kan met behulp van de theoretische formule voor de afstandsuitbreiding van een puntbron aan de achterzijde van de woning te Sint-Dionysiusstraat nr. 4 een maximaal geluidsniveau van 40 dB(A) berekend worden;
- volgens het gewestplan liggen de tandartspraktijk en de woningen in de buurt in woongebied (ook volgens het RUP in een zone voor wonen), maar ligt er op minder dan 500 m een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (ten noorden, school) en een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo ten zuiden (aan de overzijde van de Kortrijksesteenweg); afgaande op de ligging en bijlage 4.5.4. van VLAREM II geldt ter hoogte van de dichtste woning(en) een geluidsnorm van 45 dB(A) voor de dagperiode en van 40 dB(A) voor de avond- en nachtperiode;
- het theoretisch berekende L<sub>sp</sub> van 40 dB(A), met beide warmtepompen simultaan in werking onder vollast (worst case omstandigheden), voldoet dus net aan de avond- nachtnorm van 40 dB(A); dit zonder rekening te houden met het optreden van tonaliteit, wat bij warmtepompen niet altijd uit te sluiten is;
- rekening houdende met eventuele tonaliteit en dus de 5 dB penalisatie bij de berekening van het L<sub>sp</sub>, zou een L<sub>sp</sub> van 45 dB(A) gelden onder worst case omstandigheden en zou de avond-nachtnorm met 5 dB overschreden worden; dus in geval van tonaliteit, kunnen er wel normoverschrijdingen optreden tijdens de avond- en nachtperiode onder worst case omstandigheden.

## Lucht

De warmtepompen bestaan uit 2 buitenunits die elk 5 ruimtes kunnen verwarmen en koelen. Gezien deze toestellen nog moeten worden geplaatst zijn er nog geen attesten van een lekdetectietest conform artikel 5.16.3.3. §7 van VLAREM II, attesten van onderhoud conform artikel 5.16.3.3. §3 van VLAREM II en/of logboek door een koeltechnicus conform artikel 5.16.3.3. §8.2° van VLAREM II. De exploitant voorziet deze testen en dit onderhoud wel.

### 2.4.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

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

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

#### 1) Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II

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

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsnormen van bijlage 5.3.2. van VLAREM II gelden: nr. 43° - tandartsen – voor lozing op riolering.

#### 2) Bijzondere milieuvorwaarde

##### 1. Geluid

De warmtepomp wordt van een akoestische isolatie voorzien opdat de vigerende geluidsnormen steeds gerespecteerd worden, zelfs wanneer eventuele tonaliteit zou optreden.

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

De aanvrager stelt onder meer dat het pand een ensemblewaarde heeft, aan het Gemeenteplein, nr. 12 is een eengezinswoning met tandartsenpraktijk, nr. 13 is de aanpalende woning, dat 12 en 13 uitgebreid worden op gelijkvloers, de tandartsenpraktijk wordt uitgebreid, de wooneenheden 12 en 13 worden behouden en verbeterd op de verdiepingen, dat er ook een functionele buitenruimte is, dat het RUP stelt dat de hoofdbestemming wonen moet zijn, en dat enkel nevenbestemmingen mogelijk zijn met 30%, dat dit overschreden wordt, doch dat de situatie ten opzichte van vandaag niets verandert qua ruimtelijke beleving, dat de overschrijding van de 30% ruimtelijk geen impact heeft, dat het inderdaad te beschermen eengezinswoningen zijn, dat deze evenwel behouden blijven, nu er na de werken nog 2 wooneenheden overblijven, dat dan ook een afwijking op het RUP en het ABR gevraagd wordt, dat art. 4.4.6 kan toegepast worden om af te wijken, dat een erfgoedrapport gemaakt werd door een bouwhistoricus, dat het een meerwaarde is dat beide panden in 1 hand blijven, dat het agentschap Onroerend Erfgoed geen advies verleend heeft, dat zowel in eerste aanleg als in beroep een advies gevraagd werd, dat bij het uitblijven van advies dat geacht wordt gunstig te zijn, gelet op de decretale bepalingen daaromtrent, dat hier alle nodige inspanningen gedaan werden op de erfgoedwaarde te behouden, zodat de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen in functie van erfgoedwaarde wel degelijk kunnen ingeroepen worden, dat wat betreft de mer-screening in het iioa-luik alle effecten in verband met afval, trillingen, ... , integraal zijn ingevuld, dat wat de effecten op erfgoed een Erfgoednota aanwezig is alsook een erfgoednota, dat ook de mobiliteit bekeken werd, dat het dan ook kwalitatief gescreend werd, dat bij de start van het project 8 jaar geleden er een goeie samenwerking was met de stad, dat het onwezenlijk is dat men nu voor het verlengde van het project op onverwachte weerstand stuit, dat dit een meerwaarde biedt om laagdrempelig tandzorg kan aangeboden wordt, dat er een lokale verankering is met de zorginstellingen, dat men botst op de limieten van de praktijk, daarom is uitbreiding nodig om te voldoen aan de enorme zorgvraag, dat de wooneenheden behouden blijven en een betere kwaliteit zullen krijgen.

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

## 2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022065382, ingediend door de heer en mevrouw Diedrik Van Cauter - Katrien Walcarius, kan de omgevingsvergunning worden verleend volgend Projectinhoud Officieel - V3 onder voorwaarden.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022065382 ingediend door de heer en mevrouw Diedrik Van Cauter - Katrien Walcarius wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel - V3, onder volgende voorwaarden:

De voorwaarden opgenomen in het advies van de hulpverleningszone Centrum zijn na te leven, net als deze van Fluvius.

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

Er wordt akte genomen van de door exploitant Diedrik Van Cauter met inrichtingsnummer 20220617-0031 gemelde nieuwe klasse 3 rubrieken:

o 3.6.5. (3)

De lozing van maximum 50 liter/uur, 0,5 m<sup>3</sup>/dag en 125 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater in de openbare riolering;

o 16.3.2<sup>a</sup>) (3)

Een warmtepomp met 8 binnenunits voor de verwarming en koeling, met een geïnstalleerde, totale drijfkracht van 25 kW.

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II

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

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsnormen van bijlage 5.3.2. van VLAREM II gelden: nr. 43° - tandartsen – voor lozing op riolering.

Bijzondere milieuvorwaarde

Geluid

De warmtepomp wordt van een akoestische isolatie voorzien opdat de vigerende geluidsnormen steeds gerespecteerd worden, zelfs wanneer eventuele tonaliteit zou optreden.

### Artikel 3

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. 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 gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd te worden.

**De gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd te worden.**



## Verval van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen

**Artikel 99.** § 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 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.

**Artikel 100.** 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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ( Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, [www.rvvb.be](http://www.rvvb.be) )

#### **uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de

bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens