

## Deputatie

Besluit

Zitting van 23 mei 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2020119111**

---

**53**      **2024\_DEP\_02861**      **OVberoep - Gent - Derden (Uylebroeck F.) tegen Vercruysse B. - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 23 mei 2024

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

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

#### Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

### Feitelijke en juridische gronden

---

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD;  
De heer Bob Vercruysse, Rogier van der Weydenlaan 9, 9051 Sint-Denijs-Westrem, heeft per beveiligde zending van 11 september 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2020119111.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Sint-Denijs-Westrem, deelgemeente van Gent, Rogier van der Weydenlaan 9, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie B, nr. 307D4;

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een pool house.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen: nieuwbouw van bijgebouwen (pool house).

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 26 november 2020 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 14 december 2020 beroep ingesteld door meester Joost Van Damme uit Destelbergen namens de volgende derde: mevrouw Fabienne Uylebroeck, Rogier van der Weydenlaan 8, 9051 Sint-Denijs-Westrem.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 11 januari 2021 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het besluit van deputatie d.d. 11 maart 2021, waarbij het beroep verworpen werd en vergunning onder voorwaarden verleend werd;

Gelet op het arrest RvVb-A-2122-0830 van donderdag 9 juni 2022 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarbij voormeld besluit vernietigd werd;

Gelet op het arrest RvVb-A-2324-0517 van 7 maart 2024 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarbij voormeld besluit vernietigd werd;

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 2 mei 2024.

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.

Gehoord op dinsdag 14 mei 2024 door gedeputeerde Leentje Grillaert, voorzitter, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Appellant: mevrouw Fabienne Uylenbroeck, bijgestaan door meester Nick De Wint, advocaat.

Namens de aanvrager: meester Koenraad Van De Sijpe, advocaat.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De bouwplaats ligt in woongebied en parkgebied.

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

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- 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 terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA dat de bestemming van dit gebied wijzigt.

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

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

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

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

- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

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

#### 1.3 Adviezen

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

#### 1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- op 13 augustus 1987 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een autobergplaats. (1987/1173);

- op 24 september 2015 werd een weigering afgeleverd voor het vellen van een dubbelstammige beuk. (2015/04143).

#### 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen langs de Rogier van der Weydenlaan te Sint-Denijs-Westrem, in een residentiële woonwijk. Deze wijk bevindt zich in de oksel van het op- en afrittencomplex van de E40 met de Kortrijksesteenweg en grenst aan de andere zijde aan een kasteelpark. Het perceel maakt deel uit van een verkavelingsplan dd. 18 maart 1955. Er is geen verkavelingsvergunning voorhanden. De

ontsluiting van de wijk gebeurt via lokale en doodlopende wegen. Het eigendom is gelegen rond de pijpenkop van dergelijke weg. De omgeving bestaat er uit residentiële woningen. De bouwplaats is bebouwd met een eengezinswoning. In de tuinzone staat een oude houten garage, op 3m van de perceelsgrens, en op 4,7 m van de woning.

Het rechtsaanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande villa die zich op circa 21m van de gemeenschappelijke perceelsgrens situeert.

Op 11 september 2020 werd door de dienst Toezicht, Wonen, Bouwen en Milieu vastgesteld dat de vergunde houten garage in de zijtuin werd afgebroken en een nieuwe houten tuinberging op dezelfde plaats werd opgericht. Tegen de rechter perceelsgrens in de zijtuin werd een houten bijgebouw geplaatst waarin een sauna is ingericht. Er werd op 17 september 2020 een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het slopen van de in 1987 vergunde garage in de zijtuin en het oprichten van een nieuw houten woningbijgebouw op dezelfde locatie.

Er wordt 1,2m afstand gehouden ten aanzien van de rechter perceelsgrens. Het bijgebouw heeft afmetingen van 5m op 6,7m, heeft een kroonlijsthoogte van 2,15m en een nokhoogte van 3,45 m hoog. Het hellend dak wordt voorzien van een groendak. In het woningbijgebouw wordt een toilet en douche voorzien.

## 1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De sloop van de vergunde garage en de oprichting van een nieuw houten woningbijgebouw is aanvaardbaar. Het bijgebouw is beperkt qua afmeting en er wordt voldoende afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrens. Er wordt geen hinder veroorzaakt voor de aanpalenden.*

**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 ..."*

## 1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften die in 1955 als dwingende last conventioneel opgelegd zijn aan de kopers van het door Matexi gerealiseerde woningbouwproject (o.a. de gebouwen moeten op minimum 4m afstand van de perceelsgrenzen worden opgericht).

De oprichting van het pool house op een afstand van 1,2m van de perceelsgrens harmonieert noch naar volume noch esthetisch met de groene omgeving.

Het pool house overschrijdt bovendien de toegelaten maximumhoogte van 2,5m, zal worden gebouwd op een afstand van slechts 1,2m van de perceelsgrens, zal niet bestaan uit dezelfde materialen als het hoofdgebouw en zal niet worden gebouwd op een afstand van minstens 2m achter de gevel van het hoofdgebouw.

De bestreden vergunning is in strijd met het Algemeen Bouwreglement Gent. Bij nieuwbouw, herbouw en verbouwing dient elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd te worden als groendak. Het pool house zal blijkens de thans reeds aangevatte werken niet beschikken over een groendak.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 11 januari 2021 opnieuw advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 2 februari 2021 volgend gunstig advies uit:

"...

*In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen, zodat het huidige advies verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26/11/2020 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.  
..."*

## **Motivering**

### **2.1 De watertoets**

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied wordt veroorzaakt.

Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit wordt gecompenseerd door het plat dak van de nieuwe achterbouw aan te leggen als groendak.

Een groendak heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel.

Zodoende wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

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

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

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

### **2.3 Archeologietoets**

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

### **2.4 De juridische toets**

#### **A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan**

De aanvraag, voor de plaatsing van een woningbijgebouw in woongebied, is wonen- gerelateerd en principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

#### **B. Toetsing aan het algemeen bouwreglement**

De aanvraag dient tevens getoetst aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Het is onduidelijk hoe de bijkomende afvalwater- (inclusief toilet) en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd. Deze moeten voldoen aan artikel 9 van het algemeen bouwreglement, wat oplegt dat er een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater moet worden voorzien in het woningbijgebouw. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Artikel 12 van het algemeen bouwreglement luidt als volgt:

*"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."*

In de toelichting bij dit artikel wordt het volgende vermeld:

*"Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn."*

De totale perceeloppervlakte bedraagt 430m<sup>2</sup>, waarvan ongeveer 165 m<sup>2</sup> wordt bebouwd door respectievelijk de bestaande gekoppelde woning van ongeveer 125 m<sup>2</sup>, het gevraagde pool house van 33,5 m<sup>2</sup>, de oprit en een terras achter de woning.

Het kwestieuze poolhouse, dat ingeplant wordt quasi op de plaats van een voormalige en afgebroken

vrijstaande garage, neemt 7,8% van de perceelsoppervlakte in, hetgeen aanvaard kan worden als minimum oppervlakte voor dergelijke functie.

De bestaande oprit en het terras wateren af naar de omliggende groenstroken, waarin het hemelwater kan infiltreren.

Deze verhardingen (het terras als enige – beperkt - terras en de noodzakelijke oprit naar de garage) zijn geen onnodige of overbodige, doch strikt noodzakelijke verhardingen, en maken geen deel uit van voorliggende aanvraag. Enkel de oprit zou heden ten dage als karrenspoor de voorkeur genieten, doch dit kan thans niet afgedwongen worden, gezien geen werken voorzien worden aan de bestaande oprit.

Bijgevolg is de aanvraag niet strijdig met voormeld artikel 12 ABR en stelt zich geen juridisch probleem.

## 2.5 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."*

Voorliggend project beoogt het regulariseren van het slopen van de in 1987 vergunde garage in de zijtuin en het oprichten van een nieuw houten woningbijgebouw op dezelfde locatie.

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

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

Functioneel is er geen bezwaar tegen de inplanting van een pool house in de tuinzone bij een residentiële woning. De op te richten constructie betreft een kleinschalig bijgebouw, en behoort tot de gangbare tuinaccommodatie in een residentiële woonomgeving. Het gebouw wordt ingeplant langs de rechterzijde van het eigendom op dezelfde locatie waar een vergunde garage werd afgebroken. De garage stond op 3m van de perceelsgrens, het nieuwe bijgebouw staat op 1,2m van de perceelsgrens. Appellant, eigenaar van de rechtsaanpalende woning, verzet zich tegen de aanvraag omwille van de inplanting en de hoogte van het gebouw. De aanvraag voldoet volgens het beroepschrift niet aan de voorschriften die in 1955 als dwingende last opgelegd zijn aan de kopers van het door Matexi gerealiseerde woningbouwproject. Het pool house overschrijdt de toegelaten maximumhoogte van 2,5m, zal niet bestaan uit dezelfde materialen als het hoofdgebouw en zal niet worden gebouwd op een afstand van minstens 2m van de erfgrans. Verder stelt appellant dat de bestreden vergunning is in strijd met het Algemeen Bouwreglement Gent, gezien elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd dient te worden als groendak.

De betrokken residentiële wijk bevindt zich in Sint-Denijs-Westrem, in de oksel van het op- en afrittencolplex van de E40 met de Kortrijksesteenweg. Er dient nagegaan of de nieuwe constructie geen nadelige invloed heeft op de omgeving.

De oppervlakte van het gevraagde bijgebouw bedraagt 33,5m<sup>2</sup> (5m op 6,7m). De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 430m<sup>2</sup>. Het bijgebouw beslaat met andere woorden 7,8% van deze oppervlakte. De oppervlakte van het bijgebouw is zeker niet buiten proportie en is aanvaardbaar op dit terrein binnen deze omgeving.

De bestaande woning beslaat een oppervlakte van circa 125 m<sup>2</sup>. Samen met het bijgebouw wordt circa 36% van het perceel bebouwd. De overige 64% van het perceel wordt als tuinzone ingericht. In de onbebouwde zone is voor de rest een vergunde oprit en een terras aanwezig. De tuinzone is ruim voldoende voor een perceel in een residentiële wijk, binnen een stedelijke context.

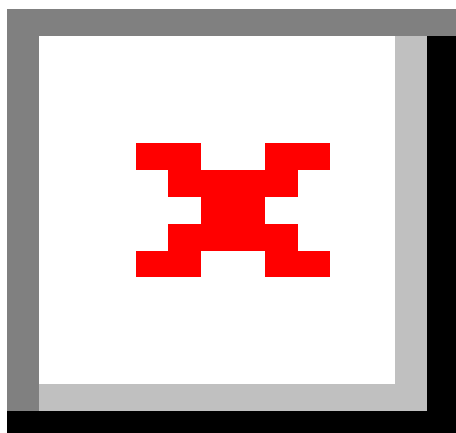
De verhouding bebouwing/verharding t.o.v. de tuinzone is overigens volledig in de lijn met de omliggende percelen, zoals hieronder wordt uiteengezet.

De Raad stelt in haar arrest dat de toets van de bezettingsgraad van het aanvraagperceel ten opzichte van de in de residentiële wijk bestaande bezettingsgraad onzorgvuldig is. Dit geldt des te meer omdat het te laag ingeschatte percentage van het aanvraagperceel dat nog overblijft om als groene tuinzone in te richten in de bestreden beslissing ook niet wordt getoetst aan de concrete kenmerken van de omliggende bebouwde percelen in de residentiële wijk, in het bijzonder hun bezettingsgraad en de aanwezigheid van bijgebouwen in de voor -en zijtuinstroken.

Er kan worden vastgesteld dat de omliggende bebouwde percelen in de residentiële wijk dezelfde kenmerken hebben als deze van het aanvraagperceel. De identieke doodlopende insteekstraat met pijpenkop, 'Simon Beninglaan', heeft een gelijkaardige opbouw en verschillende percelen langs de pijpenkop, waarbij deze percelen doorgaans iets kleiner zijn dan de overige percelen in deze wijk, en waarbij de bijgebouwen zich (deels) in de voortuinstrook bevinden. Zo zijn de bijgebouwen bij de woningen Simon Beninglaan 6-8 en 5, die gelegen zijn rondom de pijpenkop, gelegen in de voortuinstrook.

Op de luchtfoto is duidelijk te zien dat het perceel in kwestie geen sterk afwijkende bezettingsgraad heeft in vergelijking met de omliggende percelen, en dat ook de aanwezigheid van bijgebouwen in de voor -en zijtuinstroken her en der voorkomen.

Het voorgestelde bijgebouw is bijgevolg niet vreemd in de omgeving, zeker in vergelijking met de andere percelen met halfopen bebouwingen in de wijk.



Er is bijgevolg geenszins sprake van overbezetting van het perceel. Er kan worden geconcludeerd dat de bouwplaats/tuinzone voldoende groot is om op een stedenbouwkundig verantwoorde manier de bijkomende bezetting met dergelijk kleinschalig bijgebouw te dragen, temeer gezien het pool house op dezelfde plaats wordt opgetrokken als de gesloopte garage.

In verband met de voorgestelde inplanting rechts op het terrein wordt in de eerste plaats vastgesteld dat deze locatie zorgt voor een clustering van de bebouwing op het perceel. Dit gegeven is positief, omdat er op die manier een zo groot mogelijke groenzone – in aansluiting met het achterliggende parkgebied - overblijft en er versnippering van de vrije ruimte op het perceel tegengegaan wordt. Ten tweede wordt vastgesteld dat de woning van appellant op een afstand van maar liefst 21m staat, zodat er van enig nadeel qua bezonning voor deze woning geen sprake kan zijn. Ook in de tuinzone is de schaduwvorming miniem. Immers, de bomen die rond de bijgebouwen staan zijn veel hoger en hebben ruime kruinen die over de bijgebouwen heen hangen, zodat de schaduwvorming door het pool house als het ware opgenomen wordt door de schaduwvorming van de aanwezige hoge bomen. Het bijgebouw wordt ook laag gehouden: een kroonlijsthoogte van 2,15m onder een zadeldak met nokhoogte van 3,45m. Als gevelmateriaal werd gekozen voor een houten bekleding. Door de schaal en het materiaalgebruik is het duidelijk dat het om een woningbijgebouw gaat. De afmetingen zijn veel kleiner dan die voor een woongebouw noodzakelijk zijn. De voorgestelde hoogte kan dan ook als redelijk en aanvaardbaar beschouwd worden. Het natuurlijk materiaalgebruik (hout) bevordert mee de visuele integratie van het tuingebouw binnen de tuinzone. Ook de afwerking van het gebouw geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren. Het betreft een duurzame constructie opgericht in hout, en afgedekt met een groendak.

Stellen dat dit een verstedelijkte aanblik betekent is niet redelijk. Een stedelijke aanblik zou op zijn minst een hoger, aanzienlijker en steniger gebouw betekenen. Het kan zelfs niet aannemelijk gemaakt worden dat de schouw die een 40-tal centimeter boven de nok uitsteekt, en niet breder is dan 60 centimeter, het geheel een stedelijke indruk geeft. Ook in residentiële omgevingen (in een stedelijke context) zijn bijgebouwen in tuinzones gangbaar en zeker niet uitzonderlijk. Bovendien, gelet op de clustering van de gebouwen op het perceel, wordt het uitzicht langs de zijde van appellant voornamelijk bepaald door het reeds bestaande zicht op de woning Rogier van der Weydenlaan 9 (gelegen op circa 8 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens). De toevoeging van het veel lagere



bijgebouw wijzigt dit beeld niet wezenlijk. Vanaf het perceel van appellant gezien is de hogere woning veel pertinentier aanwezig dan het voorliggende kleinschalige bijgebouw. Er wordt besloten dat er geen sprake is van een overdreven visuele hinder.

Hierbij dient tevens vastgesteld dat de ramen en openingen gericht zijn naar de straatzijde of de eigen woning. Geenszins is er sprake van dat de privacy van de aanpalenden in het gedrang komt. Het vrijlaten van een zone van 1,2 m tussen het bijgebouw en de perceelsgrens is aanvaardbaar gezien deze afstand toelaat een haag te plaatsen tussen beide percelen. De plaatsing van een haag wordt opgelegd als bindende voorwaarde. Dit komt tegemoet aan het vrijwaren van de privacy voor appellant, en aan het door appellant gewenste groene karakter.

De voorgestelde inplanting is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Beweren dat het beoogde bouwwerk de waarde van de eigendom van appellant zou verminderen is geen stedenbouwkundig argument.

Wat de groendaken betreft wordt vastgesteld dat het dak van het pool house volgens de ingediende plannen wel degelijk voorzien wordt van een groendak. Overigens zijn groendaken pas verplicht vanaf daken van minimum 40 m<sup>2</sup> groot; bij voorliggend geval dus niet (art. 14 ABR).

In het beroepschrift verwijst appellant verder naar een verkoopovereenkomst van 29 september 1955 en naar de verwijzingen daarin naar de voorschriften van een (zeer oud) bijzonder plan van aanleg. Er is heden evenwel geen enkel BPA (meer) van toepassing op het aanvraagperceel.

Zoals werd gesteld in de bestreden beslissing, betreft de overeenstemming van de aanvraag met de inhoud van de verkoopovereenkomst van 1955, en meer bepaald de conventionele erfdiensbaarheid *non aedificandi*, een louter burgerrechtelijke aangelegenheid.

De vraag naar de uitvoerbaarheid van vergunde handelingen omwille van een bestaande conventionele erfdiensbaarheid staat los van de vraag naar de wettigheid van die vergunning, en mag niet relevant bij de beoordeling van de aanvraag (RvVb-A-2021-0596 van 4 februari 2021 in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0160-A). Enkel een inhoudelijke beoordeling van de aangevraagde werken en handelingen in het licht van de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, kan een wettige beslissing ondersteunen. Anders zou de vergunningverlenende overheid een onderzoek moeten doen naar de zakenrechtelijke situatie van het terrein en nagaan of de in 1955 gemaakte conventionele afspraken heden nog steeds gelden en welke draagwijdte, interpretatie, en omvang zij hebben.

De vergunningverlenende overheid is daar niet voor bevoegd en kan alleen rekening houden met niet betwiste burgerlijke rechten. Een vergunning wordt in toepassing van artikel 78 OVD dan ook verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Er kan geconcludeerd worden dat door het gevraagde pool house nog voldoende ruimte overblijft voor de inrichting van het aanvraagperceel als groene tuinzone. De aanvraag wordt dan ook in overeenstemming met de plaatselijke aanleg bevonden.

Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag, mits opleggen van de nodige voorwaarden, in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg. De ruimtelijke draagkracht van het perceel noch die van de omgeving wordt overschreden.

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

De derden stellen onder meer dat het dossier al een historiek kent, dat de goede ruimtelijke ordening best ter plaatse eens bekeken wordt, dat er een aantal foute aannames gemaakt werden, dat het hier geen zijtuin maar een voortuin betreft, dat de garage niet op dezelfde plaats stond, dat het niet om een vrijstaande villa gaat maar om een koppelwoning, en dat er nooit een groendak aangelegd werd, dat er zich een strijdigheid voordoet met het ABR, dat een inbreuk op een verordening een misdrijf uitmaakt, dat de voorwaarden met betrekking tot groendak en groenscherm weinig baten, dat het groendak nog steeds niet gerealiseerd is maar wel een zadeldakje, dat het onmogelijk is om een haag aan te planten, nu daar beton gestort werd, dat er weinig ruimte resteert, mede gelet op de 2 afsluitingen, dat dit niet mogelijk is, dat de voorwaarde dan ook onuitvoerbaar is, dat de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen duidelijk is over vaststaande notarieel vastgelegde erfdiensbaarheden.



De aanvrager stelt onder meer zich aan te sluiten bij het verslag, dat er in het verslag geen voorwaarde met betrekking tot groendak voorgesteld wordt, dat de aanvrager verhuisd is en het pand verkocht heeft.

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

## 2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2020119111 ingediend door de heer Bob Vercruysse kan een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2020119111 ingediend door de heer Bob Vercruysse wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV1 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

- er dient een groenblijvende haag geplant te worden op de gemeenschappelijke perceelsgrens, in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning. Deze haag moet na volgroeing een hoogte hebben van 1,8m;
- de aansluiting van het nieuwe bijgebouw op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

**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