

## Deputatie

Besluit

Zitting van 24 oktober 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2023148609**

---

**61**      **2024\_DEP\_05661**      **OVberoep - Gent - Derden (Alderweireldt) tegen  
Sinnaeve - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

### Feitelijke en juridische gronden

---

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Davy Sinnaeve, Goudenregenstraat 5 te Gent, heeft per beveiligde zending van 4 april 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023148609.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Goudenregenstraat 5, kadastraal gekend 9<sup>o</sup> afdeling, sectie I, nr. 614F7.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 20 juni 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 23 juli 2024 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Jan Alderweireldt, Avennesdreef 85 te Drogenen.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 19 augustus 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66 §2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 15 oktober 2024.

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt.
- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

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

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### 1.3 Adviezen

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

#### 1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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

De aanvraag situeert zich in de Goudenregenstraat in de stationsbuurt-Zuid. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld door de functie wonen. Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 17,4 m. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,05 m.

De aanvraag omvat het verbouwen van de woning.

De gelijkvloerse aanbouw wordt gerenoveerd en geïsoleerd. Het vloerniveau wordt verlaagd. De aangebouwde veranda en het volume achteraan worden gesloopt. De nieuwe bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt 14,4 m. In de nieuwe aanbouw wordt een toilet en eetruimte voorzien.

Het hoofdgebouw wordt heringericht. Op de zolderverdieping wordt een bijkomende slaapkamer en een badkamer voorzien. Om de badkamer van licht te voorzien wordt de voorgevel voorzien van een dakuitbouw die zich tot op de rechter zijdelingse perceelsgrens bevindt. De dakuitbouw wordt afgewerkt in wit geschilderde baksteen.

In de tuin wordt een vrijstaande tuinberging opgetrokken met een totale bouwhoogte van 3,05 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. De constructie wordt voorzien van een groendak.

#### 1.6 Openbaar onderzoek

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

#### 1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden 3 bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

"1/ De dakuitbouw doet afbreuk aan de architecturale eenheid van de wijk.

2/ De dakuitbouw bevindt zich nabij een dakvlakvenster van het aanpalende pand, hetgeen resulteert in verminderde lichtinval.

3/ Het optrekken van de muur in functie van de dakuitbouw leidt tot stabiliteitsproblemen.

4/ De tuinberging is onvoldoende inpasbaar in de omgeving omwille van de hoogte (2,8 m)."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt samengevat:

"1/ Bezwaar wordt niet gevolgd.

De wijk wordt gekenmerkt door puntgevels. Het voorzien van een gelijkaardig volume is voldoende inpasbaar in de omgeving.

De materialisatie van de gevelafwerking blijft behouden, waardoor het voldoende inpasbaar is.

Bovendien blijft ook de nokhoogte ongewijzigd waardoor de impact op het straatbeeld beperkt is.

2/ Bezwaar wordt niet gevolgd.

De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte van het te verbouwen pand enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

3/ Bezwaar wordt niet gevolgd.

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen.

Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

4/ Bezwaar wordt gevolgd.

De tuinberging bevindt zich ter hoogte van de achtertuin en aan de straatzijde van de Hofmeierstraat. De hoogte van de tuinberging bedraagt 3,04 m ten opzichte van het tuinmaaiveld."

## 1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

### **Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Art. 4.20: Natuurlijke verlichting: Voor een slaapkamer in een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>. Dakvlakramen zijn wel mogelijk voor de verlichting van woonkamers of slaapkamers, maar het dakvlakraam moet laag genoeg zijn om ook uitzicht mogelijk te maken.

Het dakvlakraam in het achterste dakvlak, ter hoogte van de slaapkamer, bevindt zich mogelijk op een te grote hoogte om uitzicht mogelijk te maken.

De hoogte is moeilijk af te leiden van de plannen. Het dakvlakraam dient gepositioneerd te worden op minimaal 1,5 m hoogte. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

...

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag omvat het vervangen van de gelijkvloerse aanbouw, het voorzien van een dakuitbouw en de bouw van een tuinberging.

De sloop van de bestaande en de bouw van de nieuwe aanbouw resulteert in een verlaging van de footprint van de woning. Dit is positief voor de kwaliteit van de tuinzone en de waterhuishouding van

het perceel. Het nieuwe bouwvolume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en -hoogte. Er blijft een voldoende ruime en aaneengesloten tuinzone gevrijwaard van bebouwing om in te richten als volwaardige tuinzone. Door het hoofdgebouw (plaatselijk) te verhogen met een dakuitbouw wordt de woonoppervlakte binnen de woning vergroot, zonder dat de bijkomende bouwdieptes gebruikt dienen te worden.

Gezien de verlaging van het vloerniveau van de aanbouw waar ook een wc voorzien wordt, wordt geoordeeld dat er ingrijpende werken aan de riolering uitgevoerd zullen worden. Bijgevolg dient de aanvraag te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater. Als bijzondere voorwaarde wordt de plaatsing van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening opgelegd.

De nieuwe tuinberging wordt niet toegestaan. De tuinberging wordt perceelsbreed voorzien met een hoogte van 3,05 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. Deze hoogte is echter wel aanzienlijk en heeft een grote impact op zowel het straatbeeld als het aanpalende pand gezien de inplanting tot op de perceelsgrens en de relatief smalle percelen. Het aanpalende perceel wordt hierdoor teveel ingesloten. De hoogte dient beperkt te worden zodat de tuinberging beter aansluit bij het vergunde bijgebouw (met hoogte 2,30 m ten opzichte van het tuinmaaiveld) op het linker aanpalende perceel (nr. 4). Zo wordt ook de impact op het rechter aanpalende perceel (nr. 6) beperkt.

Om het groene karakter van de wijk te behouden, is het wenselijk de groene haag op de perceelsgrens (gedeeltelijk) te behouden. Bovendien is het wenselijk het bijgebouw van een raam langs de straatzijde te voorzien om de levendigheid van het straatbeeld te versterken en een gesloten voorgevel te vermijden.

Bijgevolg wordt de tuinberging uit de vergunning gesloten. Hiervoor dient een nieuwe aanvraag ingediend te worden. Het voorstel wordt bij voorkeur voorbesproken via mail met de Dienst Stedenbouw van de Stad Gent.

#### **CONCLUSIE**

**Ongunstig** wat betreft de bouw van het tuinhuis omwille van de negatieve impact op het straatbeeld en op het aanpalende perceel.

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

...

#### **Legt volgende voorwaarden op:**

Volgende handeling wordt uit de vergunning gesloten:

- De bouw van de tuinberging

Dakvlakraam:

Het dakvlakraam in het achterste dakvlak, ter hoogte van de slaapkamer, bevindt zich op een te grote hoogte om uitzicht mogelijk te maken. Het dakvlakraam dient lager gepositioneerd te worden (op minimaal 1,5 m hoogte).

Hemelwaterput:

Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 l. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening:

Er moet een infiltratievoorziening aangelegd worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De minimale oppervlakte van de voorziening bedraagt 2,92 m<sup>2</sup>. Het minimale volume bedraagt 1.205 l.

Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen). De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

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

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

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

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

De regenwaterpijp op de straatgevel in de Goudenregenstraat mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringssysteem aansluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel in de Hofmeierstraat moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Openbaar domein:

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen.

Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat.

De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte."

## 1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

De heer Jan Alderweireldt is mede-eigenaar van de rechts aanpalende woning Goudenregenstraat 6. Zijn bezwaren zijn gericht tegen de gevraagde dakkapel, dit om volgende redenen:

- Door een gemene muur tot 3 m te verhogen t.o.v. de bestaande toestand ontstaat een verregaande belemmering van licht- en zoninval en dus een schending van het eigendomsrecht.
- Het optrekken van een gemene muur is toegelaten volgens art 368 van het BW maar onder de voorwaarden dat geen hinder op lucht-, licht- en zoninval wordt veroorzaakt die het wooncomfort beperkt. Het ontwerp, de positie en de hoogte van de beoogde dakkapel, waarvan de hoogte overeenstemt met de hoogte van een volwaardige verdieping, hebben ontegensprekelijk een beperkende en onherstelbare invloed op het wooncomfort en veroorzaken aldus een waardevermindering van de eigendom Goudenregenstaat 6.
- De geplande dakkapel veroorzaakt een onevenwicht inzake de te verwachten verdraagzaamheid tussen burens met een aaneengesloten bebouwing.

Een dakkapel van beperktere omvang met een klassiek ontwerp, zoals er reeds meerdere in het straatbeeld aanwezig zijn, zal minder hinder veroorzaken en dus tegemoetkomen aan het bezwaar.

- Het straatbeeld wordt inderdaad gekenmerkt door topgevels maar die zijn steeds symmetrisch en uitsluitend t.h.v. de halfopen gebouwde hoekwoningen. Het toevoegen van een variant, zoals het in de omgevingsaanvraag wordt genoemd, vanwege de geplande dakkapel laat zich niet integreren in de omgeving. Een asymmetrische topgevel in een rijwoning verstoort het repetitief karakter van de gevels welke de Tuinwijk typeert.

## 1.10 Adviezen in beroepsfase

### 1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 4 september 2024 volgend advies verleend:

*"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 juni 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."*

### Motivering

#### 2.1 De watertoets

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

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan 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 (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Er worden werken aan de afwatering uitgevoerd waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

De horizontale dakoppervlakte, waaraan werken worden uitgevoerd, bedraagt ca. 66,5 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 liter. De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

De overloop van de hemelwaterput dient aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De minimale oppervlakte van de voorziening bedraagt 2,92 m<sup>2</sup>. Het minimale volume bedraagt 1.205 liter.

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

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

De hemelwaterput en de bovengrondse infiltratievoorziening dienen wel op plan aangeduid te worden. In de gewijzigde projectinhoud PIV4 wordt hieraan voldaan (zie verder).

## 2.2 De MER-toets

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

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

## 2.3 Raadpleging aanpalende eigenaar

De bezwaren m.b.t. de dakuitbouw en de tuinberging zijn gegrond (zie verder).

## 2.4 De juridische toets

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

De aanvraag moet ook voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Artikel 4.20 ABR heeft betrekking op 'natuurlijke verlichting' en luidt als volgt:

*"Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.*

*In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.*

*Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:*

*- uitmonden in de openlucht;*

*- voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*

*- voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>;*

*- voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.*

*Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. ..."*

In de toelichting bij dit artikel wordt o.a. het volgende vermeld:

*"Dakvlakramen zijn wel mogelijk voor de verlichting van woonkamers of slaapkamers, maar het dakvlakraam moet laag genoeg zijn om ook uitzicht mogelijk te maken."*

In de bestreden beslissing wordt het volgende vermeld:

*"Het dakvlakraam in het achterste dakvlak, ter hoogte van de slaapkamer, bevindt zich mogelijk op een te grote hoogte om uitzicht mogelijk te maken.*

*De hoogte is moeilijk af te leiden van de plannen. Het dakvlakraam dient gepositioneerd te worden op minimaal 1,5 m hoogte. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde."*

Wellicht wordt 'maximaal 1,5 m hoogte' bedoeld i.p.v. 'minimaal 1,5 m hoogte'. De slaapkamer dient een dakvlakraam te hebben van minimum 1 m<sup>2</sup> glasoppervlakte, het glas moet aanvangen op maximum 1,5 m boven de vloerhoogte van de 2<sup>e</sup> verdieping.

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Het project is gelegen in de Goudenregenstraat dat is aangeduid als een woonerf. De straat wordt gekenmerkt door afzonderlijke huizenblokken van 4 of 6 eengezinswoningen van 2 bouwlagen onder zadeldak (al dan niet met dakkapel), begrensd door diepe huisjes met een punt- of topgevel. Het plangebied heeft in oorsprong een uniforme baksteenarchitectuur uit 1924-1927 en een opener karakter dan de aangrenzende Voskenslaan. Hierdoor typeert het zich als tuinwijk. De uniforme architectuur is doorheen de jaren langzaam gewijzigd.

De woning waarop de aanvraag betrekking heeft is onderdeel van een cluster van 4 woningen (Goudenregenstraat 4, 5, 6 en 7) die een duidelijke eenheid vormen en gelijktijdig zijn opgetrokken. De links aanpalende woning nr. 4 is recentelijk gerenoveerd en voorzien van een isolatie en gevelpleister.

De 2 halfopen bebouwingen hebben voor- en achteraan een topgevel (een zadeldak met noklijn loodrecht op de voorgevel), de 2 rijwoningen ertussen (nrs. 5 en 6) hebben een zadeldak waarvan de noklijn evenwijdig is met de voorgevellijn. In de omgeving is de afwisseling tussen zadeldaken en topgevels een terugkerend gegeven.

De 4 woningen sluiten allen langs de achterzijde aan op de Hofmeierstraat.

De woning nr. 5 waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, heeft een tuinberging in slechte staat aan de Hofmeierstraat.

Op 13 oktober 2022 werd onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend m.b.t. de woning Goudenregenstraat 4 (dossier met OMV-ref. 2022107684).

Er werd o.a. gevraagd om een carport/fietsenberging/tuinberging langs de Hofmeierstraat op te richten (aanvangend op ca. 4 m van de rooilijn) van 33,91 m<sup>2</sup> groot met een plat dak van 2,94 m hoog t.o.v. het maaiveld, en dit met een afstand (diepte) van 8,20 m op de zijperceelgrens met voorliggend bouwperceel.

In de beslissing van het CBS werd evenwel deze carport/fietsenberging/tuinberging uit de vergunning gesloten op basis van volgende motivering:

#### "Tuinberging

*In de eerder verleende vergunning (OMV\_2021188853) werd het volgende overwogen: "Het voorzien van een carport van ca. 27 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van het perceel is aanvaardbaar. De maximale bezettingsgraad van het perceel is hiermee echter wel bereikt. Aangezien de carport bereikbaar is via de Hofmeierstraat, is de opritverharding beperkt."*

*Het toevoegen van een extra tuinberging van ca. 7 m<sup>2</sup> is niet toelaatbaar. Dit leidt tot een te hoge verhardingsgraad op het terrein. Bovendien vereist dit voorstel het optrekken van een scheidingsmuur van 2,94 m hoog, gemeten vanaf het maaiveld, over een afstand van 8,20 m.*

*Deze scheidingsmuur wordt opgetrokken in de achtertuin. Deze ophoging is niet langer beperkt, er kan gesteld worden dat het aanpalende perceel te sterk ingebouwd worden. De burens zullen een onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren. Deze toevoeging is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Om die reden wordt de oprichting van de tuinberging en de aanpassing aan de carport/fietsenstalling uitgesloten van deze vergunning. De carport/fietsenstalling kan worden uitgevoerd zoals initieel werd vergund (OMV\_2021188853)."*

In deze 'initieële vergunning' van 3 maart 2022 werd tegen de linker- en rechterzijperceelgrens, op ± 4 m van de rooilijn met de Hofmeierstraat, een carport/fietsenberging vergund van 27,04 m<sup>2</sup> groot met een plat dak van 2,30 m hoog t.o.v. het maaiveld.

Voorliggende aanvraag betreft een aanvraag voor:

- het renoveren (herbouwen) van de aanbouw +0.
- het optrekken van een tuin- en fietsenberging.
- het toevoegen van een dakkapel aan de voorgevel.

Voor wat het vervangen van de aanbouw betreft kan het standpunt van het CBS bijgetreden worden:

*"De sloop van de bestaande en de bouw van de nieuwe aanbouw resulteert in een verlaging van de footprint van de woning. Dit is positief voor de kwaliteit van de tuinzone en de waterhuishouding van het perceel. Het nieuwe bouwvolume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en -hoogte. Er blijft een voldoende ruime en aaneengesloten tuinzone gevrijwaard van bebouwing om in te richten als volwaardige tuinzone. Door het hoofdgebouw (plaatselijk) te verhogen met een*



*dakuitbouw wordt de woonoppervlakte binnen de woning vergroot, zonder dat de bijkomende bouwdieptes gebruikt dienen te worden."*

Zoals uiteengezet in de watertoets (zie rubriek 2.1) dient dit gepaard te gaan met de plaatsing van een hemelwaterput van minimum 5.000 liter en een wadi van minimum 1.205 liter inhoud en minimum 2,92 m<sup>2</sup> infiltratie-oppervlakte.

De tuin- en fietsenberging werd door het CBS uit de vergunning gesloten omwille van o.a. de hoogte:

*"De tuinberging wordt perceelsbreed voorzien met een hoogte van 3,05 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. Deze hoogte is echter wel aanzienlijk en heeft een grote impact op zowel het straatbeeld als het aanpalende pand gezien de inplanting tot op de perceelsgrens en de relatief smalle percelen. Het aanpalende perceel wordt hierdoor teveel ingesloten. De hoogte dient beperkt te worden zodat de tuinberging beter aansluit bij het vergunde bijgebouw (met hoogte 2,30 m ten opzichte van het tuinmaaiveld) op het linker aanpalende perceel (nr. 4)."*

Ook dit standpunt wordt bijgetreden, gezien zoals hoger vermeld op het aanpalend perceel nr. 4 een gelijkaardig bijgebouw geweigerd werd omdat een plat dak van 2,94 m als 'te hoog' beoordeeld werd. Inzake de dakuitbouw wordt het standpunt van appellant gevolgd.

Het ensemble van 4 woningen bestaat aan de zijkanten uit woningen met een topgevel (zadeldak loodrecht op voorgevellijn) en centraal uit 2 woningen met een zadeldak met noklijn evenwijdig met de voorgevellijn.

Het ontwerp voorziet vooraan de woning nr. 5 in een dakuitbouw onder de vorm van een 'halve topgevel' die meer dan de helft van de breedte van de kroonlijst beslaat en dezelfde hoogte heeft als de noklijn. Op de scheidslijn met nr. 6 komt dus een driehoekige blinde gevel tot stand in het straatbeeld die in het voorgevelvlak 3,61 m hoog is (verschil tussen nokhoogte en kroonlijsthoogte) en bovenaan horizontaal naar de noklijn doorloopt.

Nog los van de hinder die de bewoners van nr. 6 kunnen hebben (ontnemen zonlicht, ...) is dergelijke 'halve topgevel' visueel zeer storend in het straatbeeld en doorbreekt dit de bestaande architectuureenheid volledig, zowel binnen het ensemble als binnen de ganse wijk.

Een dergelijke halve topgevel is onaanvaardbaar indien de aanpalende eigenaars niet akkoord zijn om deze af te werken met de andere helft ervan, maar zelfs dit laatste is hier niet wenselijk omdat de 'topgevels' te dicht bij elkaar zouden gelegen zijn en tot een zeer banaal gevelzicht leiden.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening voor wat de dakuitbouw en de tuin- en fietsenberging betreft. Het vervangen van de achterbouw vereist dat op de plannen een hemelwaterput en een wadi worden ingetekend.

## 2.6 Wijzigingsverzoek (PIV4)

Op 15 oktober 2024 werd een gewijzigde projectinhoud (PIV4) op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- De dakkapel in de voorzijde van het zadeldak wordt niet uitgevoerd.
- De tuinberging maakt geen deel meer uit van de aanvraag.
- Er wordt voorzien in het plaatsen van een hemelwaterput van 5.000 liter, met overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) van minimum 1300 liter met infiltratie-oppervlakte ca. 5 m<sup>2</sup>.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

*"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.*

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

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

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

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

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

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

Het wijzigingsverzoek laat de voorwerpen waarover betwisting bestaat – de dakuitbouw en het tuinhuis – vallen.

De overige gevraagde handelingen (intern verbouwen hoofdgebouw, renoveren gelijkvloerse achterbouw met verlagen vloerniveau, slopen veranda, ...) staan niet ter discussie, enkel dient in het kader van de watertoets voorzien te worden in de plaatsing van een hemelwaterput van minimum 5.000 liter en in een wadi met minimaal volume 1.205 liter en minimale infiltratie-oppervlakte 2,92 m<sup>2</sup>. Beide voorzieningen worden op plan aangeduid.

Het wijzigingsverzoek werd op 15 oktober 2024 aanvaard.

De wijzigingen vereisen geen openbaar onderzoek.

Zoals hoger uiteengezet komen de wijzigingen tegemoet aan alle weigeringsmotieven.

Door de dakkapel in de voorzijde van het zadeldak niet uit te voeren wordt eveneens aan alle bezwaren van appellant tegemoet gekomen.

De plannen voorzien thans in het plaatsen van 3 dakvlakramen in de voorzijde van het dak. Tegen deze dakvlakramen zijn geen bezwaren, het plaatsen ervan betreft trouwens een niet-vergunningsplichtige handeling.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits te voldoen aan de hieronder vermelde voorwaarden.

## 2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023148609 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder voorwaarden. Volgende handelingen maken geen deel meer uit van PIV4 en worden dan ook niet meer vergund (ter verduidelijking):

- De bouw van de tuinberging.
- Het oprichten van een dakuitbouw in de voorzijde van het zadeldak.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023148609 ingediend door Sinnaeve wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

#### Dakvlakraam:

Het dakvlakraam horend bij de slaapkamer in het achterste dakvlak moet voldoen aan de bepalingen van artikel 4.20 ABR.

De slaapkamer dient een dakvlakraam te hebben van minimum 1 m<sup>2</sup> glasoppervlakte, het glas moet aanvangen op maximum 1,5 m boven de vloerhoogte van de 2<sup>e</sup> verdieping.

#### Hemelwaterput:

De hemelwaterput van 5.000 liter moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

#### Infiltratievoorziening:

De overloop van de hemelwaterput moet uitmonden in een wadi op de locatie zoals getekend op de plannen in PIV4.

De minimale oppervlakte van deze infiltratievoorziening bedraagt 2,92 m<sup>2</sup>, het minimale volume bedraagt 1.205 liter.

#### Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen). De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

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

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

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

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

De regenwaterpijp op de straatgevel in de Goudenregenstraat mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel in de Hofmeierstraat moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

#### Openbaar domein:

##### Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat.

De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van

de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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 Bestuursrechtscollèges, 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 Gouverneur-Voorzitter,  
Carina Van Cauter