

Deputatie

Besluit

Zitting van 28 mei 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024125926

40 2025_DEP_02599 OVberoep 2024125926 - Gent - De Clercq-Boone - Vergunning verlenen

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, 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 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 en mevrouw Jean De Clercq - Martine Boone, Zwembadstraat 74 te Gent, hebben per beveiligde zending van 18 september 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024125926.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel te Mariakerke, deelgemeente van Gent, Krommepopulierstraat 27, kadastraal gekend 29° afdeling, sectie A, nummer 537F2.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van de bouwdiepte op de verdieping van een woning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 19 december 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 16 januari 2025 beroep ingesteld door mevrouw Sandy De Bruycker, architect te Gent, namens de aanvragers.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 12 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 5 mei 2025.

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 13 mei 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Aanvrager: de heer en mevrouw Jean De Clercq - Martine Boone, bijgestaan door architect Sandy De Bruycker.

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 gelegen in het gebied van het op datum van 24 januari 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Molenwalstraat'.

Het perceel bevat volgende bestemmingszones: zone voor voortuinstroken, zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. voorliggend perceel wijzigt, noch 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 eerste aanleg

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

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 09/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2019113406)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 16/12/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met afzonderlijke garage. (1969 MA 153)

- Op 20/03/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van één grove den. (2014/40025)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag situeert zich in de Krommepopulierstraat in Mariakerke. 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. Deze aanvraag volgt op een eerdere vergunde aanvraag (OMV 2019113406). De werken werden echter niet conform deze vergunning uitgevoerd voor wat betreft de bouwdiepte op de 1^e verdieping.

Er is een proces-verbaal met nummer D2024375 opgemaakt op 30/05/2024 voor het volgende:

"De bouwwerken zijn niet conform de omgevingsvergunning uitgevoerd, de bouwdiepte op de eerste verdieping is 13,60 m diep terwijl er in de omgevingsvergunning 12,00 m vergund is."

De aanvraag omvat het regulariseren van de bouwdiepte op de verdieping. De vergunde bouwdiepte ter hoogte van de eerste verdieping bedraagt 12 m. De te regulariseren bouwdiepte bedraagt 13,23 m. Hierdoor werd de slaapkamer achteraan verruimd van ca. 15 m² naar 19 m². De gevel is afgewerkt in grijsbruine gevelbepleistering. Deze bouwdiepte resulteert in een ophoging (2,9 m) van de scheidingsmuur met de linker aanpalende over een bouwdiepte van 1,36 m.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 17 oktober 2024 tot en met 15 november 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MOLENWALSTRAAT, goedgekeurd op 24 januari 1991, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften voor wat betreft de bouwdiepte: Voorschrift: de maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m. Toetsing: De te regulariseren bouwdiepte bedraagt 13,23 m.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
 - *Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op de voorschriften van de zone voor gesloten bebouwing welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.*
 - *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.*

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de regularisatie van de uitbreiding met een bouwdiepte van 13,23 m ter hoogte van de eerste verdieping. Deze bouwdiepte is strijdig met de bouwdiepte voorgeschreven door het BPA (12 m). De woning bevindt zich op een ruimere afstand van de straatzijde dan de rechter aanpalende, waardoor de impact op deze aanpalende te groot is. Het bouwvolume bevindt zich ter hoogte van de achtertuin van deze aanpalende. Ook de impact op de linker aanpalende is aanzienlijk omwille van de ophoging van de scheidingsmuur. Het aanpalende perceel wordt hierdoor te sterk ingebouwd. De burens zullen een onaanvaardbare vermindering van de belichting en bezonning ervaren.

Bovendien wordt de wijk gekenmerkt door gelijkaardige huizenblokken met eenzelfde bouwdiepte. Het toestaan van een grotere bouwdiepte dan 12,00 m zou ook een precedent kunnen betekenen voor andere woningen in het BPA, hetgeen op termijn een negatieve impact heeft op de harmonie in de wijk.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De afwijking op het BPA betreffende de bouwdiepte is niet aanvaardbaar."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de aanvragers

Er werden geen werken ter kwader trouw uitgevoerd, er was geen enkele ambitie om meerwaarde te creëren. Het betreft hier een loutere onbewuste slordigheid bij opmaak van het uitvoeringsdossier. Vóór de verbouwing (en vanaf 1969) bedroeg de bouwdiepte 14,14 m, dus meer dan de in het BPA toegelaten bouwdiepte van 12 m.

Bovendien was in de bestaande en ondertussen gesloopte toestand de nok van het dakdeel boven de verdieping hoger dan de kroonlijsthoogte van 5,74 m, wat destijds een veel grotere impact had op de aanpalende links dan de situatie op vandaag.

De uitgevoerde bouwdiepte bedraagt 13,23 m, inclusief 6 cm uitsteek aan straatzijde t.o.v. gevelvlak aanpalende links. De uitsteek van 6 cm aan straatzijde komt door het aanbrengen van buitenisolatie op het metselwerk (na afbraak gevelsteenmetselwerk) en afgewerkt met een witte buitenbepleistering.

Het PV werd foutief opgesteld, want vermeldt een bouwdiepte van 13,60 m.

De in rekening te brengen bouwdiepte is 13,17 m.

De voorschriften van het BPA zijn verouderd, er wordt een afwijking gevraagd in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Het aanhalen van het feit dat het bouwvolume zich situeert t.h.v. de achtertuin van de rechts aanpalende zal in elke situatie het geval zijn gezien dit door het inplantingsplan van de jaren zestig beoogd werd. Dit argument kan niet weerhouden worden gezien de aanvrager niet het slachtoffer kan zijn van eerder gekozen straatverlopen. De rechter aanpalende situeert zich aan zuidzijde en heeft geen enkele negatieve impact wat bezonning betreft.

T.o.v. de links aanpalende wordt vooreerst (terug) verwezen naar de toestand vóór de verbouwing. Het is ook onjuist dat het bouwblok waarin de woning nummer 27 zich situeert gekenmerkt wordt door eenzelfde bouwdiepte op de verdieping. Het argument aanhalen alsof het volledige bouwblok perfect lineair is op de verdieping is niet correct.

Het creëren van een precedent is niet noodzakelijk een negatief verhaal.

Men kan dat ook zien als het creëren van kansen naar de toekomst toe om de leefbaarheid van dergelijke oude woningen te optimaliseren.

Door het per vergissing uitvoeren van een grotere bouwdiepte op de verdieping werden geen extra ruimtes bekomen; enkel de achterste slaapkamer werd wat groter (78 cm extra) maar behoudt een normale dimensionering (3,54 m in huidige toestand t.o.v. 2,76 m in vergunde toestand).

De grotere bouwdiepte werd deels veroorzaakt door dikkere isolatie (12 cm) aan te brengen dan vergund. Een herstelling naar de vergunde situatie is structureel onmogelijk gezien er zich een omkeerbalk aan de onderzijde van de achtergevel verdieping situeert die niet zomaar kan verplaatst worden.

De links aanpalende eigenaar is geïnteresseerd om ook dieper te kunnen bouwen op de verdieping waardoor een afwijking op de BPA-voorschriften in deze kansen zou creëren voor het volledige bouwblok gezien het overwegend zeer kleine woningen betreft; het zou de lokale woonkwaliteit ten goede komen en kansen te geven beter te voldoen aan de gewijzigde noden van vandaag en morgen.

Dit is een logisch uitgangspunt gezien het BPA gebaseerd is op sterk verouderde uitgangspunten.

De regularisatie heeft geen invloed op de footprint van de woning en dus ook niet op de hemelwaterverordening. De eerdere doelstellingen die tot een verbouwing noodzaakten worden niet aangetast door deze overtreding.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 10 maart 2025 volgend advies uit:

"In het (de) beroep(schrift(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 19 december 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 perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- 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.

De aanvraag wijzigt noch de bebouwde oppervlakte (het gelijkvloers heeft immers een bouwdiepte van 15,35 m), noch de verharde oppervlakte.

Het vergunde groendak bovenop de gelijkvloerse achterbouw wordt door de uitbreiding van de verdieping iets kleiner, maar het dak watert af naar een vergunde hemelwaterput van 5.000 liter met voldoende hergebruik (2 wc's, een uitgietsbak en een buitenkraan).

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De aanvraag doorstaat de watertoets.

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 Stikstoftoets

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn.

2.4 De juridische toets

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA 'Molenwalstraat', die o.a. bepalen dat op voorliggend perceel de bouwdiepte op de bovenverdieping maximum 12 m mag bedragen.

Volgens de op 09/01/2020 vergunde toestand (OMV_2019113406) zou de bovenverdieping een bouwdiepte hebben van exact 12 m.

De bovenverdieping werd evenwel uitgevoerd met een totale bouwdiepte van 13,23 m, waarvan 6 cm vooruitspringend op de voorgevellijn, de afwijking bedraagt dus 1,17 m.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Appellanten vragen om toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), dat als volgt luidt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

- b) industriegebieden in de ruime zin;
- c) dienstverleningsgebieden;
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- (...).

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. (...)."

Het betrokken BPA dateert van 24 januari 1991 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich principieel binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Bij aaneengesloten eengezinswoningen is een voorschrift dat de maximum bouwdiepte op de bovenverdiepingen vastlegt op 12 m een norm die heden ten dage nog veel gehanteerd wordt. Het overschrijden van de norm van 12 m bouwdiepte wordt in het beroepsschrift niet verantwoord vanuit de nood aan meer vloeroppervlakte of woonkwaliteit.

Het gaat louter om het regulariseren een 'onbewuste slordigheid bij de opmaak van het uitvoeringsdossier', evenwel met eventueel zware implicaties voor de bouwheer.

Volgens het op 9 januari 2020 vergunde grondplan van de 1^e verdieping mocht er zo'n 36 cm dieper gebouwd worden dan de achtergevel van de 1^e verdieping van de links aanpalende woning nr. 25. Dit betrof op dat moment – en overigens ook de uitgevoerde een minder diepte dan origineel. In deze toestand (daterend van vóór de goedkeuring van het BPA) had de woning op de 1^e verdieping een bouwdiepte van 14,14 m (evenwel op een aanbouw die ±1,5m afstand behield van de perceelgrens/scheidsmuur met de links aanpalende woning nr. 25).

T.o.v. de rechts gelegen kopwoning nr. 29, waarvan de vrijstaande zijgevel op ca. 6 m afstand staat van de vrijstaande zijgevel van voorliggende woning, is de impact beperkt, ondanks het verschil van ± 5 m inzake bouwlijn.

Door de ligging ten noorden van de woning nr. 29 wordt bij deze woning en tuin geen zonlicht ontnomen, enkel een beetje uitzicht.

Het dieper uitvoeren van de 1^e verdieping is niet gepaard gegaan met meer inblik naar de tuin van nr. 29, gezien de achterste slaapkamer geen raamopening in de zijgevel bevat.

De woning vormt naar links toe de kopwoning van een aaneengesloten geheel van 5 eengezinswoningen, allen met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen onder hellend dak.

De links aanpalende woning nr. 25 heeft volgens voorliggende plannen op de 1^e verdieping een bouwdiepte van 11,41 m, exclusief de 40 cm uitspringende schouw tegen de perceelgrens met het perceel van de aanvraag (volgens het op 9 januari 2020 vergunde grondplan gaat het om een bouwdiepte van 11,62m).

De verder naar links aanpalende woningen nrs. 23 en 21 hebben allebei een bouwdiepte van ca. 8 m op de 1^e verdieping, bij de kopwoning nr. 19 gaat het om een bouwdiepte van naar schatting ± 11 m. Uit het dossier blijkt dat de eigenaar van de links aanpalende woning nr. 25 geen bezwaren heeft tegen de gevraagde afwijking: "..."

Klaarblijkelijk zou een van de redenen voor deze beslissing zijn dat wij als burens hinder zouden ondervinden. Wij wensen hierbij uitdrukkelijk te willen verklaren dat dit niet het geval is. Wij hebben nooit bezwaar ingediend tegen deze uitbreiding van nr 27, enkel heeft onze architect gevraagd of wij ook deze bouwdiepte mochten hanteren bij onze eigen verbouwing (zonder te weten dat dit bij nr 27 ging over een niet-geregulariseerde uitbreiding)."

Er werden tijdens het openbaar onderzoek ook geen bezwaren ingediend.

Gezien dit gegeven, gezien de beperkte afwijking volgend uit een menselijke fout, de menselijke gevolgen bij niet regularisering, is een eenmalige afwijking aanvaardbaar. Het dient echter gesteld dat

hieraan géén precedentswaarde kan worden gehecht voor de andere woningen in de buurt binnen hetzelfde BPA.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat een afwijking op de voorschriften van het BPA kan worden toegestaan, en er dus geen legaliteitsbelemmering is.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande overwegingen kan gesteld worden dat het aangevraagde de goede ruimtelijke ordening voldoende respecteert.

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

De aanvrager stelt onder meer dat er een fout gemaakt is door de architect, onbewust, dat de bestaande situatie 14,20 m was op de verdieping, dat de stad 12 m had gevraagd, dat zo een vergunning verleend is, dat na het verlenen van de vergunning de verkeerde versie van de plannen genomen werd, waardoor 14,20 m gerealiseerd werd, dat 1 kamer daardoor bruikbaar werd, dat wat de legaliteitstoets betreft er kan worden afgeweken worden van het BPA, dat in het ontwerp van 12m diep een slaapkamer van 2,2m zou ontstaan zijn, nu is die 3,7m, dat de aanpalende eigenaars geen bezwaar hebben en integendeel ook zo'n diepte zouden willen realiseren, dat het rendement van de woning geoptimaliseerd wordt, dat het ten voordele van de aanvraag is, dat het alternatief is dat het niet geregulariseerd wordt, waardoor een bouwmisdrif zou bestendig worden, dat aansturen op afbraak niet zinvol is, dat de richtlijn van de stad marge geeft om te vergunnen, dat het hallucinant is dat men plots -ongewild- met een bouwmisdrif geconfronteerd wordt, dat deze situatie onbewust ontstaan is, dat onmogelijk 1,17 m kan afgeknipt worden van deze woning, die nog maar een paar jaar oud is, dat dit alles emotioneel zwaar weegt, dat de linker buur uitdrukkelijk verklaarde dat er wat hun betreft geen hinder is, dat de situatie vroeger erger was, dat immers minder diep gebouwd is, dat een deel van de meerdiepte het gevolg is van de keuze van isolatiemateriaal.

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

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024125926 kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024125926 ingediend door De Clercq-Boone wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 1. 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 (01/08/2018 -).

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.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en

voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens