

Deputatie

Besluit

Zitting van 4 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025029825

**26 2025_DEP_04594 OVberoep 2025029825 - Gent - Derden (De Witte) tegen
Nijs - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, 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 OVD;

De heer Johan Nijs, met als contactadres Lindenveld 4, 9840 Nazareth-De Pinte, heeft per beveiligde zending van 10 maart 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025029825.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent,

Victoriastraat 20 en 22, kadastraal gekend 8° afdeling, sectie H, nrs. 50C8 en 50D8.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een rechtmatig tot stand gekomen

meergezinswoning (kamerwoning) met 13 kamers naar een meergezinswoning (kamerwoning) met 10 kamers.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 8 mei 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 11 juni 2025 beroep ingesteld door mr.

Florence Lobelle, advocaat te Gent, namens volgende derde: de heer Bart De Witte, Blijpoel 17 te Zevegem.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 7 juli 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 30 juli 2025 werd een verweerschrift van de aanvrager op het Omgevingsloket geplaatst.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 19 augustus 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 26 augustus 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

voor de aanvrager : de heer Johan Nijs

Voor derden: mr. Florence Lobelle, mevrouw Catharina Hautekeete (advocaat-stagiair)

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 en/of voorschriften m.b.t. dit 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

1.3.1 Brandweerzone Centrum

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

1.4 Historiek

Op 30/08/1984 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van de dakbedekking van hoofd- en bijgebouw en het verplaatsen van een binnenmuur. (1984/1015) Beide panden werden in het verleden samengevoegd, vermoedelijk vóór 1996 (dit volgt o.a. uit bevolkingsgegevens).

Het pand nr. 20 staat bij Stad Gent gekend voor 6 entiteiten en nr. 22 voor 7 entiteiten, wat het totaal op 13 kamers brengt.

Tijdens een plaatsbezoek op 13/07/2016 werd door Stad Gent vastgesteld dat er in beide panden samen 10 kamers waren. Het pand werd bijgevolg wederrechtelijk opgedeeld in 10 kamers.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Victoriastraat (omgeving Zwijnaardsesteenweg). Aan de achterzijde van het perceel is de plantentuin van Universiteit Gent gelegen. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

De aanvraag betreft het verbouwen van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning (kamerwoning) met 13 kamers naar een meergezinswoning (kamerwoning) met 10 kamers. Het betreft hier 2 panden met respectievelijk 6 en 7 entiteiten die reeds zonder voorafgaande vergunning werden samengevoegd tot één gebouw.

Het perceel in kwestie is ca. 230 m² groot, heeft een totale diepte van 31,27 m bij een breedte van 7,93 m. Het gebouw bestaat uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8,3 m.

De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +8,35 m en +7,09 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +12,08 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Het volume van het hoofdgebouw wordt in huidige aanvraag grondig aangepast. Hierbij wordt het hellende dak en de bestaande achtergevel integraal verwijderd. De bouwdiepte wordt aangepast naar een bouwdiepte van 10,30 m (gemeten vanaf de rooilijn) en de bestaande vloerplaten worden doorgetrokken tot deze bouwdiepte. Het hellende dak wordt ook aangepast aan deze nieuwe bouwdiepte, waarbij de kroonlijsthoogte van de voorgevel behouden blijft, de nokhoogte wordt aangepast tot +13,12 m en de kroonlijsthoogte van de achtergevel wordt voorzien op +7,09 m. Deze

volume-uitbreiding zorgt voor een ophoging van beide scheidingsmuur met ca. 2,30 m over een lengte van 6,22 m ter hoogte van het achterste dakvlak en een ophoging van 5,14m over een lengte van 2 m ter hoogte van de achtergevel.

Het gebouw beschikt in de bestaande toestand niet over een gelijkvloerse aanbouw. Er wordt in huidige aanvraag een nieuwe perceelsbrede gelijkvloerse aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 13,77 m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3,48 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van beide scheidingsmuren met ca. 1,28 m over een lengte van 5,45 m. Verder worden de bestaande scheidingsmuren ter hoogte van de tuinzone bijkomend opgehoogd met 36 cm over een lengte van 8,94 m.

Achteraan het perceel is er een bijgebouw aanwezig. Deze blijft behouden en wordt in de aanvraag voorzien als fietsenberging.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 3.000 l en 4 gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 12.000 l.

In de vergund geachte toestand bestaat de meergezinswoning uit 13 kamers, zijnde 3 kamers op de gelijkvloerse verdieping, 4 kamers op zowel de eerste en tweede verdieping en 2 kamers onder de nok van het hellende dak.

In huidige aanvraag wordt de indeling grondig aangepast. Hierbij wordt de gelijkvloerse verdieping voorzien van 4 kamers met elk een eigen sanitair. Centraal is de inkom en de gemeenschappelijke traphal aanwezig waarvan er naar de achterliggende tuinzone kan worden gegaan. Centraal in de tuinzone wordt er een pad voorzien om tot het bijgebouw (fietsenberging) achteraan het perceel te gaan. De eerste verdieping wordt voorzien van 3 kamers, waarvan één met eigen sanitair en 2 zonder voorzieningen en een gemeenschappelijke keuken (15,04 m²). De tweede verdieping wordt voorzien van 3 kamers met eigen sanitair, waarvan er 2 kamers als duplex worden voorzien met toegang tot de nok van het hellende dak. In de traphal wordt er een gemeenschappelijke toilet en douche voorzien. Door het samenvoegen van beide panden wordt in huidige aanvraag de voordeur van het linker pand gesupprimeerd en voorzien als raam dat aansluit op de vormgeving van de bestaande ramen.

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 werd 1 bezwaarschrift ingediend binnen de vervalttermijn van 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

"Er wordt niet akkoord gegaan met de voorgestelde volume uitbreidingen.

Zo zal de nieuwe bouwdiepte en dakvorm een grote impact hebben op de natuurlijke daglichttoetreding alsook een negatieve impact hebben op het uitzicht. Verder zal deze volume-uitbreiding zorgen voor stabiliteitsproblemen. Er wordt hierbij gepleit om de bestaande dakvorm te behouden."

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"De vooropgestelde volume-uitbreiding zorgt voor een kwaliteitsverhoging van de bestaande meergezinswoning en houdt voldoende rekening met de aanpalende panden. De vooropgestelde bouwdiepte blijft binnen de normen van wat er als ruimtelijk gangbaar wordt beschouwd en zal geen grote negatieve impact hebben op de omgeving. Verder biedt dergelijke bouwdiepte de mogelijkheid aan de aanpalende panden en de omgeving om hier naar de toekomst toe op aan te sluiten."

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag gaat uit van het verbouwen en uitbreiden van een rechtmatig tot stand gekomen kamerwoning met 13 entiteiten. Het betreft hier 2 panden met respectievelijk 6 en 7 entiteiten die

reeds zonder voorafgaande vergunning werden samengevoegd tot één gebouw. Dit wordt met huidige aanvraag geregulariseerd. Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen het samenvoegen van beide panden. Verder wordt het aantal entiteiten verlaagd van 13 naar 10 entiteiten. Hierbij wordt er gezocht naar een verhoging in woonkwaliteit zonder de draagkracht van het perceel te overschrijden en te zorgen voor een verdichting op eigen perceel zonder een negatieve ruimtelijk impact te veroorzaken. De vooropgestelde volume-uitbreiding blijft binnen de normen van wat er als gangbaar ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd zonder een te grote impact te hebben op de aanpalende panden en de omgeving. Zo wordt de gelijkvloerse aanbouw naar bouwdiepte beperkt en blijft de bouwdiepte op de verdieping beperkt tot maximaal 2 m dieper dan de minst diepe aanpalende. De nieuwe bouwdiepte biedt ook de mogelijkheid aan de aanpalende panden om hier naar de toekomst toe verder op aan te sluiten.

De nieuwe vooropgestelde indeling en verlaging van het aantal entiteiten binnen het nieuwe volume zorgt voor zowel een verhoging van de gemiddelde bewoonbare oppervlakte maar ook voor een verhoging van de algehele woonkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een kwaliteitsverhoging van de kamerwoning. Verder kan het positief bevonden worden dat er een gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien. Deze is voldoende ruim en biedt voldoende plaats om comfortabel een fiets te stallen.

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer: De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 maart 2025 met kenmerk 016986-003/PV/2025).

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

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

- *de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;*
- *de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").*

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door

FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

** enkel voor zwart/fecaal afvalwater*

** van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)*

** +300 l/ IE tem 10 IE*

** +225 l/IE vanaf de 11e IE*

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Beroepsindiener is eigenaar van de links aanpalende woning Victoriastraat 24.

Hij vreest door de aanzienlijke volume-uitbreiding op de verdiepingen voor visuele hinder en een verlies aan lichtinval.

De volume-uitbreidingen resulteren immers in een ophoging van de scheidsmuren met ca. 2,30 m over een lengte van 6,22 m t.h.v. het achterste dakvlak en een ophoging van 5,14 m over een lengte van 2 m t.h.v. de achtergevel.

Beroepsindiener zal m.a.w. plots uitkijken op een metershoge blinde gevel van ongeveer 2 m diep.

De aanvraag is strijdig met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening moet volgens rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in concreto gebeuren, waarbij de vergunningverlenende overheid in eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw moet nemen.

Naast de in de omgeving bestaande toestand kan ook rekening worden gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Hierbij is belangrijk dat bij een eventuele rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag komen. Ook dit vereist een zorgvuldig onderzoek én een concrete motivering, rekening houdende met de concrete kenmerken van de omgeving.

Dit geldt te meer nu de bouwplaats visueel en architecturaal een eenheid vormt met de onmiddellijk aanpalende bebouwing, waarbij de bestaande bebouwing aan de betrokken zijde van de Victoriastraat een nagenoeg identieke bouwdiepte op de verdiepingen én nokhoogte hanteert.

Het ontwerp verbreekt de eenheid en samenhang in het straatbeeld.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Op 14 juli 2025 werd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar 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 huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 mei 2025 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 Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 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.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd.

De oppervlakte van het pand wordt uitgebreid van 65,8 m² naar 107,5 m².

De gelijkvloerse aanbouw, groot 25,6 m², wordt voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van 50 l/m².

De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter worden door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 25,6 m², waarvan slechts 12,8 m² in rekening gebracht moet worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 94,7 m².

Ingevolge artikel 7, §2 GSVH moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 9.470 l. De aanvraag voldoet hieraan en voorziet gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 12.000 l.

De hemelwaterput wordt 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 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt net zoals bij de hemelwaterput 94,7 m², waarvan echter op basis van artikel 8, §2 GSVH 30 m² per woontiteit mag afgetrokken worden, in casu $10 \times 30 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2$.

Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt minder dan 0 m², waardoor er geen infiltratievoorziening noodzakelijk is.

Het perceel is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

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

2.2 De rioleringstoets

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

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

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 Stikstofoets

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.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (gebouw bevat minder dan 20 kamers).

2.6 Raadpleging aanpalende eigenaar

Het standpunt van het CBS inzake de bezwaren wordt bijgetreden (zie rubriek 1.7).

2.7 De juridische toets

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

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

In de verklarende nota bij de aanvraag wordt een afwijking gevraagd op artikel 4.11 ABR, dat als volgt luidt:

"Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

Een afwijking is enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek:

> als het gaat om erkende assistentiewoningen

> als het gaat om de verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, waarbij de aard en de typische karakteristieken van het gebouw de mix onredelijk maakt

> als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt.

Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw."

De afwijking wordt als volgt gemotiveerd:

"De bedoeling is om aan het Algemeen Bouwreglement maximaal te kunnen voldoen met zo weinig mogelijk afwijkingen. Echter zijn er twee afwijkingen, die wij sowieso niet kunnen oplossen, namelijk:

· Mix van entiteiten (25 % één slaapkamer appartementen, 50 % tweeslaapkamer appartementen en 25 % drieslaapkamer appartementen)

· Minimale gemiddelde vloeroppervlakte van minimum 75 m²

Aangezien het een bestaande situatie betreft en wij deze al maximaal optimaliseren, lijkt ons deze afwijking aanvaardbaar.

Wij vragen een afwijking voor een minimale gemiddelde vloeroppervlakte van 75 m² en voor de mix, die, volgens de voorschriften van het ABR, moeten voorzien worden.

Bij een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning kan echter wel afgeweken worden van het Algemeen bouwreglement indien het aantal woningen niet verhoogd. Gezien het een verbouwing/uitbreiding van een meergezinswoning, zonder verhogen aantal woningen, kan er gebruik gemaakt worden van artikel 4.11.

"Het is niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix of de gemiddelde netto totale vloeroppervlakte van 75 m². Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden."

De in deze motivatie vermelde verdeling van entiteiten en de vooropgestelde norm van minimum 75 m² worden vermeld in de toelichting bij artikel 4.11 ABR, en niet in het verordenend gedeelte.

Gezien het hier een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning betreft en de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de entiteiten opgetrokken wordt door enerzijds het bouwvolume van de woning uit te breiden en anderzijds het aantal kamers te verlagen van 13 naar 10, kan de afwijking worden toegestaan.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het ABR.

2.8 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."

Het perceel bevindt zich in sterk verstedelijkt gebied (omgeving tussen de Zwijnaardsesteenweg en het Citadelpark, op ca. 400 m afstand van de Kleine Ring om Gent) en bevat een rechtmatig tot stand gekomen kamerwoning gekend met 13 entiteiten. Oorspronkelijk ging het om 2 panden met respectievelijk 6 en 7 entiteiten die reeds zonder voorafgaande vergunning werden samengevoegd tot één gebouw. Het perceel bevindt zich in de nabijheid van de campus 'Ledeganck'.

Omdat deze kamerwoning op tal van punten strijdig is met de hedendaagse normen (kamers die minimum vereiste oppervlakte van 12 m² niet hebben, te kleine gemeenschappelijke keuken, onvoldoende sanitair, ...) wordt thans de samenvoeging (regularisatie), verbouwing én uitbreiding gevraagd naar een kamerwoning met 10 kamers.

Ruimtelijk en architecturaal is er geen bezwaar tegen het samenvoegen van beide panden tot één kamerwoning. Dit laat bovendien een efficiëntere indeling van de panden toe, met bijvoorbeeld 1 inkomhal, 1 traphal, 1 gemeenschappelijke keuken, 1 fietsenberging,

De fietsenberging achteraan de tuinstrook is ruimer dan noodzakelijk en kan bijvoorbeeld ook deels als afvalberging gebruikt worden.

De verbouwing/uitbreiding van het pand heeft tot doel een kamerwoning te bekomen die voldoet aan alle voorschriften van het ABR (behoudens het artikel 4.11 ABR, zie hoger) en dus ook aan de hedendaagse vereisten inzake woonkwaliteit.

De nieuwe gemeenschappelijke keuken bevindt zich op de 1^e verdieping en is dus maximum 1 niveau verwijderd van alle woonentiteiten. Deze keuken heeft een oppervlakte van 15,04 m² en is daardoor voldoende ruim voor 10 woonentiteiten.

Acht van 10 kamers krijgen eigen sanitair (minstens wc en douche), zij hebben daarvoor de benodigde oppervlakte van minstens 15 m².

De andere 2 kamers bevinden zich vooraan op de 1^e verdieping en hebben een vloeroppervlakte van resp. 13,13 m² en 13,43 m². De bewoners van deze kamers delen de dichtbij gelegen gemeenschappelijke wc (langs de traphal, een tussenverdieping lager) en douchekamer (langs de traphal, een tussenverdieping hoger).

In de huidige toestand bedraagt de bouwdiepte van het pand 8,30 m op zowel het gelijkvloers als de bovenverdiepingen.

Het gelijkvloers breidt in de nieuwe toestand uit naar bouwdiepte 13,77 m.

Dit is minder dan de max. toelaatbare bouwdiepte die doorgaans gehanteerd wordt (16 à 18 m, afhankelijk van de perceeldiepte) en is ongeveer dezelfde gelijkvloerse bouwdiepte die de links aanpalende woning nr. 24 heeft. Ook de rechts op korte afstand gelegen woningen nrs. 14, 12 en 10 hebben een gelijkaardige gelijkvloerse bouwdiepte.

Het plat dak van de gelijkvloerse uitbreiding heeft een hoogte van 3,32 m t.o.v. de vloerplas, hetgeen een aanvaardbare hoogte is, temeer omdat hier ook een groendak is inbegrepen, dat een visuele meerwaarde vormt voor de bewoners en omwonenden.

Het beroep van appellant – eigenaar van de links aanpalende woning Victoriastraat 24 – is gericht tegen het uitbreiden van de hoofdbouw.

In de huidige toestand heeft de hoofdbouw dezelfde bouwdiepte als de beide aanpalende woningen. De diepte ervan wordt met 2 m uitgebreid.

Vooraan wordt de bestaande kroonlijsthoogte en dakhelling behouden.

Achteraan blijft de kroonlijst, die 1,26 m lager is dan aan de voorzijde, op identiek dezelfde hoogte behouden, maar dus 2 m naar achter geschoven.

Vermits het achterste dakvlak dezelfde dakhelling behoudt, schuift de noklijn ± 1 m achteruit en verhoogt deze met 1,04 m.

Stad Gent hanteert doorgaans als norm dat de bouwdiepte op de verdiepingen max. 12 m mag zijn, en bijkomend ook dat de bouwdiepte op de perceelgrenzen max. 2 m dieper mag zijn dan de aanpalende. Dit laatste wordt als een diepte beschouwd die een evenwicht behoudt tussen enerzijds de wens om op het bouwperceel de woonkwaliteit te verhogen door de vloeroppervlakte op de bovenverdiepingen uit te breiden, en anderzijds de impact die dit heeft op de burens (ontnemen zonlicht, uitkijken op blinde zijgevel, ...) te beperken tot een niveau dat aanvaardbaar wordt geacht qua hinder.

Het is een norm die in heel wat Gentse BPA's en RUP's verankerd is, maar die in voorliggend geval niet verordenend is doordat het perceel niet in dergelijk plan gelegen is. Niettemin vormt de norm enig houvast voor een bouwheer om te weten wat mogelijk is.

Appellant verwijst er in zijn beroepschrift naar dat de woningen Victoriastraat 8 t.e.m. 24 momenteel op de bovenverdiepingen dezelfde bouwdiepte hebben. De kroonlijsthoogten verschillen echter wel, zowel vooraan (bij de rechts aanpalende meergezinswoning nr. 16-18 is er een versprong in de gevel

zelf) als achteraan (zie foto's in verweerschrift dd. 28 juli 2025 van de aanvrager), waardoor ook de nokhoogten niet gelijk zijn in deze huizenrij.

De huidige bouwdiepte op de bovenverdiepingen, nl. 8,30 m, is zeer beperkt bij rijwoningen in stedelijk gebied. De rijwoningen in dezelfde gevelrij hebben bovendien een gevelbreedte die kleiner dan 5 m is (behoudens de reeds samengevoegde woningen nrs. 20-22 en 16-18), zodat mag verwacht worden dat bij een latere verbouwing van deze woningen er nood zal zijn aan een grotere bouwdiepte om te voldoen aan de hedendaagse comforteisen.

Voor de woning nr. 24 van appellant geldt bovendien dat de gevraagde uitbreiding zich quasi pal ten noorden van zijn eigendom bevindt en dus geen zonlicht op zijn perceel zal ontnemen.

Doordat vooraan de kroonlijsthoogte en dakhelling niet gewijzigd wordt zal de verhoging van de noklijn nauwelijks impact hebben op het straatbeeld.

Volgend standpunt van het CBS wordt aldus bijgetreden:

"De vooropgestelde volume-uitbreiding blijft binnen de normen van wat er als gangbaar ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd zonder een te grote impact te hebben op de aanpalende panden en de omgeving. Zo wordt de gelijkvloerse aanbouw naar bouwdiepte beperkt en blijft de bouwdiepte op de verdieping beperkt tot maximaal 2 m dieper dan de minst diepe aanpalende. De nieuwe bouwdiepte biedt ook de mogelijkheid aan de aanpalende panden om hier naar de toekomst toe verder op aan te sluiten."

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

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

De aanvrager stelt onder meer

- Akkoord met verslag provinciaal omgevingsambtenaar

De derden stellen onder meer

- Uitbreiding zal visuele hinder en lichthinder met zich meebrengen
- Uitbreiding 2m dieper is gebruikelijk -> er moet steeds rekening gehouden worden met de concrete toestand

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.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025029825 ingediend door de heer Johan Nijs, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV1

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025029825 ingediend door Nijs wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer: De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 maart 2025 met kenmerk 016986-003/PV/2025).

- Riolering

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

- Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

- Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

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

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

- Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:
 - enkel voor zwart/fecaal afvalwater
 - o van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
 - o +300 l/ IE tem 10 IE
 - o +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

De aanvrager wordt tevens gewezen op de aandachtspunten zoals vermeld in de bestreden beslissing (zie Omgevingsloket).

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

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van

kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het 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 bestuursrechtcolleges, 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 Bestuursrechtcolleges. (<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 Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter