

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025000727

43 2025_DEP_04809 OVberoep 2025000727 - Gent - Vervust-Depuydt - Vergunning verlenen onder voorwaarden

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 OVD;
De heer Stijn Vervust en mevrouw Linde-Raven Depuydt, Elzenhof 6 te 9041 Gent, hebben per beveiligde zending van 4 januari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025000727.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te 9041 Gent, deelgemeente Oostakker, Elzenhof 6, kadastraal gekend 17° afdeling, sectie A, nr. 1376H.

Het betreft een aanvraag tot renovatie en uitbreiding van een gezinswoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Bestaand (A) en uitbreiding keuken (B)	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal woongelegenheden	Wonen

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 10 april 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 7 mei 2025 beroep ingesteld door mr. Yves Loix, mr. Fatema Hosseini, advocaten te Antwerpen, namens de aanvragers.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 4 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 25 augustus 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 2 september 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: verontschuldigd: cbs
aanvrager: de heer José Depuydt bijgestaan door mr. Jelle Zijlstra

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woonuitbreidingsgebied. De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Artikel 1.1: Woonuitbreidingsgebieden

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

- Het terrein ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Holstraat', goedgekeurd op 15 december 1989, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor open bebouwing (percelen min. 600 m²) en zone voor tuinstroken met bouwverbod.
- De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1994 OO 365/00 van 27 juli 1995). De aanvraag heeft betrekking op lot 84.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
 - De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023
 - het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein 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/aanvragen zijn relevant :

Verkavelingsvergunningen

- Op 27/07/1995 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1994 OO 365/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/06/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met aangebouwde carport. (1996/50077)

Omgevingsvergunningen

- Op 16/12/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de renovatie en uitbreiding van een eengezinswoning. (OMV_2024154410)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorliggende aanvraag is gesitueerd langs het Elzenhof in de deelgemeente Oostakker. Het perceel maakt onderdeel uit van een verkaveling met open eengezinswoningen en heeft een oppervlakte van ca. 1.041,18 m².

De woning betreft een eengezinswoning opgebouwd uit één bouwlaag afgewerkt met zadeldak.

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van de beperkte boogvormige uitbouw aan de achtergevel en het voorzien van een nieuwe aanbouw.

De nieuwe aanbouw wordt ook aan de achterzijde voorzien en heeft een breedte van 5,45 meter bij een diepte van 4 meter. In de nieuwe aanbouw zal de keuken worden voorzien. De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak dat ruimer komt dan de footprint van de keuken zelf: de breedte inclusief luifel bedraagt 8,60 meter bij een diepte van 4,80 meter. Het platte dak wordt ingericht als groendak (buffervolume 50 liter/m²) en heeft een dakrandhoogte van 2,75 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas). De vloerpas van de keuken ligt 35 cm lager dan die van de woning. Rondom de keuken wordt het maaiveld ook beperkt verlaagd waardoor het ook dienst kan doen als wadi.

De afstand van de luifel ten opzichte van de achterste perceelsgrens bedraagt 7,64 meter. Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

Rondom de woning worden de verharding in zij- en achtertuin beperkt gewijzigd. Er wordt rondom de nieuwe aanbouw verharding voorzien.

Ter hoogte van de linkergevel, naast de vijver, wordt een deel verharding verwijderd.

1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 februari 2025 tot en met 2 maart 2025.

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 'Holstraat', goedgekeurd op 15 december 1989, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor open bebouwing (percelen min. 600 m²) en zone voor tuinstroken met bouwverbod.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, maar wijkt af op volgend punt:

Zone voor open bebouwing - Afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens: De voorschriften stellen dat de minimale afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens 10 meter dient te bedragen.

Toetsing: De aanbouw wordt (inclusief luifel) ingeplant op slechts 7,64 meter van de achterste perceelsgrens.

Zone voor tuinstroken met bouwverbod: Deze zones kunnen voor maximaal 30 % worden ingericht met oprit-, terras- en voetpadverhardingen.

Toetsing: Hoewel geen onderwerp van de aanvraag wordt opgemerkt dat de voortuinzone voor meer dan 30 % is verhard.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Vermits de aangevraagde afwijking voor wat betreft de afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens betrekking heeft op de bestemming (vermits een deel wordt voorzien in de tuinzone) kan geen toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1. VCRO.

Artikel 4.4.9/1 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 zone voor open bebouwing en zone voor koeren en tuinen welke een aanvulling vormen op de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied'.*
- 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 wenselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder de rubriek "OMGEVINGSTOETS". Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1994 OO 365/00 van 27 juli 1995). De aanvraag heeft betrekking op lot 84.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling, voor wat betreft de inplanting van de aanbouw met luifel (buiten de zone voor bebouwing) en de verharde gedeelten van de voortuinstrook.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie rubriek "OMGEVINGSTOETS") Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater: Dit artikel stelt dat bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht is een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater te voorzien.

Toetsing: Ondanks de grondige wijzigingen in de woning (verplaatsen keuken, creëren nieuwe badkamer, verplaatsen technieken) wordt geen gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater voorzien. De afvoer van de nieuwe keuken en badkamer worden aangesloten op het niet-gescheiden afvoerstelsel. Gelet op de omvang en aard van de werken wordt geoordeeld dat het mogelijk is het afvoerstelsel van afval- en hemelwater te scheiden.

...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een

BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau. Huidige aanvraag is gelegen in het gewone weefsel van de Groeistad. In het gewone weefsel van de Groeistad ligt de nadruk op het vergroten van de eigenheid en leesbaarheid door de publieke ruimte aan te pakken en het bedachtzaam verdichten met woningen, vooral door herbouw en betere benutting van de ruimte. Extra verharding laten we niet toe. Woningen en parkeerruimte groeperen we.

In de nota wordt benadrukt dat BPA's in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden hebben vastgelegd. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden. Zo wordt onder andere het voorzien of het behoud van een minimale tuindiepte (ca. 8 à 10 meter) als een aan te vast houden principe benoemd. Een principe dat niet enkel in het van kracht zijnde BPA werd vastgelegd, maar ook in de verkaveling.

Voorliggende aanvraag voorziet desondanks het terugschroeven van de tuindiepte tot 7,64 meter. In de beschrijvende nota wordt als motivatie voor het voorzien van een beperktere afstand opgeworpen dat dit reeds voorkomt bij andere percelen in de verkaveling en dat dit hier te wijten is aan de specifieke vorm van het perceel, namelijk een hoekperceel. Deze motivering wordt niet bijgetreden: binnen de verkaveling zelf zijn hierop geen afwijkingen op te merken.

Het is vooral een gevolg van de inplanting van de bestaande woning: de woning werd destijds op een afstand van 7 meter in plaats 5 meter achter de rooilijn ingeplant. Het voorzien van een aanbouw achter de reeds dieper ingeplante woning, resulteert nu in een te beperkte afstand ten opzichte van het achterliggende perceel. Des te meer omdat de woning op het achterliggende perceel kortbij de gemeenschappelijke grens staat ingeplant, is het aanhouden van de voorgeschreven minimale 10 meter noodzakelijk.

Dat het perceel gelegen is in de 'oksel' van de verkaveling biedt bovendien net een opportuniteit om de woning meer te gaan richten naar het oosten, waar zich de grootste tuinzone bevindt.

Een aanbouw ter hoogte van de zijgevel, en dus gericht naar het oosten, brengt een kleinere impact voor de aanpalenden met zich mee dan de ontworpen aanbouw aan de achterzijde.

Op basis van deze overwegingen komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking. Een aangepast ontwerp dient bovendien rekening te houden met de opmerkingen met betrekking tot het afvoerstelsel van hemel- en afvalwater (zie rubriek "TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN").

CONCLUSIE

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

[...]

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de renovatie en uitbreiding van een eengezinswoning aan Stijn Vervust - Linde-Raven Depuydt gelegen te Elzenhof 6, 9041 Gent.

..."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de aanvragers

De aanvrager haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen.

- Er kan wel degelijk toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1 VCRO. Vooreerst is het schepencollege van oordeel dat de inplanting van de aanbouw strijdig is met kolom 8 van de

stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Overeenkomstig kolom 8 zou een minimale afstand van 10 meter bewaard dienen te worden ten aanzien van de achterste perceelsgrens. De aanbouw zou evenwel op 7,64 meter ingeplant worden. Bijgevolg is het schepencollege van oordeel dat de aanvraag zou afwijken op de bestemming. Gelet hierop zou geen afwijking verleend kunnen worden met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

Voormelde bepaling biedt de vergunningverlenende overheid expliciet de mogelijkheid om afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften. Deze mogelijkheid is evenwel aan een dubbele restrictie onderworpen. Afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften kunnen enkel worden toegestaan voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Daarenboven is het vereist dat het gaat om *beperkte* afwijkingen.

In tegenstelling tot hetgeen het schepencollege voorhoudt, is in deze wel degelijk voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO. Beroepers zullen hierna één en ander toelichten.

In tegenstelling tot hetgeen het schepencollege voorhoudt, is in deze wel degelijk voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO.

Ten eerste dient te worden vastgesteld dat er in deze geen sprake van een afwijking op de bestemming, doch wel een afwijking op de inrichtingsvoorschriften. Ten tweede is tevens voldaan aan de voorwaarde dat er slechts sprake mag zijn van een *beperkte* afwijking. Voorliggende aanvraag voorziet in een tuindiepte van 7,64 meter, hetgeen slechts een afwijking betreft van 2,36 meter.

Er dient te worden vastgesteld dat de woning ook in de nieuwe toestand nog steeds over een kwalitatieve en ruime tuinzone zal beschikken

- Ook een afwijking met toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO zou kunnen verleend worden.

Voorliggend bpa is meer dan 15 jaar oud en het gaat niet om afwijkingen op wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

Woonuitbreidingsgebieden worden conform artikel 2 Inrichtingsbesluit begrepen onder woongebieden, zodat toepassing gemaakt kan worden van de afwijkingsmogelijkheid voorzien in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Voorts dient nagegaan te worden of het aangevraagde verenigbaar is met de onderliggende gewestplanbestemming. De afwijkingsmogelijkheid kan immers enkel toegepast worden binnen BPA's die een woonuitbreidingsgebied hebben geordend. Ook hieraan is in deze voldaan.

In deze dient te worden vastgesteld dat het volledige woonuitbreidingsgebied geordend wordt door het BPA Holstraat. Dit blijkt duidelijk uit vergelijking van onderstaande kaarten.

- De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening.
- Verhardingsgraad:

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de aanvraag strijdig is met het BPA daar de voortuinzone voor meer dan 30% verhard zou worden. De aanvrager stelt dat ze in graad van beroep wensen te kijken in welke mate hieraan tegemoet kan gekomen worden.

- Rioolstelsel: Tot slot stelt het college van burgemeester en schepenen dat de aanvraag strijdig zou zijn met artikel 3.4 van het Algemeen Bouwreglement. Er zou geen gescheiden afvoerstelsel voorzien worden voor afval- en hemelwater. De afvoer van de nieuwe keuken en badkamer zouden aangesloten worden op het niet-gescheiden afvoerstelsel.

De aanvragers zullen in graad van beroep één en ander aanpassen op de plannen teneinde hieraan tegemoet te komen.

1.9 Adviezen in beroepsfase (PIV 2)

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 25 juni 2025 volgend ongunstig advies uit:
"...

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

1/ Er kon toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1. VCRO ipv 4.4.9/1 VCRO. Het betreft geen afwijking op bestemming, maar op de inrichtingsvoorschriften. Het betreft een *beperkte* afwijking (afwijking van 2,36 meter). Omdat het hoekperceel betreft is de voorziene zone (20 op 18 meter)

moeilijk realiseerbaar icm een afstand van 10 meter. Binnen de verkaveling wordt op verschillende percelen binnen de verkaveling afgeweken. De woning zal nog steeds over een kwalitatieve en ruime tuinzone beschikken.

2/ Indien men van oordeel is dat er geen toepassing zou kunnen gemaakt worden, kan nog toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.9/1 VCRO, ook in woonuitbreidingsgebied. Binnen het BPA Holstraat zijn er op verschillende percelen bijgebouwen voorzien in de achtertuintzone. Het aangevraagde is dus wel verenigbaar met de bestaande bebouwing in de omgeving.

3/ Voor wat betreft de verharding in de voortuintzone (> 30% verhard cfr BPA) zullen zij nagaan in welke mate hieraan kan tegemoet gekomen worden. De plannen zullen ook aangepast worden om tegemoet te komen aan de afwijking mbt verplicht gescheiden stelsel.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ In tegenstelling tot wat werd opgenomen in de weigeringsbeslissing, betreft de aangevraagde afwijking geen afwijking op een bestemmingsvoorschrift maar op een inrichtingsvoorschrift.

De rubriek "TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN" wordt als volgt aangepast/aangevuld:

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, maar wijkt af op volgend punt:
Zone voor open bebouwing - Afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens: De voorschriften stellen dat de minimale afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens 10 meter dient te bedragen.

Toetsing: De aanbouw wordt (inclusief luifel) ingeplant op slechts 7,64 meter van de achterste perceelsgrens.

Zone voor tuinstroken met bouwverbod: Deze zones kunnen voor maximaal 30% worden ingericht met oprit-, terras- en voetpadverhardingen.

Toetsing: Hoewel geen onderwerp van de aanvraag wordt opgemerkt dat de voortuintzone voor meer dan 30 % is verhard.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking met betrekking tot de afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens heeft betrekking op de afmetingen en inplanting van constructies. De afwijking op de voorschriften is niet aanvaardbaar om volgende redenen:

- De minimale afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens (10 meter) weerspiegelt (nog steeds) een huidige gangbare norm. Deze afstand moet enerzijds voldoende private buitenruimte bij woningen garanderen, en anderzijds de impact voor aanpalende woningen beperken. Doordat het betrokken perceel zich in de 'oksel' van de verkaveling bevindt en beschikt over een tuinzone aan de zijgevel van de woning, rest zeker nog voldoende buitenruimte. De afstand van 10 meter dient hier dus vooral om de privacy van de omwonenden te kunnen waarborgen. De woning op het perceel aan de achterzijde (ontsloten langs de Ramstraat) bevindt zich op een (eerder atypische) beperkte afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Om de privacy van beide woning onderling te kunnen garanderen en te bufferen wordt vastgehouden aan de minimale afstand van 10 meter.
- De woning werd destijds op een afstand van 7 meter in plaats 5 meter achter de rooilijn ingeplant. Het voorzien van een aanbouw achter de reeds dieper ingeplante woning, resulteert nu in een (te) beperkte afstand ten opzichte van het achterliggende perceel.
- Dat het perceel gelegen is in de 'oksel' van de verkaveling, biedt bovendien net een opportuniteit om de woning meer te gaan richten naar het oosten, waar zich de grootste tuinzone bevindt. Een aanbouw ter hoogte van de zijgevel, en dus gericht naar het oosten, brengt een kleinere impact voor de aanpalenden met zich mee dan de ontworpen aanbouw aan de achterzijde.

Artikel 4.4.9/1 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 zone voor open bebouwing en zone voor koeren en tuinen welke een aanvulling vormen op de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied'.*
- 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 de rubriek "OMGEVINGSTOETS". Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

2/ Bijgebouwen in de tuinzone zijn mogelijk in overeenstemming met BPA. De impact van dergelijke gebouwen verschilt wezenlijk van een uitbreiding van een woning door de functie (bergruimte vs woonruimte). Er wordt geen toepassing gemaakt van artikel 4.4.9/1 VCRO vermits het aangevraagde de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.

3/ Een nieuwe projectinhoudversie met aangepaste plannen is niet ingediend of raadpleegbaar door Stad Gent en kan bijgevolg ook (nog) niet beoordeeld worden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

1.10 Wijzigingsverzoek dd. 7 juli 2025 (PIV3)

Naar aanleiding van het beroepsschrift van 2 mei 2025 werd op 7 juli 2025 een wijzigingsverzoek ingediend (PIV 3).

Volgende wijzigingen worden aan de aanvraag aangebracht:

- 1) De verhardingsgraad in de voortuinzone wordt aangepast naar de toegelaten 30 %
- 2) Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien.

Diverse plannen (BA_AB_I_N_01_inplanting en BA_AB_P_N_01_fundering- en riolering) en de motivatienota werden in die zin aangepast.

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen.

Art. 64 stelt bijkomend dat: *"Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

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

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

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

Voorliggend wijzigingsverzoek komt tegemoet aan geleverde adviezen, brengt geen schending van de rechten van derden met zich mee en doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Gezien voldaan is aan de drie voorwaarden dient geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd te worden.

De gewijzigde projectinhoud werd op 17 juli 2025 aanvaard.

1.11 Adviezen in beroepsfase (PIV 3)

1.11.1 Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 11 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Nieuwe projectinhoudversie (PIV3) in beroep waarbij de opritverharding aanzienlijk wordt beperkt.

Het aangevraagde bouwvolume blijft hetzelfde.

Argumenten aanvrager in beroep:

- Afwijking van het BPA is beperkt en valt onder 4.4.1. De bestaande woning staat al dieper dan hetgeen het BPA voorziet. Er zal geen hinder ontstaan naar omwonenden. Specifieke vorm van een hoekperceel maakt het moeilijk om te 10 m aan te houden aan de achterzijde.*
- Er kan ook gebruikt maken worden van de afwijkingsmogelijkheden volgens 4.4.9/1.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De nieuwe projectinhoudversie (PIV3) kan voorwaardelijk vergund worden.

De verharding werd drastisch gereduceerd. Zo wordt onder meer de volledige verharding rechts van de woning verwijderd. Enkel een oprit van 5,11 m breed voor twee wagens voor de woning wordt verhard. Dit is een pak beter dan in de bestaande toestand.

Echter wijkt een oprit van 5,11 m breed af van artikel 2.9 van het ABR (algemeen bouwreglement).

De weg is hier breder dan 5,50 m wat betekent dat de oprit maximaal 3 m breed mag zijn. Er is geen reden om hiervan af te wijken. Dit wordt dan ook als voorwaarde opgelegd.

De afwijking voor de aanbouw (7,64 m in plaats van 10 m afstand tot de achterste perceelsgrens) is niet beperkt. Dit gaat om een afwijking van bijna 25%. Artikel 4.4.1 uit de VCRO is dus ook niet toepasbaar. Artikel 4.4.9/1 biedt wel mogelijkheden om af te wijken. Met deze aanbouw blijft de impact naar de aanpalende beperkt vanwege het feit dat het om een eenlaags volume gaat.

Er blijft ook voldoende tuinzone over aan de zijkant. Nogmaals wordt de inspanning om de verharding te reduceren gewaardeerd.

Het voorstel kan bijgevolg voorwaardelijk vergund worden met als voorwaarde dat de oprit (de aantakking tussen het openbaar domein en het private perceel) beperkt moet blijven tot 3 m breed.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

1.12 Wijzigingsverzoek dd. 7 juli 2025 (PIV4)

Naar aanleiding van het advies dd. 11 augustus 2025 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar (advies m.b.t. PIV3) werd op 22 augustus 2025 de gewijzigde projectinhoud PIV4 op het Omgevingsloket geplaatst.

Volgende wijziging werd aangebracht:

- De breedte van de oprit op openbaar domein werd gewijzigd naar 3,00 m. Deze aanpassing is verwerkt op het inplantingsplan (nieuwe toestand).*
- Verduidelijking van de soort waterdoorlatende verharding in de voortuinstrook: kiezelstenen.*

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen.

Art. 64 stelt bijkomend dat: *"Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

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

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

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

Voorliggend wijzigingsverzoek komt tegemoet aan geleverde adviezen, brengt geen schending van de rechten van derden met zich mee en doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Gezien voldaan is aan de drie voorwaarden dient geen nieuw

openbaar onderzoek georganiseerd te worden.
De gewijzigde projectinhoud werd op 25 augustus 2025 aanvaard.

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 project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan 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 hemelwater dat op de aanbouw terecht komt, wordt niet afgevoerd naar de openbare riolering maar infiltreert ter plaatse op eigen terrein.

Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een groendak, een hemelwaterput en/of een infiltratievoorziening.

Niettemin wordt het plat dak van de aanbouw toch afgewerkt met een groendak, hetgeen positief is. De verhardingen rondom de aanbouw kunnen afwateren in een voldoende grote groenzone op eigen terrein.

De verhardingen in de voortuinstrook worden volgens het inplantingsplan 'nieuwe toestand' aangelegd in waterdoorlatend materiaal, meer bepaald kiezelstenen (zie PIV4).

Deze verharding dient aangelegd met een hellingspercentage van minder dan 2 %, zo niet dient deze verharding aangesloten op een wadi (artikel 8, § 2 GSVH). Op het inplantingsplan wordt het hellingspercentage niet vermeld.

In de verklarende nota van de architect (bijlage 1) wordt wel vermeld dat het hellingspercentage kleiner dan 2 % zal zijn. Dit wordt voor de zekerheid als voorwaarde opgelegd.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarde worden de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbescherming legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart gelegen op ruim 5 km van het VEN-gebied 'Damvallei' en van het habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Voorliggende aanvraag betreft geen verkeersgenererend project.

Ook heeft voorliggend project geen stikstofimpact t.g.v. stationaire bronnen. Het Stikstofdecreet, decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024, dat voorziet in een reductie van

stikstofemissies en de bescherming van kwetsbare habitatrichtlijngebieden, is bijgevolg niet van toepassing.

Er worden geen bomen gerooid. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

2.5.1 Toetsing aan de verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1994 OO 365/00 van 27 juli 1995). De aanvraag heeft betrekking op lot 84.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling, voor wat betreft de inplanting van de aanbouw met luifel (buiten de zone voor bebouwing) en de verharde gedeelten van de voortuinstrook.

Voorliggende verkaveling is ouder dan 15 jaar en vormt bijgevolg op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2).

2.5.2 Toetsing aan het BPA 'Holstraat'

Het perceel is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor open bebouwing (percelen min. 600 m²) en zone voor tuinstroken met bouwverbod.

Voorliggende aanvraag wijkt af van de voorschriften op volgend punt:

Zone voor open bebouwing - Afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens: De voorschriften stellen dat de minimale afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens 10 meter dient te bedragen.

Toetsing: De aanbouw wordt (inclusief luifel) ingeplant op slechts 7,64 meter van de achterste perceelsgrens.

Verder merkt Stad Gent op dat, hoewel de voortuinzone geen deel uitmaakt van de aanvraag, deze zone meer dan 30 % verhard is, en ook dit in strijd is met de bepalingen in het BPA die voor deze zone oplegt dat ze voor maximaal 30 % mag worden ingericht met oprit-, terras- en voetpadverhardingen.

Met het wijzigingsverzoek ingediend op 7 juli 2025 (PIV3) werden de verhardingen in de voortuin drastisch verminderd, ook de volledige verharding rechts van de woning wordt verwijderd. Enkel een oprit van 5,11 meter breed voor 2 wagens wordt verhard. De totale verharding in de voortuin bedraagt hierdoor ongeveer 28,5 m² op een totale oppervlakte van de voortuinstrook van 133 m² (eigen metingen op het inplantingsplan nieuwe toestand). Dit is een verhardingspercentage van 21,5 %. De verhardingen voldoen bijgevolg aan de voorschriften van het BPA.

De voorschriften van een BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), luidt als volgt:

"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 15 december 1989 en is dus ouder dan 15 jaar.

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

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

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

Vooreerst dient opgemerkt dat de nieuwe aanbouw achteraan over een diepte van 1,00 meter overluifeld wordt.

De aanbouw zelf (achtergevel ervan) houdt dus 8,64 meter afstand tot de achterste perceelgrens. De ruimte onder de luifel maakt deel uit van het terras, horend bij de tuinstrook.

Op 19 september 2019 heeft het CBS het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd, enerzijds als leidraad voor de toepassing van het begrip 'ruimtelijk rendement' in Gent, maar anderzijds ook als beoordelingskader van de verruimde afwijkingsmogelijkheden in de VCRO voor verkavelingen en BPA's ouder dan 15 jaar. Het document bevat dus m.a.w. concrete handvaten over hoe Stad Gent omgaat met aanvragen die o.a. afwijken op verkavelingen ouder dan 15 jaar.

Het beleidskader is gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd, door de deputatie goedgekeurd werd op 26 juli 2018 en officieel van kracht is sinds 22 augustus 2018.

Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen. Het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' betreft een visie die rekening houdt met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is de visie dan ook te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

Het perceel bevindt zich in de deelruimte 'groeistad'.

Het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' stelt in de groeistad het voorzien of het behoud van een minimale tuindiepte van 8 à 10 meter voorop (zie blz. 86 van deze beleidsvisie).

De aanvraag voldoet hier principieel aan, zij het tamelijk nipt.

Belangrijker is echter dat het hier niet om een perceel gaat met een klassieke rechthoekige vormgeving, maar om een perceel dat op het uiteinde van een pijpenkop gelegen is, waardoor de linker zijtuinstrook onder een schuine lijn steeds breder wordt. Het perceel verbreedt naar links toe van ± 14 meter aan de straatzijde naar ± 45,5 meter in de achtertuintrook.

Er is dus naar tuinbeleving toe een kwalitatieve linker zijstrook, én de achtertuintrook is ongeveer tweemaal zo breed als van de omliggende percelen.

De kwaliteit van de tuin wordt dus m.a.w. niet geschaad door de aanbouw (inclusief 1 m diepe luifel) tot op 7,64 meter afstand van de achterste perceelgrens te voorzien.

De afwijking op de afstand van de aanbouw naar de achterste perceelgrens kan op basis van deze motivering en in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO toegestaan worden.

Opgemerkt wordt dat ook Stad Gent in fase van beroep kan instemmen met deze afwijking (zie rubriek 1.11.1).

2.5.3 Toetsing aan Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent

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

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.4 ABR omdat geen privaat gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater wordt voorzien.

In de gewijzigde projectinhouden PIV3 en PIV4 wordt aan deze strijdigheid tegemoetgekomen door wél een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater te voorzien.

In het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar wordt evenwel terecht opgemerkt dat in PIV3 een nieuwe strijdigheid wordt gecreëerd met artikel 2.9 ABR ingevolge de voorgestelde wijzigingen aan de verharding.

Artikel 2.9 ABR heeft betrekking op 'de maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied'.

Dit artikel bepaalt o.a. dat de maximale breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn 3 meter mag bedragen vanaf een breedte van de rijweg van 5,51 meter.

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

"We beperken – ter hoogte van de rooilijn – zowel de breedte van de oprit als het aantal opritten om volgende redenen: minder verharding, meer veiligheid voor fietser en voetganger ten opzichte van het uitrijdend verkeer, meer beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein, een fraaiere leefomgeving met groenere voortuinen, meer infiltratie van regenwater in de bodem, minder belasting van de openbare riolering. We doen in dit voorschrift geen uitspraak over de verhardingsbreedte achter de rooilijn op privaat terrein. Die moet wel rekening houden met artikel 3.2.

De toegelaten breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn houdt rekening met de nuttige breedte van de rijweg waarop de oprit uitgaat zodat voertuigen vlot kunnen in- en uitrijden. De nuttige breedte is de beschikbare ruimte tussen de boordstenen die niet gewoonlijk gebruikt wordt om te parkeren. Ingeval de gevel op de rooilijn staat, bepaalt dit voorschrift met betrekking tot de breedte van de oprit, ook de maximale breedte van de garage/onderdoorgang/autostaanplaats in de zin van artikel 2.5."

De weg is hier breder dan 5,51 meter – het perceel paalt aan het breedste deel van de pijpenkop – zodat de oprit t.h.v. de rooilijn max. 3 meter breed mag zijn.

In voorliggende aanvraag bedraagt de breedte van de oprit 5,11 meter t.h.v. de rooilijn om 2 naast elkaar gelegen parkeerplaatsen te voorzien.

In het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dd. 11 augustus 2025 wordt het gewijzigde ontwerp met de 2 naast elkaar gelegen parkeerplaatsen in de voortuin gunstig geadviseerd, mits volgende beperking:

"Echter wijkt een oprit van 5,11 m breed af van artikel 2.9 van het ABR (algemeen bouwreglement). De weg is hier breder dan 5,50 m wat betekent dat de oprit maximaal 3 m breed mag zijn. Er is geen reden om hiervan af te wijken. Dit wordt dan ook als voorwaarde opgelegd. (...).

Het voorstel kan bijgevolg voorwaardelijk vergund worden met als voorwaarde dat de oprit (de aantakking tussen het openbaar domein en het private perceel) beperkt moet blijven tot 3 m breed."

In de gewijzigde projectinhoud PIV4 wordt de oprit gereduceerd naar 3,00 m, met centrale ligging t.o.v. beide parkeerplaatsen.

In PIV4 wordt dus m.a.w. de strijdigheid met artikel 2.9 ABR opgeheven.

2.6 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 vergunningvoorschriften 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 BPA bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten hoofd- en nevenbestemmingen, de inplanting van hoofd- en bijgebouwen, de toegelaten bouwdieptes en -hoogtes van deze gebouwen, de dakvormen, de bezettingsgraad van de zones, de max. oppervlakten van de gebouwen, de toegelaten materialen,

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het BPA moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

De enige afwijking op de BPA-voorschriften betreft de diepte tussen de aanbouw bij de woning en de achterste perceelgrens, die de opgelegde afstand van minimum 10 m niet haalt.

Bij de toetsing aan de voorschriften van het BPA (rubriek 2.5.2) werd uitvoerig gemotiveerd waarom deze afwijking niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en kan toegestaan worden.

Het voorzien van de 2 parkeerplaatsen in de voortuin is niet strijdig met de voorschriften van het BPA, het ontwerp (in PIV3 en PIV4) blijft binnen de toegelaten verhardingsgraad van 30 % in de voortuinstrook.

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

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

De aanvrager stelt onder meer akkoord te gaan met het advies.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025000727 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV4 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025000727 ingediend door Vervust-Depuydt wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

- De verharding in de voortuinstrook dient aangelegd in waterdoorlatend materiaal, met een hellingspercentage van minder dan 2 %.

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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervalt termijn 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 gedeeltes, 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 Bestuursrechtscollages, 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 vervaltermijn 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 bestuursrechtscollages, 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 Bestuursrechtscollages. (<http://www.dbrc.be/vergunningbetwistingen>)

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