

Deputatie

Besluit

Zitting van 25 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025031788

38	2025_DEP_05016	OVberoep 2025031788 - Gent - Derden (Steenbrugge) tegen Sono Invest bvba - 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; Sono Invest bvba, met als contactadres Koolstraat 31, 9940 Evergem, heeft per beveiligde zending van 12 maart 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025031788.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Terneuzenlaan 2, kadastraal gekend 1^o afdeling, sectie A, nr. 3036K.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een woning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 28 mei 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 2 juli 2025 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Maxim Steenbrugge, Voormuide 70 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 28 juli 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 7 augustus 2025 werd een verweernota op het Omgevingsloket geplaatst door architect Ingrid De Baere, namens de aanvrager.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 5 september 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 16 september 2025 ,in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle van Der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar: voor de aanvrager: architect Ingrid De Baere

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 met culturele, historische en/of esthetische waarde. 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, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.2.1 Fluxys Belgium

Deze instantie bracht op 11 april 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 25 april 2015 volgend standpunt uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 8/04/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Terneuzenlaan 2 in Gent (44021A3036/00K000) een volledig gunstig advies verleent.

Het project omvat het aanpassen van een bestaande woning met plaatsen van een septische put en hemelwaterput.

Het projectgebied is gelegen langs Handelsdok (beheerder: De Vlaamse Waterweg) en stroomt af naar het Kanaal Gent Terneuzen (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van het Handelsdok. Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 48,95 m².

De bijkomende verharding bedraagt 0 m².

Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 5000 liter en hergebruik (aansluiting van toiletten, wasmachine en dubbele dienstkraan). De overloop van deze hemelwaterput wordt aangesloten op de riolering. Gezien het perceel kleiner is dan 120 m² is het plaatsen van een infiltratievoorziening niet verplicht.

Er is een septische put van 2000 liter voorzien.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput van 5000 liter aanwezig is (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien voor toiletten, wasmachine en dubbele dienstkraan. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op de openbare riolering.

iii. Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet voor de rest geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

v. Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van het Handelsdok niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Het project voldoet aan het standstilbeginsel. Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium."

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- Op 24/11/2011 werd een weigering afgeleverd voor het herbouwen van een rijwoning tot kantoor. (2011/669)
- Op 24/01/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het herbouwen van een rijwoning. (2012/816)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Terneuzenlaan in de wijk 'Muide – Meulestede – Afrikalaan'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de overzijde is het Tolhuisdok gelegen. Het perceel in kwestie is ca. 51,75 m², heeft een totale diepte van 11,36 m bij een breedte van 5 m t.h.v. de rooilijn en 3,33 m aan de achterzijde van het perceel. Het gebouw bestaat uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 7,78 m. De kroonlijsthoogte aan zowel de voor- als achtergevel bedraagt +8,52 m met een nokhoogte van +12,43 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. Aan de voorzijde van het hellende dak wordt er een inpandig dakterras voorzien. Dit dakterras is gevelbreed voorzien, 1,6 m diep en is volledig binnen het gabarit van het hellende dak voorzien. Verder wordt er intern een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op de achterste perceelsgrens met een bouwdiepte van 11,36 m en heeft een totale hoogte van +3,2 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Er wordt een deel van de aanbouw gesloopt in functie van het creëren van een buitenruimte/koer. Deze is ca. 2,03 diep en heeft een breedte tussen 85 cm en 1,54 m. Er zijn hiervoor geen wijzigingen aan de scheidsmuren vereist.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 l en een hemelwaterput van 5.000 l.

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en slaapkamer/bureau aan de voorzijde, centraal de traphal en een slaapkamer en aan de achterzijde een badkamer en koer. De 1^e verdieping

is voorzien van een zithoek, eetruimte en keuken. De 2^e verdieping is voorzien van een inpandig terras, slaapkamer, berging en badkamer.

De bestaande voorgevel wordt in huidige aanvraag grondig aangepast.

Op de 1^e verdieping worden de bestaande gevelopeningen verwijderd en wordt er één grote erker voorzien. Deze erker is 3,4 m breed en hoog en springt 20 cm voorbij de rooilijn op een vrije hoogte van +3m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De voorgevel is voorzien uit een witgeschilderde gevelsteen en een schrijnwerk uit zwart pvc.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden, noch een 'raadpleging aanpalende eigenaar', aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag gaat uit van grondige verbouwing en herindelingswerken van de eengezinswoning. Hierbij wordt het bestaande volume grotendeels behouden. Er wordt op de gelijkvloerse verdieping een beperkte koer gecreëerd om voldoende daglichttoetreding te verkrijgen op de gelijkvloerse verdieping. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte en het integraal bebouwd zijn van het perceel in bestaande toestand, kan het positief bevonden worden dat er toch wordt gezocht naar een beperkte vorm van ontpitting op het perceel in functie van een buitenruimte en daglichttoetreding. Gezien deze gelijkvloerse buitenruimte weinig kwalitatief is en vooral dient om natuurlijke daglichttoetreding te bekomen op de gelijkvloerse verdieping, dient er gekeken te worden naar een hoger gelegen buitenruimte. Hierbij wordt er aan de voorzijde van het hellende dak een inpandig dakterras voorzien. Terrassen op verdiepingen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Dergelijk terras bevindt zich op een grote hoogte, waardoor dit kan fungeren als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Gezien de beperkte mogelijkheden tot het creëren van een buitenruimte alsook de ligging aan de straatkant van het dakterras, wordt er geoordeeld dat dit dakterras geen negatieve impact zal hebben op de omgeving. Dit dakterras draagt bij tot een verhoging van de woonkwaliteit. Verder draagt de interne heropdeling van de woning ook bij tot het verhogen van de woonkwaliteit. De vooropgestelde werken kunnen vanuit een ruimtelijk oogpunt positief bevonden worden.

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

Fluxys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 11 april 2025, met kenmerk TPW-OL-2025222412) moeten strikt nageleefd worden.

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 20cm 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.

Opzoeken riolering bij sloop

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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4 m is dit 20 cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant is sinds kort eigenaar van de rechts aanpalende woning Terneuzenlaan 1.

De geplande erker aan de voorzijde (3,4 m op 3,4 m groot, 20 cm uitkragend voorbij de rooilijn) beperkt rechtstreeks zijn zicht op het Tolhuisdok.

Hij verzoekt om een kleinere uitkraging of een gewijzigde positionering, zodat de toekomstige zichtlijn vanuit zijn woning, waar zelf in de toekomst ook een erker met gelijkaardige dimensies zou komen, niet beïnvloed wordt.

Het geplande inpandig dakterras sluit direct aan op de gemeenschappelijke scheidingsmuur met zijn woning, waardoor zijn eigen plannen om een vergelijkbaar dakterras te realiseren ernstig worden belemmerd.

Appellant vreest dat hij dan minder kans zal hebben om ook een dakterras tot tegen de scheidsmuur vergund te krijgen, waardoor zijn dakterras aanzienlijk kleiner zal zijn. Aangezien zijn perceel minder bruikbare grondoppervlakte en geen tuinruimte heeft, is een maximale buitenruimte (dakterras) essentieel voor de woonkwaliteit en comfort.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 7 augustus 2025 hetzelfde advies uit als in eerste aanleg (zie rubriek 1.1).

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 4 augustus 2025 volgend advies uit:

"..."

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

Erker: *Deze beperkt rechtsreeks zicht op het Tolhuisdok vanuit de woning wat een fundamenteel aspect is van deze locatie. Hierbij verzoekt de beroepsindiener om de erker kleiner te voorzien of op een andere locatie te voorzien zodat het uitzicht of de kans op een eigen erker niet wordt belemmerd.*

Inpandig dakterras: *Deze sluit rechtsreeks aan bij de gemeenschappelijke scheidingsmuur waardoor er geen mogelijkheid is om zelf een dakterras te voorzien. De inplanting belemmerd de mogelijkheden voor de beroepsindiener om zelf een dakterras te voorzien.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Erker: *De uitspringende erker op de eerste verdieping werd in huidig voorstel overgenomen van de linker aanpalende die een soortgelijke volumetrie en vormgeving heeft gehanteerd voor de verbouwing. De uitsprong van de erker is dermate beperkt dat deze niet waarneembaar zal zijn vanuit de privatieve delen in zowel de linker als rechter woning. Verder is er in geen enkel geval een belemmering van toepassing. De erker is ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar en de beroepsindiener heeft hierbij ook de mogelijkheid om een soortgelijke erker te voorzien.*

Inpandig dakterras: *Het dakterras uit huidige aanvraag is in huidig voorstel overgenomen van de linker aanpalende en zoekt hier ook aansluiting op.*

De scheidingsmuur tussen beide is voldoende hoog waardoor er geen ruimtelijke impact zal zijn (inkijk, geluidsoverlast, ...). Er is geen sprake van enige vorm van belemmering. Gezien de beperkte

perceelsoppervlakte van de panden in deze straatwand dient er gezocht te worden naar een andere manier om een buitenruimte te creëren, onder de vorm van een inpandig dakterras. Het reeds aanwezig zijn van dakterrassen in de omgeving biedt de beroepsindiener ook de mogelijkheid om soortgelijk dakterras te voorzien.

Zoals ook vermeld in de beslissing onder 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening' zijn de vooropgestelde ruimtelijke ingrepen aanvaardbaar en inpasbaar en bieden deze ook de mogelijkheid aan de aanpalende panden om soortgelijke ingrepen aan te vragen.

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."

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 in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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 perceel is in de bestaande toestand volledig bebouwd.

In de nieuwe toestand wordt een klein gedeelte van de achterbouw (2,4 m²) opengewerkt tot koer.

De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 5.000 liter.

Voor een dakoppervlakte van 48,95 m² volstaat dit (artikel 7, §1 GSVH).

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, wasmachine en een dubbele dienstkraan.

Gezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht (artikel 3.8 ABR).

Gezien het perceel kleiner is dan 120 m² dient geen infiltratievoorziening aangelegd te worden (artikel 8, §1 GSVH).

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West, die zowel in eerste aanleg als fase van beroep een gunstig advies verleende.

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

Er kan aldus besloten worden dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad en dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 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.

2.4 De juridische toets

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

De woning heeft geen specifieke erfgoedwaarde, zodat de verbouwing van de voorgevel niet strijdig is met het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving. De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning met gevelbreedte 5,00 m, op een zeer ondiep perceel (11,36 m).

De hoofdbouw heeft een bouwdiepte van 7,78 m en een kroonlijsthoogte van ca. 2,5 bouwlagen onder een zadeldak. De overige perceeloppervlakte is bebouwd met een gelijkvloerse aanbouw onder plat dak.

De aanvraag heeft voornamelijk tot doel de woning binnen haar bestaand bouwvolume herin te richten, waarbij de zithoek en keuken verplaatst worden van het gelijkvloers naar de 1^e verdieping. Het gelijkvloers zal 2 slaapkamers bevatten in de hoofdbouw en een badkamer in de vernieuwde achterbouw, waarbij de achterste slaapkamer en de badkamer daglicht kunnen ontvangen via ramen die uitgeven op een nieuw te creëren koer van 2,4 m² groot. Er dienen geen scheidsmuren verhoogd en/of gewijzigd te worden.

De 2^e verdieping zal een derde slaapkamer bevatten met eigen douchecel, een berging en vooraan een nieuw te creëren inpandig dakterras van 7,2 m² dat tot tegen de beide zijdelingse scheidsmuren komt.

Voorts wordt de kelder gedempt en de woning voorzien van een septische put en een hemelwaterput. Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat deze handelingen ervoor zorgen dat de woonkwaliteit op het perceel verhoogt en dat de vooropgestelde werken vanuit een ruimtelijk oogpunt positief bevonden worden.

De bezwaren van appellant – eigenaar van de rechts aanpalende woning Terneuzenlaan 1 – hebben betrekking op het inpandig dakterras en het voorzien van een erker in de voorgevel van 3,40 m bij 3,40 m groot t.h.v. de 1^e verdieping. De erker springt 20 cm op de rooilijn in, houdt 1,30 m afstand van de rechterzijperceelgrens, 30 cm afstand van de linkerzijperceelgrens en heeft een hoogte van minimum 3,03 m t.o.v. het voetpad.

Appellant is niet tegen beide ingrepen op zich, maar wenst in de toekomst dezelfde ingrepen te kunnen/mogen doen met dezelfde omvang in zijn woning.

Vooreerst dient opgemerkt dat de erker qua afmetingen in overeenstemming is met artikel 2.7 ABR, dat o.a. volgende bepalingen bevat:

"...

van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

...

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 centimeter van de

zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

...”

Het feit dat de erker volledig in overeenstemming is met de gedetailleerde bepalingen van artikel 2.7 ABR inzake ‘uitsprongen boven de openbare weg’, vormt een sterke aanwijzing dat de erker niet als hinderlijk voor de burens te beschouwen is en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

In het advies dd. 4 augustus 2025 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar (zie rubriek 1.9.2) wordt verwezen naar hetgeen reeds bij de links aanpalende woning Terneuzenlaan 3 werd toegestaan in de door het CBS op 24 juni 2021 vergunde aanvraag met omgevingsreferentie 2021059899, namelijk:

- een volledig beglaasde erker van 2,77 m breed en 2,93 m hoog op een hoogte van minimum 3,44 m boven het trottoir, 44 cm op de rooilijn inspringend en 59 cm afstand houdend tot beide zijperceelgrenzen [opmerking: het hierboven vermelde artikel 2.7 ABR was toen nog niet van kracht, een erker mocht toen tot 60 cm op de rooilijn inspringen vanaf 3 m hoogte];
- een inpandig dakterras vooraan op de 2^e verdieping tot tegen de beide zijdelingse scheidsmuren.

In deze vergunning werd een voorwaarde opgenomen m.b.t. het dakterras dat achteraan op de 1^e verdieping zou gerealiseerd worden.

Er werd geen voorwaarde opgenomen m.b.t. het inpandig terras aan de voorzijde van de 2^e verdieping, dat als volgt beoordeeld werd:

“Het gevelbrede, inpandige dakterras aan de straatzijde is ruimtelijk aanvaardbaar. Door de beperkte oppervlakte (10,6 m²) en de oriëntatie aan de straatzijde, kan men verwachten deze inrichting geen abnormale hinder zal veroorzaken naar de omliggende percelen”.

In voorliggend ontwerp is de gevraagde erker op de 1^e verdieping iets groter in oppervlakte dan de erker bij de links aanpalende woning, nl. 11,56 m² tegenover 8,12 m².

Dit verschil is te verantwoorden doordat de voorgevel 1,05 m breder is dan van de links aanpalende woning en dus een iets grotere erker verdraagt.

Anderzijds springt de gevraagde erker maar 20 cm op de rooilijn in, tegenover 44 cm bij de links aanpalende woning.

De gevraagde erker is dus niet in strijd met de goede plaatselijke ordening, gelet op de reeds eerder verleende vergunning m.b.t. de links aanpalende woning. Ook de verder naar links gelegen woning Terneuzenlaan 4 heeft een erker van gelijkaardige omvang, maar dan t.h.v. de 2^e verdieping.

De erker behoudt 1,30 m afstand tot de perceelgrens met de rechts aanpalende woning Terneuzenlaan 1 van appellant, de afstand tot diens raam op de 1^e verdieping zal ± 3 m bedragen. Vermits het glas in een raam ± 15 cm achteruitspringt t.o.v. de voorgevellijn kan de gevraagde erker dus nooit het thans bestaande zicht belemmeren van appellant op het Tolhuisdok, een dok waarop trouwens een rechtstreeks (loodrecht) uitzicht is vanuit zijn voorgevel.

Appellant stelt in zijn beroepschrift van plan te zijn in de toekomst een erker te plaatsen van ‘gelijkaardige dimensies’. Ook in dit geval kan niet ingezien worden hoe de hier gevraagde erker zijn zicht op de dokken zou kunnen belemmeren.

In dit verband kan nog opgemerkt worden dat bij de verbouwing van de woning nr. 3 toegestaan werd dat de voorgevel afgewerkt werd met gevelisolatie, 14 cm inspringend op de rooilijn, en dit uiteraard tot tegen de beide zijperceelgrenzen.

In voorliggend ontwerp wordt vooralsnog geen gevelisolatie met bijhorende overschrijding van de rooilijn met 14 cm gevraagd, doch wettelijk kan dit te allen tijde gevraagd/toegestaan worden op basis van artikel 4.3.8, §1 VCRO.

In dat geval zou de gevraagde erker quasi volledig (op 6 cm na) in de voorgevel ‘opgeslorpt’ worden. Ook dit toont aan dat de gevraagde insprong van de erker op de rooilijn niet onredelijk is, integendeel.

Het gevraagde inpandig dakterras vooraan op de 2^e verdieping is perceelbreed, net zoals dit reeds bij de links aanpalende woning nr. 3 vergund werd op 24 juni 2021 (zie hoger).

Dit toont (1) aan dat het gevraagde dakterras niet strijdig is met de goede plaatselijke ordening, en

(2) dat de vrees van appellant dat dit de mogelijkheid zou beknotten om ook bij zijn woning een dergelijk perceelbreed dakterras te voorzien ongegrond is, integendeel: mocht hier een minimumafstand opgelegd worden die het inpandig terras tot de perceelgrenzen zou moeten respecteren, dan zou het maar logisch zijn in de toekomst ook bij appellant dergelijke minimumafstand op te leggen.

Op heden is er sowieso geen enkele inkijk mogelijk vanop het te realiseren dakterras naar de woning van appellant (er zijn geen dakvensters of dergelijke aanwezig in diens dak aan de voorzijde).

De te behouden zijdelingse scheidsmuren zijn voldoende hoog langsheen het geplande dakterras om hinderlijke zichten te vermijden naar het reeds bestaande dakterras bij de linker woning nr. 3 (zie o.a. betrokken doorsnede in de nieuwe toestand).

Gezien de woningen nrs. 1 en 2 eenzelfde gabariet en horizontale geleding hebben, mag in alle redelijkheid verwacht worden dat, mocht bij de woning nr. 1 van appellant een gelijkaardig inpandig dakterras voorzien worden, er zich geen problemen inzake privacy tussen beide terrassen zullen voordoen bij behoud van de bestaande scheidsmuur.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, noch op enigerlei wijze de door appellant geplande verbouwingen aan diens recent gekochte woning kunnen beknotten.

Vergunning kan verleend worden onder de door het CBS vermelde voorwaarden.

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

De aanvrager stelt dat hij akkoord gaat met het verslag

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

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025031788, ingediend door Sono Invest bvba, kan een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2

.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025031788 ingediend door Sono Invest bvba wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Voortvloeiend uit externe adviezen
 - o Fluxys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 11 april 2025, met kenmerk TPW-OL-2025222412) moeten strikt nageleefd worden.

- 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 riolaansluiting

De regels rond de riolaansluiting 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/riolaansluiting vindt u meer info over :

- o de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- o 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 20cm 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.

Opzoeken riolering bij sloop

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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

- Openbaar domein

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4 m is dit 20 cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Aandachtspunten:

Zie beslissing dd. 28 mei 2025 van het CBS.

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 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 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens