

Deputatie

Besluit

Zitting van 2 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025040294

51 2025_DEP_04933 OVberoep 2025040294 - Oudenaarde - Vanderhaeghen-Geiregat ; De Jaegher - Vergunning verlenen

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;
De heer Brecht Vanderhaeghen, mevrouw Siel Geiregat, Oudestrijdersstraat 25 te Oudenaarde en mevrouw Jolien De Jaegher, Burg. Maenhoutstraat 95A te Merelbeke hebben op 2 april 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend in Oudenaarde. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie 2025040294.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Oudenaarde Oudestrijdersstraat 25, kadastraal gekend 3de afdeling, sectie A, nr.0578 P 3; Het betreft een aanvraag tot verbouwing van een woning.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Verbouwing achterbouw	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden	Wonen

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van dinsdag 17 juni 2025 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van dinsdag 8 juli 2025 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 4 augustus 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 29 augustus 2025.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting op dinsdag 23 september 2025.

Mevrouw Jolien De Jaegher, architect, namens de aanvrager verontschuldigde zich.

Dat verder niemand verschenen is.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24/02/1977 en latere wijziging goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering d.d. 29/10/1999). De bouwplaats ligt in woongebied en natuurgebied. De werken hebben betrekking op het deel gelegen in woongebied. Volgende voorschriften zijn van toepassing:

Artikel 1.0: woongebieden

De woongebieden zijn bestemd 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.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gewestweg.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het terrein ligt niet binnen een polder.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 13 mei 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hogervermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

..."

1.3.2 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie liet op 7 mei 2025 het volgende weten:

"Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft geen advies gezien het project gelegen is in woongebied. Er is geen verboden te wijzigen vegetatie aanwezig en het bosdecreet is niet van toepassing."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

- Op 21/6/1965 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het terrein waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft is gelegen langs de dorpsrand van de deelgemeente Nederename. De aanvraag is gelegen aan een gewestelijke verbindingsweg.

De omgeving bestaat uit een lintbebouwing met een verscheidenheid aan bouwtypologieën.

Op het terrein staat een ééngezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak, uitgevoerd in rode baksteen met witte accenten. Links van de woning bevindt zich een lager bijgebouw met een witgeschilderde gevel en een grote sectionaalpoort, vermoedelijk dienstig als garage of opslagruimte. Het gebouw staat op de perceelsgrenzen.

Voorliggende aanvraag beoogt de verbouwing van een bestaande ééngezinswoning.

Op de bestaande achterbouw wordt een uitbreiding voorzien waarin een nieuwe badkamer zal worden ingericht. Het hellend dak van de achterbouw wordt volledig afgebroken, waarna de geplande uitbreiding op het verdiep wordt gerealiseerd met een bouwdiepte van 13,12 meter. De uitbouw zal een kroonlijsthoogte van 6,21m bedragen. De uitbouw wordt afgewerkt met een zwart aluminium dakprofiel en een houten gevelbekleding.

In het dakvlak van het hoofdvolume wordt tevens een dakkapel voorzien. De dakkapel is 2,40m breed en bevindt zich op 2,57m van het zijperceel. De dakkapel wordt afgewerkt met een houten gevelbekleding.

Tevens wordt er in de zijgevel een raam gedicht.

1.6 Openbaar onderzoek

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

De aanpalende eigenaar werd op 6 mei 2025 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Naar aanleiding van het onderzoek naar de scheidingsmuren werden geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

...

6. Onderdeel Stedenbouwkundige handelingen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen wordt het dossier als volgt beoordeeld:

Legaliteitstoets

Overeenstemming met het geldende plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde gewestplan

...

Opportunitetstoets

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Het goed is niet gelegen binnen de contouren van een bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurde verkaveling, waardoor er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn.

De aanvraag stemt principieel overeen met de bestemming volgens het gewestplan.

Het bestaande hellend dak wordt afgebroken en vervangen door een plat dak. De bouwdiepte van 18,05 meter op het gelijkvloers blijft behouden, waardoor de ingreep binnen het bestaande volume blijft en visueel goed inpasbaar is in de omgeving.

Op de verdieping wordt een uitbreiding voorzien van 4,82 m op 3,13 m, waardoor de totale bouwdiepte op het verdiep 13,00 meter bedraagt. Deze overschrijdt de maximaal toegelaten bouwdiepte van 12,00 meter, waarvoor de aanvrager een afwijking aanvraagt. Aan de zijde van de uitbreiding is geen rechtstreekse bebouwing aanwezig, de afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ongeveer 40 meter. Hierdoor heeft de uitbreiding slechts een beperkte impact op de aanpalende percelen en kan de gevraagde afwijking worden toegestaan. De nieuwe uitbouw wordt opgetrokken in twee bouwlagen en voorzien van een plat dak, met een kroonlijsthoogte van 6,21 meter en wordt afgewerkt met houten gevelbekleding.

Aan de achtergevel, in het dakvlak, wordt een nieuwe dakkapel voorzien. Deze is weliswaar aangeduid op het grondplan van het tweede verdiep en op de achtergevel in nieuwe toestand, maar zonder enige afmetingen. Bovendien werd de dakkapel niet opgenomen in de nieuwe snede. Om die reden wordt de dakkapel uitgesloten van de voorliggende aanvraag.

Gelet op de positieve resultaten van het onderzoek naar de scheidingsmuren, dat plaatsvond van 6 mei 2025 tot en met 6 juni 2025, en waarbij geen opmerkingen of bezwaren werden ingediend.

Gezien de ligging van het perceel, deels in natuurgebied, werd op 6 mei 2025 advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het agentschap bracht echter geen advies uit, aangezien het project zich volledig binnen woongebied bevindt. Er is geen verboden te wijzigen vegetatie aanwezig en het Bosdecreet is niet van toepassing.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer - AWW - District Oudenaarde d.d. 13/05/2025.

Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van het goed en zijn omgeving, gelet op de aard en omvang van het gevraagde, niet overschreden wordt.

Conclusie met betrekking tot de aangevraagde handelingen

Gunstig met voorwaarden - uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening van de plek en zijn onmiddellijke omgeving, mits het opleggen van de nodige voorwaarden.

Voorwaarden:

- De dakkapel wordt uitgesloten van de voorliggende vergunning.*
- Afstromen van overtollig hemelwater naar de aanpalende percelen of het openbaar domein is te voorkomen;*
- De nodige maatregelen moeten genomen om overtollig hemelwater op eigen terrein op te vangen en te laten infiltreren in de bodem;*
- Rekening is te houden met het decreet dd° 08/05/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.*

Beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 12 juni 2025 .

Het college van burgemeester en schepenen beslist het bovenstaande verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaren te volgen en het zich eigen te maken

Besluit

Artikel 1: *De aanvraag ingediend door de heer Vanderhaeghen Brecht, mevrouw De Jaegher Jolien en mevrouw Geiregat Siel inzake verbouwing van een woning, gelegen te Oudstrijdersstraat 25, 9700 Oudenaarde te vergunnen.*

Artikel 2: *Aan de aanvraag worden volgende voorwaarden / lasten onlosmakelijk verbonden:*

Voorwaarden:

- De dakkapel wordt uitgesloten van de voorliggende vergunning.*
- Afstromen van overtollig hemelwater naar de aanpalende percelen of het openbaar domein is te voorkomen;*
- De nodige maatregelen moeten genomen om overtollig hemelwater op eigen terrein op te vangen en te laten infiltreren in de bodem;*
- Rekening is te houden met het decreet dd° 08/05/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.*

Lasten:

Er worden geen stedenbouwkundige lasten opgelegd.

Algemene voorwaarden:

- ° De werken uit te voeren volgens de(het) plan(nen) geïllustreerd als bijlage aan deze beslissing.*
- ° Er kunnen geen private rioleringen, blijvende constructies, verluchtingen, technische installaties worden aangebracht in het openbaar domein.*
- ° Voor de aanvang van de werken, rioolaansluiting aan te vragen aan het stadsbestuur.*
- ° In uitvoering van het decreet van 28 juni 1985, zoals tot op heden gewijzigd, moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.*
- ° Indien er een collectieve afvalophaling plaatsvindt als onderdeel van het project, dient de vergunninghouder contact op te nemen met de bevoegde afvalintercommunale (IVLA -*

info@ivla.be - 0800 90 270) om afspraken te maken met betrekking tot het collectieve inzamelsysteem, met als doel een duurzame en efficiënte afvalophaling te waarborgen.

° Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan te vragen aan het stadsbestuur.

° Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

° Vooraleer met de bouwwerken te starten dient de bouwheer contact op te nemen met de technische dienst van de stad Oudenaarde (tel : 055/33.51.85 – Geert Vandriessche) om over te gaan tot een plaatsbeschrijving van de plaatselijke toestand van het openbaar domein. Na uitvoering van de bouwwerken dient terug contact opgenomen met voornoemde dienst om over te gaan tot een nieuwe plaatsbeschrijving. Indien blijkt dat er schade is toegebracht aan het openbaar domein ten gevolge van de bouwwerken zullen de restauratiewerken worden uitgevoerd op kosten van de bouwheer. De bouwheer dient er ook voor te zorgen dat de aannemer de nodige maatregelen treft om geen schade aan het openbaar domein te berokkenen zoals het aanbrengen van een stalen plaat en/of zandafdekking op het voetpad. Tevens dienen er maatregelen genomen tegen bevuiling van het openbaar domein zoals mortelresten, verstopping roosters enz. Indien er geen verwittiging aanvang bouwwerken noch aanvraag lijnstelling gebeurt kan er geen plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Dit houdt automatisch in dat het openbaar domein in goede staat verkeert voor de aanvang der bouwwerken. Herstel van beschadiging valt dan volledig ten laste van de bouwheer.

° Gelet op het besluit van 05 juli 2013 van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals tot op heden gewijzigd.

° De aanvraag moet voldoen aan het EPB-decreet van 22 december 2006, zoals tot op heden gewijzigd en het EPB-besluit van 11 maart 2005 van de Vlaamse Regering, zoals tot op heden gewijzigd. ° Eventuele uitbreiding en/of verplaatsing van nutsleidingen vallen volledig ten laste van de bouwheer.

° De voorwaarden en bepalingen opgenomen in het algemeen reglement rioolaansluitingen goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van 26 november 2012 dienen stipt gevolgd.

° De voorwaarden en bepalingen opgenomen in het algemeen politiereglement goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van 06 maart 2006 dienen stipt gevolgd.

° Gelet op het decreet van 09 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, zoals tot op heden gewijzigd.

° Enkel van toepassing m.b.t. appartementsgebouwen: De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.gaselwest.be.

° De houder van de vergunning dient de verkaveling of groepswoningbouw uit te rusten met voorzieningen van openbaar nut. Deze omvatten water, gas, elektriciteit en alle beschikbare TV- en telefonie infrastructuur met inbegrip van de universele dienstverlener tot in de woning.

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

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Het beroepschrift bevat volgende argumenten:

"1° De redenen waarom het beroep wordt ingesteld:

Wij stellen beroep in tegen de bestreden beslissing omdat wij van mening zijn dat de beoordeling onvolledig is gebeurd, en er tijdens de procedure geen expliciete vraag werd gesteld om bijkomende afmetingen of een doorsnede van de dakkapel aan te leveren. Dit achten wij bijzonder jammer, aangezien wij deze informatie uiteraard binnen de lopende procedure hadden bezorgd indien dit gevraagd was.

2° Minstens een van de volgende elementen:

a) Een omschrijving van de gevolgen die wij ingevolge de bestreden beslissing ondervinden:

De negatieve beslissing heeft rechtstreekse gevolgen voor onze vergunningsaanvraag en bemoeilijkt de uitvoering van de geplande aanpassingswerken aan onze woning, met name de geplande dakkapel.

b) Het belang dat wij hebben bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning:

Wij hebben als aanvrager een rechtstreeks belang bij de correcte en volledige beoordeling van onze aanvraag. Wij willen benadrukken dat de dakkapel functioneel en stedenbouwkundig verantwoord is, en dat er in de bijlage bijkomende info werd toegevoegd ter ondersteuning van onze aanvraag."

De bijlage betreft aangepaste plannen, waarbij de afmetingen van de dakkapel worden aangeleverd.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 8 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hogervermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

..."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 4 augustus 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 26 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

Het eerder gunstig standpunt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen blijft behouden.

De dakkapel werd bij de voorliggende vergunning uitgesloten omdat het niet op alle plannen was opgenomen, waardoor geen beoordeling kon plaatsvinden. Gelet op de wijziging van de projectinhoud dd°18.08.2025, waarbij de dakkapel nu volledig is opgenomen, kan de ingreep volledig worden beoordeeld. Het plaatsen van een dakkapel is in de omgeving niet ongebruikelijk en betreft bovendien de achtergevel, waardoor deze vanaf de straat niet zichtbaar is. De dakkapel is functioneel en stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving.

Link met het meerjarenplan

Budgettaire weerslag

Communicatie

Een afschrift van dit advies zal voor verder gevolg worden overgemaakt aan de administratieve diensten van de provincie Oost – Vlaanderen.

Besluit

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen, in zitting van 26 augustus 2025, verleent een gunstig advies betreffende de gewijzigde projectinhoud van PIV2.

Artikel 2. Een afschrift van dit advies zal voor verder gevolg worden overgemaakt aan de administratieve diensten van de provincie Oost – Vlaanderen.

..."

1.10 Gewijzigde projectinhoudversie (PIV2)

Op 14 augustus heeft de Provincie Oost-Vlaanderen aan de aanvrager laten weten dat de aangepaste (verduidelijkende) plannen via een gewijzigde projectinhoudversie (PIV2) op het omgevingsloket moeten worden opgeladen. Op 18 augustus 2025 heeft de aanvrager een gewijzigde projectinhoudversie op het omgevingsloket opgeladen. De gewijzigde projectinhoudversie (PIV2) werd diezelfde dag nog aanvaard.

De gewijzigde plannen betreffen verduidelijkingen (maatvoering) van de dakkapel.

Aangezien de aangepaste projectinhoudversie louter verduidelijkingen van de dakkapel betreffen, werd geen nieuw advies meer aan het Agentschap Wegen en Verkeer opgevraagd. De adviestertermijn van Oudenaarde was nog lopende en Oudenaarde had nog geen advies op het omgevingsloket opgeladen. Aan Oudenaarde werd een mail gestuurd met de vraag om met de gewijzigde projectinhoudversie rekening te houden.

Motivering

2.1 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Oudstrijdersstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

2.2 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal en/of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De werken worden voorzien binnen de bestaande oppervlakte. Er worden ook geen wijzigingen aangebracht aan de rioleringen. Het volume van de nieuwe badkamer wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande achterbouw. De terreinverharding kunnen afwateren in onverharde tuinzone.

De aanvraag valt niet onder toepassing van de hemelwaterverordening 2023.

2.3 De rioleringstoets

Het terrein is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied.

Er worden ook geen wijzigingen aangebracht aan de rioleringen.

2.4 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.

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande ééngezinswoning en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.5 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 niet op de biologische waarderingskaart aangeduid.

Voorliggende aanvraag voorziet niet in het rooien van bomen.

In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schade aan de natuur wordt toegebracht.

2.6 Stikstoftoets

De dichtstbij zijnde speciale beschermingszone (habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen') bevindt zich op een afstand van 597,7 m.

Voorliggende aanvraag voorziet het verbouwen van een bestaande ééngezinswoning.

Er wordt enkel tijdens de werffase een kleine toename in aantal (en type) verkeers- en vervoersbewegingen verwacht. Dit betreft een tijdelijke toename van vervoersbewegingen.

In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het project geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen veroorzaakt. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.7 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.8 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

2.9 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de verbouwing van een bestaande ééngezinswoning.

De bestaande footprint van de woning blijft behouden. Het bestaand hellend dak van de achterbouw wordt afgebroken en er wordt een verdieping op het gebouw geplaatst. Hierdoor bedraagt de bouwdiepte op de verdieping 13,20m.

In eerste aanleg werd bij de beoordeling van het dossier het volgende meegegeven:

"Op de verdieping wordt een uitbreiding voorzien van 4,82 m op 3,13 m, waardoor de totale bouwdiepte op het verdiep 13,00 meter bedraagt. Deze overschrijdt de maximaal toegelaten bouwdiepte van 12,00 meter, waarvoor de aanvrager een afwijking aanvraagt."

Oudenaarde heeft geen stedenbouwkundige verordening die dergelijke bouwdiepte oplegt. Het terrein bevindt zich tevens niet in een BPA of RUP die deze bouwdiepte oplegt.

Hoewel het onduidelijk is op welke basis deze maximaal toegelaten bouwdiepte van 12 meter werd bepaald, is een dergelijke bouwdiepte veelal gebruikelijk. Desalniettemin kan een voorliggende bouwdiepte van 13,20m ook worden toegelaten. Er wordt immers opgemerkt dat er aan de zijde van de uitbreiding geen rechtstreekse bebouwing aanwezig is. Verder bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde woning ongeveer 40 meter. De impact van voorliggende uitbreiding op de aanpalende percelen is bijgevolg beperkt.

De dakkapel wordt ten overstaan van de perceelsgrenzen op voldoende afstand voorzien. Er worden geen zijdelingse ramen voorzien. Hierdoor blijft de privacy gewaarborgd.

Voorliggende aanvraag zal de woonkwaliteit verhogen. Er wordt – met uitzondering tijdens de verbouwing – geen bijkomende mobiliteitseffecten verwacht. De werken zijn nauwelijks zichtbaar vanop het openbaar domein en hebben slechts een beperkte impact op de omgeving.

Voorliggende aanvraag doorstaat de opportuniteitstoets.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025040294 ingediend door Vanderhaeghen-Geiregat ; De Jaegher kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025040294 ingediend door Vanderhaeghen-Geiregat ; De Jaegher wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2.

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte

gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet 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 vervalltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

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

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

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

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

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

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

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter