

Deputatie

Besluit

Zitting van 22 januari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025053929

53	2026_DEP_00156	OVberoep 2025053929 - Gent - Derden (Vercauteren-Lassuyt) tegen Pyloon bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	--

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Pyloon bv, met als contactadres Sasstraat 5, 8870 Izegem, heeft per beveiligde zending van 30 april 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025053929.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Zwijnaarde, deelgemeente van Gent, Ter Linden 2, kadastraal gekend 24° afdeling, sectie C, nr. 91H.

Het betreft een aanvraag tot bijstelling van een verkaveling: het wijzigen van lot 10 in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 21 augustus 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 24 september 2025 beroep ingesteld door volgende derden: de heer Thomas Vercauteren en mevrouw Lore Lassuyt, Wittebroodhof 30 te Gent. De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 22 oktober 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 2 januari 2026.

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 13 januari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: derden: de heer Thomas Vercauteren en mevrouw Lore Lassuyt

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

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 woonuitbreidingsgebied.
Volgens artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woonuitbreidingsgebieden bestemd voor groepswooningbouw, zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
Met het decreet Woonreservegebieden van 24 mei 2023 werden de ontwikkelingsmogelijkheden van de woonuitbreidingsgebieden grondig gewijzigd om de langetermijndoelstellingen van de bouwshift mee te realiseren.
Volgens art. 5.6.14 VCRO gelden de voorschriften van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, voor gronden in woonreservegebied (waaronder de woonuitbreidingsgebieden vallen) die gelegen zijn binnen het niet-vervallen gedeelte van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of waarvoor een niet-vervallen vergunning voor groepswooningbouw is afgegeven, met dien verstande dat de eventuele verkavelingsvoorschriften blijven bestaan. De verkavelingsvoorschriften kunnen bijgesteld worden met toepassing van artikel 84, 85 en 86 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt.
- Het perceel is gelegen in een op datum van 21 september 1976 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met ref. nr. 1976 ZW 072/00 van 21/09/1976).
De aanvraag heeft betrekking op lot 10. De zonering volgens deze verkaveling is een zone voor open bebouwing en een voortuinstrook met bouwverbod.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Nutsmaatschappijen

- Wyre: gunstig advies dd. 28 mei 2025;
- Farys: voorwaardelijk gunstig advies dd. 16 juni 2025;
- Proximus: voorwaardelijk gunstig advies dd. 17 juni 2025;
- Fluvius System Operator: voorwaardelijk gunstig advies dd. 25 juni 2025.

1.4 Historiek

- Op 17/05/1979 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een tuinhuisje. (KW D-23-79)
- Op 29/08/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bungalow met ingebouwde garage. (Litt. T-3-77)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is een bijstelling van een bestaande verkaveling langs Ter Linden in Zwijnaarde. Ter Linden is een zijstraat van de Heerweg-Zuid, aan de westkant van het dorpscentrum van Zwijnaarde. De straat loopt langs de sporthal Hekers. In de omgeving van deze sporthal staan voornamelijk halfopen- en rijwoningen. Verderop in de straat, waar ook het perceel uit deze aanvraag zich bevindt, staan vooral vrijstaande woningen. Op het perceel zelf staat momenteel een vrijstaande woning. Het doel van de aanvraag is het slopen van de vrijstaande woning en het splitsen van het perceel naar 2 loten voor halfopen bebouwing.

Lot A is 377 m² en lot B is 502 m². De bouwzones zijn telkens circa 8 m breed en circa 15 m diep.

De woningen komen op 6 m van de rooilijn en op minimum 3 m van de linker perceelsgrens. Op de verdieping kan tot 12 m gebouwd worden. Er worden 2 bouwlagen en een dakvolume toegelaten. De dakvorm is vrij.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 4 juni 2025 tot en met 3 juli 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

"Schaal en bouwhoogte

- Het ontwerp wijkt sterk af van het bestaande straatbeeld, dat hoofdzakelijk bestaat uit één bouwlaag of maximaal twee lagen met bescheiden dakvorm. De voorgestelde kroonlijsthoogte van 6,5 meter en de mogelijkheid tot kamers in het dakvolume leiden feitelijk tot drie bouwlagen, wat niet voorkomt in de wijk. Dit verstoort de visuele samenhang en tast het landelijke en open karakter aan. Meer specifiek zorgt de hoogte ook voor hinder (schaduw en inkijk) voor de omliggende woningen.
Vraag om de hoogte te beperken tot 1 bouwlaag met hellend dak of 2 bouwlagen met plat dak.*
- De typologie met halfopen woningen wijkt af van het straatbeeld.*
- De vrije dakvorm kan leiden tot onwettige dakterrassen. Dit zorgt voor een grote inkijk.*
- De bijstelling van de verkaveling zal een precedent zijn voor andere aanvragen met gelijkaardige volumes.*

Bebouwing

- Door de opsplitsing zal het perceel quasi volledig verhard met een verdubbeling van de bebouwing, het terras, constructies in de tuinen,*
- De zijtuin van 3 m, in de plaats van zijtuin van 4 m breed volgens de huidige verkaveling, is onvoldoende ruim om de impact van de nieuwe woning te milderen. De mogelijkheid om volgens de nieuwe voorschriften een carport met berging in de zijtuin tot op de perceelsgrens op te richten versterkt de hinder. Alle woningen hebben vandaag inpandige garages.*

Mobiliteit en verkeersveiligheid

- Met het wijkmobiliteitsplan werd de Hutsepotstraat geknipt waardoor meer verkeer via Hekers en Ter Linden komt. De straat is niet afgestemd op de combinatie van verschillende verkeersmodi. Dit leidt tot onveilige situaties, wat nog versterkt zal worden door de bijkomende wooneenheden.*
- Het perceel ligt op een kruispunt. De bestaande oprit ligt zo ver mogelijk van het kruispunt maar de nieuwe oprit zal dichtbij het kruispunt liggen. Dit is verkeerstechnisch geen goede zaak.*

Waardedaling

- Verwachting van negatieve impact op de waarde van omliggende woningen door verlies aan licht, privacy, uitzicht en woonkwaliteit.*

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

Schaal en bouwhoogte

De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals deze van Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten. Grotere percelen met ruime woningen, die vaak ook nog eens verouderd / energieverslindend zijn en onbetaalbaar voor jonge gezinnen, kunnen worden opgedeeld.

'Ruimte voor Gent'- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Voorliggende vergunningsaanvraag betreft het bebouwen van een terrein van 879 m² met 2 gekoppelde eengezinswoningen. Het project realiseert hiermee een totale woondichtheid van ca. 23 wooneenheden per hectare en kadert

hiermee in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel. De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving. De aanvraag gaat immers uit van een eengezinswoningstypologie en situeert zich in stedelijk gebied en dit op slechts 650 m van een tramhalte.

Voorliggend project past bovendien binnen de visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie is sterk ruimteverslindend en past hier niet binnen.

Het slopen van vrijstaande woningen op ruime percelen en de bouw van gekoppelde eengezinswoningen op dezelfde plek draagt bij tot de verdichting zonder hierbij een schaalbreuk te veroorzaken in een wijk met overwegend vrijstaande eengezinswoningen. De visuele impact van deze aanvraag op de omgeving blijft hierbij beperkt. Het project voorziet in voldoende kwalitatieve, doch compacte eengezinswoningen. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

Een gabarit van 2 bouwlagen en een hellend dak is niet vreemd in deze omgeving waar naast woningen met 1 bouwlaag en een dak ook woningen met 2 bouwlagen en een dak voorkomen. Verder in de straat, richting de Heerweg-Zuid, staan verschillende woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak. De sporthal Hekers is 3 bouwlagen hoog. De verkaveling laat vandaag bovendien reeds een kroonlijsthoogte van 6 m toe, gecombineerd met een hellend dak tussen de 32° en de 45°. Om de voorschriften over de maximale hoogte van de woning verder te verfijnen, wordt het volgende voorschrift toegevoegd:

"een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep."

Met het voorgestelde gabarit wordt een aanvaardbaar evenwicht bekomen tussen de inpasbaarheid in de omgeving en zuinig ruimtegebruik. Stapelen van functies of bouwen in meerdere bouwlagen maakt het immers mogelijk om een kleinere footprint te bebouwen. Ook dit kadert binnen de principes van zuinig ruimtegebruik. De woningen zijn elk circa 8 m breed en 15 m diep. Dergelijke afmetingen zijn zeker niet overmatig voor eengezinswoningen. Ook het gehele bouwblok staat in verhouding tot de afmetingen van het perceel. De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften laten zelfs bouwdieptes tot 20 m toe.

Het inrichten van een dakterras wordt niet expliciet toegelaten volgens de voorschriften. Om het residentiële karakter te bewaren en de impact op de privacy te beperken worden dakterrassen via voorwaarde expliciet verboden.

De voorliggende aanvraag vormt geen precedentwaarde. Elk dossier dat voorligt voor omgevingsvergunning wordt binnen zijn specifieke ruimtelijke context behandeld.

Bebouwing

Belangrijk om op te merken is dat de huidige verkavelingsvoorschriften grotere bebouwbare en verharde oppervlaktes toelaten dan in de voorliggende bijstelling. In de originele voorschriften is een vrijstaande woning met een bouwdiepte tot 20 m mogelijk. In combinatie met het vrijstellingenbesluit leidt dit tot een aanzienlijke bebouwde en verharde oppervlakte. Om het evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde ruimte te bewaren, wordt in de voorwaarden een beperking opgelegd aan de maximale oppervlakte van bijgebouwen en verhardingen.

Een carport in de zijtuinstrook wordt verkozen boven een bijkomende constructie in de achtertuinzone. Autobergplaatsen in de achtertuinzone zijn visueel niet wenselijk, maar zorgen ook voor extra opritverharding. Omwille van deze redenen wordt het toegestaan een carport in de zijtuinstrook te plaatsen. Dit dient een open constructie te betreffen met een beperkte hoogte om de impact op de aanpalenden te beperken. De ligging in de zijtuinstrook en het open karakter maakt dat de plaatsing op de perceelsgrens te verantwoorden is. Via voorwaarden wordt toegevoegd dat voor het plaatsen op de zijdelingse perceelsgrens een akkoord van de aanpalende

nodig is. Indien er geen akkoord is, moet de carport op minstens 1 m van de perceelsgrens komen.

De geldende verkavelingsvoorschriften leggen inderdaad een afstand van 4 m op. Gezien het open bebouwingsverband moet een zekere afstand tot de linkerperceelsgrens blijvend worden gerespecteerd. Met een afwijking op de verkavelingsvoorschriften kan echter een afstand van 3 m eveneens volstaan. Een afstand van 3 m is een zeer gangbare norm voor zijtuinstroken en is dan ook voor voorliggend project aanvaardbaar.

Mobiliteit en verkeersveiligheid

Gezien de aantakking op een rustige straat, kan worden aangenomen dat de impact van de geplande oprit nabij de T-splitsing op de verkeersveiligheid verwaarloosbaar is. In de directe omgeving zijn meerdere voorbeelden van opritten dicht bij een T-splitsing, zonder dat dit leidt tot verkeersonveilige situaties. Dit is te verklaren door het beperkte verkeersvolume en de lage rijsnelheden die kenmerkend zijn voor de betrokken woonstraten.

Bewoners en bezoekers blijven echter verantwoordelijk om hun rijgedrag af te stemmen op de woonomgeving en extra aandacht te hebben voor kwetsbare weggebruikers, zoals fietsers en voetgangers. Met de verkaveling wordt slechts één bijkomende woongelegenheid gerealiseerd. De hierdoor veroorzaakte toename van het verkeer is minimaal en kan zonder problemen door de straat Ter Linden worden opgevangen.

Waardedaling

Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de directe omgeving staan hoofzakelijk vrijstaande woningen die een gelijkaardige bebouwde oppervlakte innemen als de twee halfopen woningen.

In de ruimere omgeving staan meer diverse typologieën met ook halfopen en gesloten eengezinswoningen.

De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij.

Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals deze van Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten. Grotere percelen met ruime woningen die vaak ook nog eens verouderd/ energieverslindend zijn en onbetaalbaar voor jonge gezinnen kunnen worden opgedeeld.

'Ruimte voor Gent'- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Voorliggende vergunningsaanvraag betreft het bebouwen van een terrein van 879 m² met 2 gekoppelde eengezinswoningen. Het project realiseert hiermee een totale woondichtheid van ca. 23 wooneenheden per hectare en kadert hiermee in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel. De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving. De aanvraag gaat immers uit van een eengezinswoningstypologie en situeert zich in stedelijk gebied en dit op slechts 650 m van een tramhalte.

Voorliggend project past bovendien binnen de visie om op een kwalitatieve manier 'slim' te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie voor eengezinswoningen is sterk ruimteverslindend en past hier niet binnen. Het slopen van vrijstaande woningen op ruime percelen en de bouw van gekoppelde eengezinswoningen op dezelfde plek draagt bij tot de verdichting zonder hierbij een schaalbreuk te veroorzaken in een wijk met overwegend vrijstaande woningen. De visuele impact van deze aanvraag op de omgeving blijft hierbij beperkt. Het

voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

De bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) heeft op het gelijkvloers een maximale bouwdiepte van 15 m, wat resulteert in twee bouwzones van 120 tot 130 m². Deze beperkte omvang zorgt voor een evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. De woningen beschikken beiden over een voldoende ruime tuin.

De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen met een vrije dakvorm toe. Onder het dak is de woonfunctie toegelaten. Er is geen maximale hellingsgraad of nokhoogte vastgelegd. Om hier meer duidelijkheid over te geven, wordt via voorwaarde volgend voorschrift toegevoegd:

"Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep."

Op deze manier is een woning met 2 bouwlagen en een hellend dak of een woning met 2 bouwlagen en een teruggetrokken 3^e bouwlaag mogelijk. Dit ligt in lijn met de oorspronkelijke verkaveling die ook 2 bouwlagen met een hellend dak toelaat.

De bouwlijn, die een voortuinstrook van 6 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten. De aanleg van verharding is wel mogelijk. Algemeen moet verharding in de voortuin beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

In de zijtuin bij lot A kan een carport met aangebouwde berging van in totaal 30 m² gebouwd worden en dit tot tegen de perceelsgrens. Bijkomend kan in de achtertuin een bijgebouw van 25 m² opgericht worden. De verkaveling bevat geen voorschriften over de aanleg van verhardingen in de achter- en zijtuin.

Dit betekent dat het vrijstellingenbesluit van toepassing is en dat tot 80 m² van deze tuinzones verhard kan worden. Theoretisch betekent dit dat de zij- en achtertuin van lot A voor 82 % bebouwd en verhard kan worden. Dit aandeel is te hoog. Via voorwaarde wordt het aandeel verharding en bebouwing in de tuin op de volgende manier ingeperkt:

- In de achtertuin en zijtuin mag maximaal 20 % strikt noodzakelijke en niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.*
- Voor lot A is de oppervlakte aan overdekte constructies in de zij- en achtertuin beperkt tot maximaal 30 m². Autobergingen in de achtertuin zijn verboden.*
- De carport moet verplicht op 1 m van de voorgevel komen. Op deze manier wordt de lengte van de oprit naar de carport ingeperkt.*

Dit wordt opgenomen als voorwaarde. De toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen en een groene aanleg van de tuinzones te garanderen.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden.

Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkavelingswijziging wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

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:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervallen door de volgende voorschriften:

- Dakterrassen zijn verboden.
- Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.
- Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw (woning/autobergplaats).
- Het voorschrift dat maximaal 50 % verharding in de voortuinstrook toelaat, wordt geschrapt.
- Voor het plaatsen van de carport met berging op de perceelsgrens is een akkoord van de aanpalende nodig. Indien er geen akkoord is met de aanpalende moet de carport met berging op minstens 1 m staan.
- In de zij- en achtertuin is in totaal 30 m² aan bijgebouwen toegestaan.
- Voor lot A zijn in de zij- en achtertuin in totaal 30 m² aan bijgebouwen toegelaten.
- Autobergingen in de achtertuin zijn verboden.
- In de achtertuin en zijtuin mag maximaal 20 % strikt noodzakelijke en niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25 juni 2025, met kenmerk 5000101694) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 17 juni 2025, met kenmerk JMS 651134) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 16 juni 2025, met kenmerk VK-25-584) moeten strikt nageleefd worden.

Compensatie gerooide boom

Er moet minstens 1 hoogstammige boom (HS 10/12) aangeplant worden en dit het eerstvolgende plantseizoen na de sloop van de woning en op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Riolering en openbaar domein

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakking met zich mee.

De aanleg van de eventuele opritten en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan. Er dient rekening gehouden te worden met de straatbomen, deze zullen niet gerooid worden.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.

De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten zijn de recente eigenaars en toekomstige bewoners van de woning Ter Linden 4 op het links aanpalend perceel.

Zij zullen volgende nadelen ondervinden door de gevraagde bijstelling van de verkaveling:

- verlies van zon- en daglicht in (vooral) de ramen van hun zijgevel door de combinatie van hoger én dichter bouwen.
- negatieve impact op ruimtegebruik en bouwdichtheid: de bebouwing zal verdubbelen en het perceel zal nagenoeg volledig verhard worden.
- negatieve impact op mobiliteit/veerkracht: de huidige oprit bevindt zich zo ver als mogelijk van het kruispunt, bij indeling in 2 loten is dit niet meer mogelijk.
- nadelige impact op de harmonie van de verkaveling, thans bestaande uit alleenstaande woningen met inpandige garages op ruime groene kavels.

Ook het toelaten van alle dakvormen is negatief voor de harmonie.

Appellanten vragen dat de harmonie van de wijk – en van de volledige verkaveling – behouden blijft.

Hun belangrijkste wens is het ongewijzigd laten van de huidige geldende bouwvoorschriften, en dan voornamelijk de 2 belangrijkste:

- 1) Het niet verder optrekken van de kroonlijsthoogte van 6 m naar 6,50 m.
- 2) Het huidige bouwverbod tot 4 m van de scheiding, te blijven handhaven.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 18 november 2025 volgend advies uit:

"In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen, zodat het huidige advies verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 augustus 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV3

Op 20 december 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het verkavelingsplan en/of de stedenbouwkundige voorschriften worden in PIV3 als volgt gewijzigd:

- De minimale afstand tussen elk bouwvolume op Lot A en de zijdelingse perceelsgrens met Ter Linden 4 bedraagt minstens 4,00 meter, gemeten op elk niveau en voor alle bouwlagen. Geen enkel onderdeel van het gebouw mag zich binnen deze bouwvrije strook bevinden, behalve een carport.
De minimale afstand tussen de carport van lot A en de zijperceelsgrens wordt aangepast naar 1 meter, in plaats van de initieel voorziene 0 meter.
- De voorschriften worden aangepast aan de voorwaarden opgelegd in de beslissing dd. 21 augustus 2025 van het CBS (zie rubriek 1.7).

Volgende voorschriften worden bijkomend opgenomen:

- Dakterrassen zijn verboden.
- Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten.
Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.
- De inplanting van het gebouw in het perceel is vrij voor zover de min. zones met bouwverbod worden gerespecteerd. Er geldt een bouwverbod (excl. carport) op de zijdelingse perceelsgrens van minstens 4 m, gemeten op elk niveau en voor alle bouwlagen.
- Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw (woning/autobergplaats).

- M.b.t. de carport op lot A:
 - De carport start op 1 m vanaf de voorgevel.
 - De afstand tot de zijkavelgrens is minimum 1 meter. Voor het plaatsen van de carport met berging op de perceelsgrens is een akkoord van de aanpalende nodig. Indien er geen akkoord is met de aanpalende moet de carport met berging op minstens 1 m staan.
- Voor lot A zijn in de zij- en achtertuin in totaal 30 m² aan bijgebouwen toegelaten.
- Autobergingen in de achtertuin zijn verboden.
- In de achtertuin en zijtuin mag maximaal 20 % strikt noodzakelijke en niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.
- Voor lot B geldt:

Ter hoogte van de perceelsgrens met Hekers en in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw is een streekeigen haag met een maximale hoogte van 2 meter toegestaan.

Deze wijziging is het gevolg van een overeenkomst/dading dd. 16 december 2025 tussen de aanvrager (Pyloon bv) en appellanten (Thomas Vercauteren en Lore Lassuyt).

Deze overeenkomst werd op 19 december 2025 op het Omgevingsloket geplaatst door appellanten.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

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

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

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, zij komen tegemoet aan bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek en brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Een nieuw openbaar onderzoek is niet nodig, evenmin als een nieuwe adviesronde n.a.v. PIV3.

De gewijzigde projectinhoud PIV3 werd op 22 december 2025 aanvaard.

2.2 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 Provincie Oost-Vlaanderen. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De op te richten woningen moeten bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het ABR en de GSVH.

De omvang van de hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en eventueel groendaken zal bepaald worden als de omvang en het gabariet van de op te richten woningen gekend is.

De verhardingen dienen beperkt in oppervlakte te zijn (artikel 3.2 ABR), het hemelwater dat erop valt dient op eigen perceel in de bodem te infiltreren.

De aanleg van een ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

Een ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

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

2.3 De rioleringstoets

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

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

2.4 De MER-toets

De aanvraag strekt ertoe het aantal woonentiteiten op het perceel te verhogen van 1 naar 2.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit – een stadsontwikkelingsproject – die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten besproken op de omgeving voor wat betreft inzake mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, op de bodem en op het watersysteem.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 4,38 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'.

Het project omvat een stijging van het aantal woonentiteiten van 1 naar 2.

Uit de 'analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de atmosferische emissies in zowel de aanleg- als exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

Er is nl. zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.7 De juridische toets

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

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

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het perceel van de aanvraag situeert zich in de deelgemeente Zwijnaarde, in een verkaveling goedgekeurd op 21 september 1976, omvattende o.a. 14 loten bestemd voor eengezinswoningen van het open type, waarvan 9 loten gelegen langs de straat 'Hekers', 4 loten gelegen langs de straat 'Ter Linden' en één lot (lot nr. 10) op de hoek van beide straten.

De aanvraag heeft betrekking op lot nr. 10, bebouwd met een vrijstaande woning van één bouwlaag onder zadeldak, met adres Ter Linden 2.

De aanvraag strekt ertoe dit lot – na sloping bestaande woning – te splitsen in 2 loten, bestemd voor het oprichten van 2 eengezinswoningen van het halfopen type. De bestaande woning werd omstreeks 1978 opgericht en heeft geen erfgoedwaarde. Het slopen van de woning is vrijgesteld van de vergunningsplicht (conform artikel 13.2 van het Vrijstellingsbesluit).

De 2 nieuwe loten hebben een oppervlakte van resp. 377 m² (lot A, gelegen langs Ter Linden) en 502 m² (lot B, het nieuwe hoekperceel).

Er wordt een voortuinstrook van 6 m diep behouden langs beide straten, hetgeen in overeenstemming is met de omliggende woningen.

De woningen zullen een diepte hebben van max. 15 m t.o.v. de bouwlijn langs Ter Linden. De bouwzone op lot A behoudt (in PIV3) zijdelings minimum 4 m afstand tot de perceelgrens met lot 11, waarop de woning Ter Linden 4 van appellanten staat. Dit betreft een vrijstaande eengezinswoning van 1 bouwlaag onder zadeldak, die op 4 m afstand van de zijperceelgrenzen staat, conform de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften.

De nieuw op te richten woningen mogen een kroonlijsthoogte hebben van 2 bouwlagen (max. 6,50 m t.o.v. de vloerpas), de bouwdiepte van de bovenverdieping(en) bedraagt max. 12 m, de dakvorm is vrij te kiezen, mits esthetisch op de aanpalende koppelwoning aangesloten wordt.

Een goed ruimtelijk beleid dient rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en visies, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte. Dankzij het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, § 2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien *"de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving"* en als *"de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is"*.

Het betreft hier een perceel van 879 m² groot (= woondichtheid ± 11,4 wo/ha).

Gelet op de toenemende bevolkingsdruk en het schaarser worden van de open ruimte is het niet langer verantwoord om dergelijk perceel verplicht voor te behouden voor één woning. Heden ten dag dient in wijken als deze gestreefd naar een woningdichtheid van ca. 25 w/ha. Door het perceel in 2 loten te splitsen wordt een woondichtheid bekomen van ± 22,8 wo/ha, hetgeen een aanvaardbare woondichtheid is.

De verkaveling bevatte oorspronkelijk ook verschillende loten (loten nrs. 15 t.e.m. 18), bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen met een halfondergrondse verdieping voor autostaanplaatsen en 4 bovengrondse bouwlagen voor bewoning, elk met een woondichtheid van ca. 40 wo/ha, alsook 4 loten (nrs. 19 t.e.m. 22) voor aaneengesloten eengezinswoningen.

Uiteindelijk werden op de loten 16 t.e.m. 18 enkel alleenstaande villa's van 1 bouwlaag onder hellend dak opgetrokken (net zoals op de loten 1 t.e.m. 14), en werden op de loten 19 t.e.m. 22 woningen van het halfopen type opgetrokken, waarvan 2 woningen (Laurierstraat 136-138) van 2 bouwlagen met plat dak en 2 woningen (Laurierstraat 140-142) van 2 bouwlagen onder schilddak.

Op het lot 15 – gelegen langs Ter Linden op ca. 80 m afstand van voorliggend perceel – werden uiteindelijk 2 x 5 aaneengesloten eengezinswoningen opgetrokken van 2 bouwlagen onder plat dak, en dit dwars t.o.v. de straat.

De hier gevraagde eengezinswoningen van het halfopen type, met een kroonlijsthoogte van max. 2 bouwlagen (max. 6,50 m hoog) en een dakverdieping zoals voorgesteld in de voorschriften, zijn ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

De bezwaren van appellanten hebben voornamelijk betrekking op de bouwvrije afstand tot hun perceelsgrens (min. 3 m in PIV2) en de hoogte der woningen.

Appellanten zijn in fase van beroep tot een overeenkomst gekomen met de aanvrager waarbij de maximum toegelaten hoogte der woningen behouden blijft, maar de bouwvrije zijdelingse strook (behoudens voor een carport) op minimum 4 m wordt gebracht).

Het is positief dat de partijen hierover onderling tot een overeenkomst/dading zijn gekomen. De wijzigingen ingevolge deze dading zijn niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De dading werd verwerkt in PIV3, evenals de wijzigingen die het CBS aan de voorschriften heeft aangebracht in haar beslissing dd. 21 augustus 2025.

Er dienen dus geen voorwaarden/wijzigingen/aanvullingen meer opgelegd te worden m.b.t. de verkavelingsvoorschriften zelf.

Inzake het rooien van de spar – die op een korte afstand van de bestaande woning en de nieuwe bouwzone staat – wordt het standpunt van het CBS bijgetreden dat het rooien is toegestaan mits compensatie via de aanplant van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) en dit het eerstvolgende plantseizoen na de sloop en op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

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

De derden stellen onder meer dat er een overeenkomst gesloten werd met de aanvragers, dat daardoor men elkaar ontmoet heeft, dat de afstand tot de scheiding van 3m naar 4m opgetrokken werd, dat dit ook in de voorschriften opgenomen is.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025053929, ingediend door Pyloon bv, kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025053929 ingediend door Pyloon bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25 juni 2025, met kenmerk 5000101694) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 17 juni 2025, met kenmerk JMS 651134) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 16 juni 2025, met kenmerk VK-25-584) moeten strikt nageleefd worden.

Compensatie gerooide boom

Er moet minstens 1 hoogstammige boom (HS 10/12) aangeplant worden en dit het eerstvolgende plantseizoen na de sloop van de woning en op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Riolering en openbaar domein

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakking met zich mee.

De aanleg van de eventuele opritten en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing in pandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan. Er dient rekening gehouden te worden met de straatbomen, deze zullen niet gerooid worden.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.

De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

De aanvrager wordt door het CBS op volgende aandachtspunten gewezen:

"Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-enadres/nieuw-huisnummer-aanvragen>.

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld."

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 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.

Verval omgevingsvergunningen voor verkavelen van gronden.

Artikel 102 OVD (23/02/2017 -).

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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 Kerchovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

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

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

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

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

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter