

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van

- het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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 noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Schoenmakersstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Er dienden geen verplichte externe adviezen te worden opgevraagd.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25 februari 1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een autobergplaats in betonplaten. (1964 OO 012)
- Op 2 september 2004 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping en heropricting van een garage. (2004/50140)
- Op 23 december 2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een broodautomaat. (2010/50193)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom in aanvraag is gelegen in de deelgemeente Oostakker, binnen het gehucht Lourdes, gelegen tussen de Kennedylaan, R4 en de spoorlijn naar Antwerpen. Het aanvraagperceel bevindt zich langs de Schoenmakersstraat, binnen een omgeving gekenmerkt door eengezinswoningen in gesloten bebouwingsvorm, met een gabarit van hoofdzakelijk 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Het eigendom heeft een straatbreedte van 12,10m en is max. 34,23m diep. Op het perceel bevindt zich een garage, met een oppervlakte van 50,70m², vrij diep ingeplant ten opzichte van de straat. Vóór de garage is verharding aanwezig (voormalige parking bij voormalige slagerij). Achter de garage bevindt zich een groenzone.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de garage en verharding en het oprichten van 2 gekoppelde eengezinswoningen. De woningen worden ingeplant op de rooilijn en aangebouwd tegen de linker aanpalende wachtgevel. De zijgevel van woning 2 komt op de scheidsgrens met het rechts aanpalende onbebouwde perceel.

Beide woningen hebben een gevelbreedte van 6,05m. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 14m. De bouwdiepte op verdieping bedraagt 10,65m.

De woningen bestaan uit 3 volwaardige bouwlagen onder een plat dak, hoogte 9,20m.

Aansluitend de achtergevel wordt een terras voorzien van 12,15m². De rest wordt als tuinzone aangelegd, met inplanting van een wadi.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

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

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De sloop van de garages staat in het teken van een nieuwe invulling van het terrein en kan stedenbouwkundig worden aanvaard. Ter vervanging van deze garages wordt de bouw van twee eengezinswoningen gepland. Het principe om op een terrein met een oppervlakte van 390 m² twee eengezinswoningen op te trekken, valt ruimtelijk te verantwoorden. De bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 170 m², wat in verhouding staat tot de oppervlakte van het perceel. Op het terrein blijft nog voldoende onbebouwde ruimte over die als tuin kan worden aangelegd en hiermee een bijdrage levert aan het groene karakter in de omgeving.

Het bouwen van twee gesloten eengezinswoningen op dit perceel – tot tegen de rechter perceelsgrens – is in principe ruimtelijk aanvaardbaar. Het is uit de aanvraag echter niet duidelijk wat de impact hiervan is op het rechts aanpalend perceel. Dit blijkt ook uit het bezwaar dat is ingediend tegen deze aanvraag.

Het nieuw openbaar domein is zo ingericht dat de oprit palend aan de gemeenschappelijke perceelsgrens de enige oprit naar dit perceel zal blijven. Er wordt ook geen perspectief geboden dat de geplande wachtgevel ooit afgewerkt zal worden.

Omwille van bovenstaande redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant weerlegt vooreerst de ingediende bezwaren met betrekking tot de aanplakking, parkeerplaatsen en afstand tot de perceelsgrens. Aangaande de aanplakking stelt aanvrager dat de aanvraag de vereenvoudigde procedure volgde. Met betrekking tot het parkeren verwijst aanvrager naar de parkeerrichtlijnen van de stad, waarbij het project onder de drempelwaarde tot het verplicht voorzien van parkeerplaatsen valt. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden in de omliggende straten. Aanvrager merkt op dat in elke woning wel fietsbergingen worden voorzien.

Aanvrager is van mening dat er voldoende rekening wordt gehouden met de mogelijke impact op het naburig perceel. Het aanpalende perceel is verhard en geeft toegang tot de achterzijde van een elektrowinkel gelegen langs de Groenstraat. Het project van aanvrager verhindert niet om op een vergelijkbare wijze bebouwing te realiseren op dit aanpalende perceel, aansluitend tegen de wachtgevel die wordt voorzien.

Aangaande de inrijbewegingen voor vrachtwagens toont aanvrager aan dat de manoeuvreerruimte ruimschoots voldoende is en niet door het project wordt beperkt. Bovendien is het perfect mogelijk om leveringen langs de voorkant van de handelszaak te organiseren. Tenslotte merkt aanvrager op dat bij het inrijden ook vandaag al rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een

haag op de perceelsgrens. De mogelijkheden om toegang te nemen tot zijn perceel zijn na realisatie van voorliggend project exact dezelfde.

De wachtgevel wordt volledig geïsoleerd en afgewerkt met leien.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 29 september 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 14 oktober 2025 volgend ongunstig advies uit:

“..."

In het (de) beroepsschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 augustus 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Er wordt niet volledig voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023. De horizontale dakoppervlakte van elke woning bedraagt 84,56m², dat betekent dat per woning een hemelwaterput met een inhoud van 7500 liter moet worden voorzien. Volgens het rioleringsplan wordt een hemelwaterput met een inhoud van slechts 3000 liter voorzien, volgens het omgevingsloket een hemelwaterput met een inhoud van 5000 liter. Dit volstaat niet, als voorwaarde wordt opgelegd dat de hemelwaterput per woning 7500 liter moet bedragen.

Het opvangen regenwater zal worden hergebruikt voor toilet, wasmachines en buitenkraan.

De overloop wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van 4500 liter (2x2250l) en een oppervlakte van 10,70m² (2x5,35m²).

Achter de wadi's in de tuinzone is een keerwand voorzien, om het hoogteverschil in de tuin op te vangen. Ter hoogte van deze keerwand wordt een acodrain geplaatst, welke wordt aangesloten op de regenwaterput. Het is onduidelijk waarom een acodrain ten zuiden van de keerwand wordt voorzien, vlakbij de wadi waarin overvloedig aflopend regenwater kan worden opgevangen. De acodrain wordt uit de vergunning gesloten.

Bij elke woning is een terras van 12,15m² voorzien, het hemelwater dat op het terras valt, kan op natuurlijke wijze ernaast in de bodem infiltreren. Er is een in oppervlakte ruim voldoende groenzone aanwezig.

De platte daken van de gelijkvloerse uitbouwen worden als groendak aangelegd, doch ook aangesloten op de hemelwaterput.

Er wordt geoordeeld dat -mits in achtname van voormelde voorwaarden- geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd.

Het aanvraagperceel is gelegen in centraal gebied. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die is aangesloten op een RWZI.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit 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).

De aanvraag strekt tot het oprichten van 2 gekoppelde eengezinswoningen, met een totaal bouwvolume van circa 1558m³.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat de aanvraag geen betrekking heeft op een project als

vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan de milieueffectrapportage (project-MER-screening).

De MER-regelgeving bevat geen definitie van het begrip 'stadsontwikkelingsproject'. In de 'Handleiding stadsontwikkelingsprojecten' (dienst MER, departement Leefmilieu, Natuur en Energie, actualisatie 27 juni 2018) wordt een toelichting gegeven in functie van de toepassing van dit begrip, mede verwijzend naar de Europese Guidance 'Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive' (European Communities, 2008).

In deze handleiding wordt het volgende vermeld: *"Rekening houdende met de verschillende types van woongelegenheden en hun uiteenlopende groottes worden ook meerdere woongelegenheden die in totaal een bouwvolume van 1.000 m³ of minder hebben, niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. Ook verkavelingen die in functie van een dergelijk project worden ontwikkeld kunnen niet MER-plichtig zijn."*

Hieruit volgt dat meerdere woongelegenheden die in totaal een bouwvolume van meer dan 1.000m³ hebben, wél als stadsontwikkelingsproject beschouwd moeten worden. De aanvraag, bestaande uit een nieuwbouw van ruim 1600m³ groot, omvattende 2 woonentiteiten, betreft zodoende een 'stadsontwikkelingsproject' in de zin van artikel 10, b) van bijlage III bij het MER-besluit.

Bijgevolg was een project-MER-screeningsnota, toegevoegd bij de indiening van de aanvraag (cfr. invulling op het omgevingsloket) onontbeerlijk. Deze project-MER-screeningsnota ontbrak evenwel bij de aanvraag.

2.4 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid. Op het terrein zelf worden geen bomen of andere waardevolle groenelementen verwijderd. De aanvraag heeft bijgevolg geen impact op natuurwaarden en doorstaat de natuurtoets.

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.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,30km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Voor het bouwen van een eengezinswoning op meer dan 150m van Habitatrichtlijngebied kan volgens <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/impactscore-tot-1-procent> gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%.

Aanlegfase

Op basis van een Nederlandse studie van TNO kan aangenomen worden dat de NOx-emissies voor de bouw van een ééngesinswoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NOx/jaar.

Aan de hand van de VITO-tabel voor de aanlegfase komen we met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een jaarlijkse emissie van 76 kg NOx uit op een afstand van 150 m. Deze afstand is volgens de tabel de afstand tot het habitattype met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) opdat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde. Aangezien we werken met worst-case-aannames, kunnen we stellen dat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde op een afstand van 150 meter tot de grens van het dichtsbijgelegen habitatrichtlijngebied.

In het TNO-rapport wordt voor het bepalen van de NOx-emissies van de bouw van een woning ook rekening gehouden met de aanvoer van materiaal e.d., maar hierbij wordt geen rekening gehouden

met de locatie van de aanvoerroute. Er kan echter uitgesloten worden dat door de locatie van de aanvoerroute de impactscore alsnog hoger dan 1% zou kunnen zijn. Op basis van de VITO-tabel voor de aanlegfase wordt een jaarlijkse emissie van 95 kg NOX weergegeven bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 150 m. De worst-case-emissies voor het bouwen van een eengezinswoning bedragen dus slechts 80% van de waarde uit de VITO-tabel voor de aanlegfase. Het aantal jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen waarmee de drempelwaarde van 1% niet kan worden overschreden, kan bepaald worden met de VITO-tabel voor verkeer bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m. Dit aantal bedraagt 9.000 jaarlijkse verkeersbewegingen. 20% hiervan komt op 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen. Hiervan kunnen we aannemen dat het vrachtwagenverkeer voor het bouwen van een eengezinswoning ruim onder 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen van zware voertuigen zal zitten. Bijgevolg zal voor de bouw van een woning op meer dan 150 m van Habitatrichtlijngebied de combinatie van de emissies van de aanlegfase met een worst-case-locatie van de aanvoerroute, niet tot een impactscore van meer dan 1% leiden.

Op basis van bovenstaande motivering werd aangetoond dat de impactscore van de bouw van een eengezinswoning op meer dan 150 m van Habitatrichtlijngebied niet meer dan 1% bedraagt.

Motivering fase na de aanleg

Het aantal vervoersbewegingen van een eengezinswoning wordt bepaald als volgt:

2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

De 2920 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor een eengezinswoning, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%.

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.7 Bespreking bezwaarschriften

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Aanplakking

Er is geen aanplakking van de bouw aanvraag gebeurd.

- Parkeren

De Schoenmakersstraat is een drukke fietsstraat waar geen auto's mogen parkeren en veel voetgangers passeren. De bezwaarindiener vraagt zich af waar de nieuwe bewoners zullen parkeren en of ze zelf geen eigen parkeerplaats moeten voorzien.

- Afstand tot perceelsgrens

De bezwaarindiener vraagt zich af of geen 3m afstand gehouden moet worden tot de rechter perceelsgrens. Als er vrachtwagens komen leveren voor het bedrijf achterin het binnengebied kunnen zij onmogelijk inrijden door de nieuwbouw.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- Aanplakking

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure waardoor er voorafgaand aan de effectieve beslissing geen aanplakking hoefde te gebeuren. De direct aanpalende burens werden wel op de hoogte gebracht van de lopende vergunningsaanvraag.

- Parkeren

De Stad Gent heeft parkeerrichtlijnen opgemaakt voor bouwprojecten. Met de richtlijnen willen we onder meer fietsgebruik aanmoedigen, vermijdbaar autogebruik beperken, en de parkeeroverlast op openbaar domein vermijden. Voor een project van twee woningen is het niet verplicht om parkeerplaatsen te voorzien. Dergelijke projecten vallen onder de drempelwaarde.

- Afstand tot perceelsgrens

Het bouwen van twee gesloten woningen op dit perceel is in principe aanvaardbaar mits er rekening gehouden wordt met de mogelijkheden op het aanpalend perceel. Het rechts aanpalend perceel ligt in woongebied aan een uitgeruste weg waardoor dit in principe ook te ontwikkelen is. Uit dit bezwaar blijkt dat er onvoldoende rekening gehouden is met de huidige activiteiten op het aanpalend terrein."

2.8 De juridische toets

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

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.9 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Schoenmakersstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.10 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."

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van 2 eengezinswoningen van het gesloten bouwtype, na slopen van een bestaande garage/opslagplaats. Het volume bestaat uit 3 bouwlagen onder plat dak.

De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 14m, de bouwdiepte op verdieping 10,65m.

Functioneel past de aanvraag binnen de onmiddellijke omgeving, welke getypeerd wordt door de aanwezigheid van eengezinswoningen, voornamelijk van gesloten bouwtype. Ook naar gabarit wordt het gevraagde inpasbaar bevonden. Hoewel er in de directe omgeving geen gebouwen van 3 bouwlagen voorkomen, integreert het gevraagde zich qua schaal wel in het straatbeeld. De totale hoogte van het nieuwbouw volume komt lager dan de nokhoogte van de links aanpalende woning. Bovendien wordt de omgeving gekenmerkt door diverse bouw- en kroonlijsthoogtes. Ook een plat dak komt reeds sporadisch voor in het straatbeeld (hoek Schoenmakersstraat met Groenstraat, hoek Goedlevenstraat met Groenstraat, handelszaak in het binnengebied achter de bouwplaats, achterliggende woningen Aan de Ratte nr. 36-36A).

De bouwdieptes op gelijkvloers en verdieping zijn stedenbouwkundig gangbaar en geven geen hinder voor de naburen. Op de verdieping reikt de nieuwbouw slechts 78cm verder dan de aanpalende. Er wordt bijgevolg geen inbreuk gepleegd op (zon)licht bij de nabuur. Beide woningen zijn voldoende

kwalitatief, met ruime slaapkamers en 2 badkamers. Er rest nog een voldoende ruime tuinzone over, welke volledig groen wordt aangelegd.

De woningen worden ingeplant tot tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens. Het rechts aanpalende perceel is op heden onbebouwd en verhard met asfalt. Het perceel doet dienst als toegangsweg naar de achterin gelegen handelszaak (welke de voorgevel aan de Groenstraat heeft). De toegang tot de straat bevindt zich vlak naast het aanvraagperceel.

Op heden is onduidelijk of de met voorliggende aanvraag gecreëerde wachtgevel zal kunnen afgewerkt worden. Het aanpalend perceel betreft een atypisch perceel, zowel wat de aansluiting op de openbare weg (slechts een beperkte breedte van het perceel grenst aan de straat, het perceel grenst grotendeels aan openbaar domein ingericht als groenstrook) als de vorm betreft. Ook dient het aanpalende perceel als toegang tot de handelszaak, waardoor er vrachtverkeer rijdt.

Daarbovenop is het rechts daarvan gelegen perceel (nr. 1334C3) bebouwd met een woning met garage ingeplant op de linker zijdelingse perceelsgrens, waardoor bij toekomstige bebouwing van het rechts aanpalende perceel idealiter ook tegen deze wachtgevel moet worden aangebouwd.

Op heden is niet duidelijk of de wachtgevel op de rechter zijdelingse perceelsgrens ooit kan worden afgewerkt met een aanbouwvolume, gelet op de onzekerheid over de bebouwbaarheid van het aanpalende perceel rechts. Om die reden is het niet wenselijk om een nieuwe wachtgevel in het straatbeeld te creëren.

2.11 Bericht 24 december 2025

Op het omgevingsloket werd door de aanvrager een bericht geplaatst, met een replieknota op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar en volgende aanvullende stukken:

- MER-screeningsnota
- Stikstofnota

Er wordt vooreerst opgemerkt dat de ontbrekende MER-screeningsnota en stikstoftoets niet via de geëigende weg van een wijzigingsverzoek (gewijzigde projectinhoud) werden opgeladen op het omgevingsloket, waardoor ze geen officieel onderdeel uitmaken van de aanvraag.

Daarnaast overtuigt de repliek van aanvrager met betrekking tot de wachtgevel niet. Het argument dat het voorzien van een wachtgevel op deze plaats niet wenselijk is, gelet op de onzekerheid of deze ooit zal kunnen afgewerkt worden, dit omwille van de atypische vorm van het aanpalend perceel en het gegeven dat hierop de toegang voor vrachtverkeer naar de achterliggende handelszaak gelegen is, blijft behouden.

2.12 Wijzigingsverzoek PIV3

Op 12 januari 2026 werd alsnog een gewijzigde projectinhoud op het omgevingsloket gezet, waarbij de project-MER-screeningsnota en de stikstofnota aan de aanvraag werden toegevoegd.

Aangaande de wachtgevel stelt aanvrager dat hij geen bezwaar heeft tegen het afwerken van deze wachtgevel, aangezien deze gevel sowieso zal moeten geïsoleerd worden. Hij verzoekt de deputatie dan ook om, indien nodig, een voorwaarde op te leggen die het materiaal van de afwerking van de muur voorschrijft. Het is evenwel aan aanvrager om hiervoor een concreet voorstel te doen.

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

De aanvrager stelt onder meer dat 2 eenvoudige huisjes naast elkaar gezet worden, dat dit perceel dat toelaat, gelet op het RUP, dat de MER-screening toegevoegd werd, dat de atypische vorm van het aanpalend perceel geen probleem is voor deze aanvraag, dat de wachtgevel kan afgewerkt worden met kwalitatieve materialen, dit kan door middel van een voorwaarde opgelegd worden, dat de wachtgevel moet afgewerkt worden voor EPB, dat leien kwalitatief kunnen aangebracht worden.

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

2.14 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025065782 ingediend door Sezer dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025065782 ingediend door Sezer wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

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.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhovelaan 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