

Deputatie

Besluit

Zitting van 5 februari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025053766

**61 2026_DEP_00154 OVberoep 2025053766 - Gent - Derden (De Waele e.a.)
tegen Çakmashi-Nunes - Vergunning verlenen onder
voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;
Emilly Nunes - Daniel Çakmashi, met als contactadres Hoevepoort 13, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025053766.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Mariakerke, deelgemeente van Gent, Hoevepoort 13, kadastraal gekend 29° afdeling, sectie A, nr. 174E2.

Het betreft een aanvraag tot het renoveren van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 11 september 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 16 september 2025 beroep ingesteld door volgende derden:

- de heer Norbert De Waele, Hoevepoort 24 te Gent;
- de heer Yves De Gandt, Hoevepoort 22 te Gent;
- de heer Karel Neyskens, Hoevepoort 20 te Gent;
- de heer Jan Van den Bosch, Hoevepoort 15 te Gent;
- de heer Eric Meert, Hoevepoort 12 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 15 oktober 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

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

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;
Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 13 januari 2026 in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en meneer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
aanvrager: de heer Daniel Cakmashi, mevrouw Emilly Nunes, de heer Giovanni Declercq, mevrouw Yelena Maxuytova, de heer Elird Molla
verontschuldigd: de heer Karel Neyskens en de heer Jan Van den Bosch (derden); de heer Yves De Gandt (derden)

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.
Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
 - 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 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1964 MA 003/00 van 20 oktober 1964).
- De aanvraag heeft betrekking op lot 138.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

1.4 Historiek

Op 03/09/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van twee woningen met afzonderlijke garages. (1968 MA 102)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Hoevepoort, een residentiële woonstraat in Mariakerke. Het pand is een halfopen bebouwing en vormt met het aanpalende pand een éénvormig architecturaal geheel.

Met deze aanvraag wordt het pand grondig verbouwd en uitgebreid tot een volume met 3 volwaardige bouwlagen en afgewerkt met een plat dak.

De voorgevel en de achtergevel worden opgetrokken tot een hoogte van 9,15 m t.o.v. het maaiveld en worden geïsoleerd, waardoor de diepte van de hoofdbouw uitbreidt van 12,03 m naar 12,39 m.

Op het gelijkvloers wordt rechts de bouwdiepte uitgebreid met 2,50 m, zodat een totale bouwdiepte van 14,89 m wordt bekomen.

Het geheel krijgt een afwerking met steenstrips of crepi.

Intern wordt de indeling en de riolering van de woning grondig aangepast.

De aanvraag omvat ook de regularisatie van een gerooide boom (berk) in de voortuin. De boom zou in een slechte gezondheidstoestand verkeerd hebben na een storm en werd nog door de vorige eigenaars gerooid.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 2 juli 2025 tot en met 31 juli 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 9 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- De geplande kroonlijsthoogte overschrijdt deze van de aanpalende woning aanzienlijk en is visueel storend.
- Een bouwvolume van 3 volwaardige bouwlagen wijkt af van het bestaande gabarit in het straatbeeld.
- Het hoge volume zorgt voor inkijk in de aanpalende tuinen.
- De derde bouwlaag is zodanig ingericht dat deze als een afzonderlijke entiteit kan fungeren.
- Er ontbreekt informatie over de uitvoering van de gevels, de ramen en de blinde gevel.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

- *Het klopt dat de uitbreiding van de halfopen woning de uniforme architectuur van beide panden doorbreekt. Aangezien het hier echter niet gaat om een pand met architecturale waarde dat is opgenomen als bouwkundig erfgoed en dus niet bewaard moet worden, vormt dit geen bezwaar. Het nieuwe volume kan worden beschouwd als een hedendaagse toevoeging, met een eenvoudige blokvorm en een plat dak, zoals vandaag de dag vaker wordt toegepast. Gezien de context van de woonwijk, met voornamelijk oudere woningen, ligt het voor de hand dat deze bouwrend zich verder zal ontwikkelen.*
- *In de straat komen woningen voor van één tot twee bouwlagen, waarvan sommige door middel van een ruime dakuitbouw bijna drie volwaardige bouwlagen bereiken. In lijn met de huidige beleidsdoelstelling rond compact bouwen, gaat de voorkeur uit naar uitbreiden in de hoogte boven het vergroten van de bouwvoetafdruk. Het voorgestelde bouwvolume kan in dat licht als compact worden beschouwd, waarbij bovendien een voldoende ruime tuinzone behouden blijft.*
- *Er wordt geen hinderlijke inkijk verwacht. De ruimtes op de verdiepingen (voornamelijk slaapkamers) hebben een ander gebruikskarakter en dynamiek dan de leefruimtes op het gelijkvloers, waardoor er geen storende inkijk zal ontstaan.*
- *De woning wordt vergund als een eengezinswoning. Er is geen opsplitsing aangevraagd, en een opsplitsing is bovendien niet vergunbaar aangezien dit strijdig is met het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent (artikel 4.2).*
- *De plannen en de bijgevoegde nota verschaffen geen volledige duidelijkheid omtrent de gevelafwerking. Wel wordt vermeld dat de gevels zullen worden afgewerkt met crepi of steenstrips, waarbij de wachtgevel in steenstrips en de puntgevel in leien zal worden uitgevoerd. Deze materialen kunnen als kwalitatief toereikend worden beschouwd. Voor een halfopen eengezinswoning met voortuin geldt in principe geen vergunningsplicht voor het isoleren en nadien afwerken van de gevels. Ook in dit dossier kan het afwerkingsmateriaal vrij worden gekozen.*

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (cbs)

“...

Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1964 MA 003/00 van 20 oktober 1964).

De aanvraag heeft betrekking op lot 138.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

“...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in een grondige verbouwing en een uitbreiding van een halfopen woning. Het pand vormt met het aanpalende pand een éénvormig architecturaal geheel. Met de uitbreiding wordt dit geheel doorbroken, maar aangezien het hier echter niet gaat om een pand met architecturale waarde dat is opgenomen als bouwkundig erfgoed en dus niet bewaard moet worden, vormt dit geen bezwaar. Het nieuwe volume kan worden beschouwd als een hedendaagse toevoeging, met een eenvoudige blokvorm en een plat dak, zoals vandaag de dag vaker wordt toegepast. Gezien de context van de woonwijk, met voornamelijk oudere woningen, ligt het voor de hand dat deze bouwrend zich verder zal ontwikkelen.

In de straat komen woningen voor van één tot twee bouwlagen, waarvan sommige door middel van een ruime dakuithouw bijna drie volwaardige bouwlagen bereiken. In lijn met de huidige beleidsdoelstelling rond compact bouwen, gaat de voorkeur uit naar uitbreiden in de hoogte boven het vergroten van de bouwvoetafdruk. Volgens de structuurvisie "Ruimte voor Gent" is drie bouwlagen de basisschaal. Dit is naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan worden gebouwd. Het voorgestelde bouwvolume kan in dat licht als compact worden beschouwd, waarbij bovendien een voldoende ruime tuinzone behouden blijft. De maximale bezettingsgraad voor dit perceel is hiermee wel bereikt. Dit wordt benadrukt via bijzondere voorwaarde. Er wordt geen negatieve impact verwacht van het bouwvolume op de directe omgeving.

De woning wordt aangepast aan de hedendaagse woon- en energie-eisen.

Er worden ruime leef- en slaapvertrekken voorzien die allemaal over voldoende lichtinval beschikken.

De afwerking van de woning wordt als kwalitatief beoordeeld.

Via een bijzondere voorwaarde wordt benadrukt dat de woning wordt vergund als eengezinswoning.

Een opsplitsing in twee woonentiteiten is vergunningsplichtig en komt op dit moment niet in aanmerking voor vergunning. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.2 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Er zijn geen bezwaren tegen de regularisatie van de gerooide berk, aangezien de boom zich in slechte toestand bevond. Om het groene karakter van de omgeving te behouden, wordt via bijzondere voorwaarde een compenserende heraanplant opgelegd.

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:

Bezettingsgraad

De maximale bezettingsgraad op dit perceel is bereikt.

Eengezinswoning

De woning wordt vergund als eengezinswoning. Een opsplitsing in twee woonentiteiten is vergunningsplichtig en komt op dit moment niet in aanmerking voor vergunning. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.2 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Hemelwater

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Heraanplant

Er moet minstens één nieuwe hoogstammige boom (met minimumstamomtrek HS14/16) heraan geplant worden en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de verbouwing en op minstens 2 m van de perceelsgrens (3 m wordt aanbevolen).

Riolering

... (zie Omgevingsloket)

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in het verlengde van de zijtuin.

Zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Er is geen staanplaats (meer) vergund in het bijgebouw genaamd berging.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.)."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Het beroepschrift gaat uit van een 5-tal omwonenden, wonende resp. Hoevepoort 12, 15, 20, 22 en 24.

De woning nr. 15 bevindt zich op het rechts aanpalend perceel en bestaat eveneens uit een halfopen bebouwing, gekoppeld aan nr. 17.

De andere woningen bevinden zich aan de overzijde van de straat.

Er worden 3 volwaardige bouwlagen met een plat dak en een kroonlijsthoogte van 9 m voorzien. Deze schaal is manifest disproportioneel in vergelijking met de bestaande bebouwing in de Hoevepoort, waar de meeste woningen beperkt blijven tot 1 of 2 bouwlagen met hellende daken en een gemiddelde kroonlijsthoogte van 5 à 6 m. De abrupte sprong in hoogte verstoort het ritme en de proporties van de gevelwand, met een aantasting van de samenhang en herkenbaarheid van de straat tot gevolg.

Dit volumetrisch overwicht creëert bovendien bijkomende hinder op het vlak van lichtinval, privacy en visuele druk op aanpalende woningen. Het staat haaks op de basisprincipes van goede ruimtelijke ordening, waarbij schaalverhouding, contextueel bouwen en ruimtelijke samenhang voorop moeten staan.

Het pand maakt deel uit van een oorspronkelijk symmetrisch ontworpen tweewoonst met Hoevepoort 11. Door hoogte, dakvorm, materiaalgebruik en gevelcompositie volledig los te trekken van het aanpalende pand, verdwijnt de oorspronkelijke samenhang volledig. De aanvraag negeert de architecturale integriteit van het bestaande bouwblok, in strijd met het karakter en het beschermend principe dat expliciet is opgenomen in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften (cf. paragraaf I.2 "Daken" van de verkavelingsakte).

Het ontwerp bevat geen bindende keuze tussen gevelsteen strips of pleister, noch enige uitsluitel over kleurgebruik en afwerking van buitenschrijnwerk.

De afwerking van de zijgevel die ontstaat door het niet respecteren van kroonlijst en nok is volledig blanco gelaten. Deze gebrekkige informatie maakt een correcte beoordeling van de visuele impact onmogelijk. Dit ondermijnt het toetsingskader voor de vergunningverlenende overheid en vormt een bijkomende reden tot herroeping.

De derde bouwlaag creëert nieuwe zichtlijnen richting achtertuinen en woonzones van omliggende woningen. Door de verhoging tot 9 meter ontstaat er inblik op hoogtes die door geen enkele haag, boom of tuinafsluiting afgeschermd kunnen worden. Deze inbreuk op de privacy is structureel en niet te compenseren. Ze vormt een objectieve beperking op het gebruiksgenot van aanpalende percelen, en strookt niet met het recht op een kwalitatieve woonomgeving.

Het ontwerp overschrijdt de gangbare bewoonbare oppervlakte voor een eengezinswoning. De doelgericht nagestreefde bewoonbare oppervlakte en de interne indeling van de derde bouwlaag laat toe deze eenvoudig als aparte woonentiteit in te richten. Dit opent de deur naar verdichting in een straat met eengezinswoningen, zonder dat daar een ruimtelijk of functioneel kader voor bestaat. Een dergelijke functiewijziging zou de draagkracht van de omgeving overschrijden en het woonkarakter van de buurt aantasten. Dit vormt een precedent voor verdere verdichting, wat haaks staat op het oorspronkelijke opzet en het karakter van deze rustige woonwijk.

In de aanvraag wordt verwezen naar vermeende toekomstplannen van aanpalende eigenaars (Hoevepoort 11), die niet verifieerbaar zijn en volgens de informatie van appellanten niet overeenstemmen met de werkelijkheid. Zulke verwijzingen kunnen geen deel uitmaken van een

objectieve motivering en mogen niet gebruikt worden om een stedenbouwkundig afwijkend project te legitimeren.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 21 oktober 2025 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(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 beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 september 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

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.

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt ca. 102 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 l.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De woning heeft in de bestaande toestand een hemelwaterput van 5.000 liter.

Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een nieuwe hemelwaterput van 7.500 liter.

Vermits een voldoende grote hemelwaterput wordt voorzien is er geen verplichting het plat dak als groendak aan te leggen (artikel 3.8 ABR).

Bovendien gaat het om een 'louter verticale uitbreiding', welke ook is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) van 50 cm diep, met een infiltratieoppervlakte van 6 m² en een buffervolume van 3.000 liter.

De wadi is correct gedimensioneerd volgens artikel 8 GSVH.

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken. Bij bemaling moet volgens VlareM 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. Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 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.

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 Stikstofoets

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden, mits aangetoond wordt dat ook de gekoppelde woning Hoevepoort 11 binnen een redelijke termijn verbouwd wordt naar een gabariet van 3 bouwlagen onder plat dak (zoals beweerd wordt door de aanvrager) en mits de gevelbekleding verduidelijkt wordt.

2.6 De juridische toets

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

De aanvraag voorziet in het verbouwen/uitbreiden van een woning van het halfopen type met kroonlijsthoogte $\pm 1,5$ bouwlaag onder hellend dak (weliswaar met voor- en achteraan een imposante dakuitbouw die doorloopt naar de andere aanpalende woning) naar een woning van 3 bouwlagen onder plat dak.

De aanvraag is dus manifest strijdig met volgend stedenbouwkundig voorschrift van de verkavelingsvergunning waarin het perceel gelegen is:

"Daken: de uithellende vlakken naar de gevels zijn begrepen tussen 5° en 55° en gelijk per huizengroep. (...).

Het gabariet van de woningen van eenzelfde blok moet gelijk zijn: gelijke kroonlijst, nokhoogte en dakhelling, alsmede gelijke bouwdiepte voor bij- en hoofdgebouwen, terwijl zij ook een architecturaal geheel per blok moeten vormen."

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein) luidt als volgt:

"Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;

c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;

d) een goede ruimtelijke ordening;

...

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning

uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie."

Het betreft hier een verkaveling die dateert van 20 oktober 1964 en dus ouder is dan 15 jaar. De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis en openbaar groen. De voorschriften van de verkavelingsvergunning waarmee de aanvraag in strijd is vormen dus geen weigeringsgrond. De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het gewestplan en aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

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

2.7 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 een residentiële wijk (verkaveling) in Mariakerke, bestaande uit woningen van het open type én gekoppelde woningen (van 2 tot max. 4 aaneengesloten woningen).

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de woning Hoevepoort 13, zijnde een eengezinswoning van het halfopen type, gekoppeld tegen de links aanpalende woning Hoevepoort 11. Beide woningen vormen een architecturaal geheel met exact eenzelfde gabarit, materiaalgebruik, ... (zie onderstaande foto):



De aanvraag strekt ertoe de rechterwoning (hoofdbouw van 12,03 m bouwdiepte) te verbouwen naar 3 volwaardige bouwlagen met plat dak.

Op het gelijkvloers wordt rechts de bouwdiepte uitgebreid met 2,50 m t.o.v. de huidige achtergevel. Er zijn geen bezwaren tegen de uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping, noch tegen het rooien van de berk in de voortuinstrook, mits, zoals gevraagd door het CBS, een compenserende aanplant van een hoogstammige boom gebeurt.

Inzake het optrekken van de hoofdbouw naar 3 volwaardige bouwlagen met plat dak wordt op het inplantingsplan 'nieuwe toestand' vermeld dat *"de aanpalende buur (nieuwe eigenaar) eveneens een aanvraag zal indienen voor het vernieuwen van de dakverdieping identiek aan het nieuwe dakprofiel van woning Hoevepoort 13"*.

Appellanten stellen in hun beroepschrift het volgende: *"In de aanvraag wordt verwezen naar vermeende toekomstplannen van aanpalende eigenaars (Hoevepoort 11), die niet verifieerbaar zijn en volgens onze informatie niet overeenstemmen met de werkelijkheid"*.

In de omgeving komen op heden geen woningen van 3 bouwlagen onder plat dak voor, wel her en der woningen van 2 bouwlagen met plat dak.

Links en rechts van de woningen Hoevepoort 11-13 (de straat maakt een bocht van 90° t.h.v. deze woningen) komen uitsluitend gekoppelde woningen voor met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen onder quasi steeds een zadeldak, waarvan verschillende (nrs. 7, 21 en 23) met brede rechtopstaande dakuitbouwen in zowel de voor- als achterzijde van het zadeldak, en dus normalerwijze met bewoning (slaapkamers, ...) op de 3^e bouwlaag.

Achteraan palen deze woningen aan de gekoppelde woningen Oudewal 4-6-8-10 welke 3 volwaardige bouwlagen bevatten (weliswaar voor het merendeel met uitzicht 2 bouwlagen onder mansardedak, enkel kopwoning nr. 4 bevat effectief kroonlijsthoogte 3 bouwlagen).

In de iets ruimere omgeving (maar binnen de wijk/verkeveling) komen tal van gekoppelde woningen voor met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen met daarboven een dakverdieping die voldoende ruim is voor bewoning, langs de Melkweide (in vogelvlucht op ± 150 m afstand van de bouwplaats) komen ook gekoppelde woningen voor met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen onder hellend dak (nrs. 6-8-10-12 en 24-26-28-30).

Aan de overzijde van de Hoevepoort komen dan weer bijna uitsluitend alleenstaande villa's en bungalows voor met kroonlijsthoogte 1 bouwlaag.

Er komt dus een grote verscheidenheid inzake gabariet voor binnen de omgeving/verkeveling, mede doordat de voorschriften van de verkeveling geen maximum kroonlijsthoogte opleggen.

Nog los van het feit dat in de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' een basisschaal van 3 bouwlagen kroonlijsthoogte wordt vooropgesteld als gewenst gabariet naar de toekomst toe, dient besloten dat puur op basis van de omliggende bebouwing het gevraagde gabariet van 3 bouwlagen met plat dak

stedenbouwkundig inpasbaar is op deze locatie, doch enkel indien beide halfopen woningen Hoevepoort 11 en 13 binnen een redelijke termijn tot dergelijk gabariet verbouwd worden. Een gabariet van 3 bouwlagen onder plat dak is inzake nemen van zichten en ontnemen dag- en zonlicht naar aanpalenden weinig verschillend van de links en rechts gelegen woningen van 2 bouwlagen onder een hellend dak, bovendien geven de achtertuinten van deze aanpalende woningen uit op gekoppelde woningen van 3 volwaardige bouwlagen langs de Oudewal. Ook van de noordwestelijk gelegen woningen aan de overzijde van de Hoevepoort is niet aangetoond dat zij ernstige hinder van het gevraagde gabariet kunnen ondervinden. De vrees van appellanten dat de 3^e bouwlaag en bijhorende uitbreiding van de vloeroppervlakte zal leiden tot een indeling naar een meergezinswoning vormt geen weigeringsgrond, en dit niet enkel op basis van het in de bestreden beslissing vermelde artikel 4.2 ABR, maar ook omdat de gevraagde indeling van de woning hier geen aanleiding toe geeft én omdat een eventuele vraag tot omvorming naar meergezinswoning dient onderworpen aan de 'woningtypetoets Gent', die op deze locatie geheild volgend resultaat oplevert:

"Score 9 of meer: (één of meerdere) eengezinswoning(en) is (zijn) verplicht."

Op heden komt de aanvraag echter niet voor vergunning in aanmerking omdat de discrepantie met de aanpalende woning Hoevepoort 11 te groot is.

Op het inplantingsplan wordt vermeld dat *"de aanpalende buur (nieuwe eigenaar) eveneens een aanvraag zal indienen voor het vernieuwen van de dakverdieping identiek aan het nieuwe dakprofiel van woning Hoevepoort 13"*, maar hiervan ontbreekt elk bewijs.

De woningen zijn ca. 56 jaar oud, de huidige vormgeving en architectuur van de linkerwoning nr. 11 kan dus ook nog tientallen jaren behouden blijven, hetgeen zou leiden tot een zeer nefast gegeven in het straatbeeld.

Ook wordt in het beroepschrift terecht opgemerkt dat de plannen ondubbelzinnig dienen te vermelden hoe de gevels zullen afgewerkt worden (en dus niet 'gevelstrips of crepi').

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

De aanvrager stelt onder meer dat de burens akkoord gegeven hebben nu zij gelijkaardige bouwplannen te hebben, en hun aanvraag in die zin zullen indienen, dat ze al eerder ingediend werd maar ingetrokken werd, dat ook de crepi zou doorgetrokken worden.

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

2.9 Stukken neergelegd n.a.v. de hoorzitting dd. 13 januari 2026

Op 12 januari 2026 hebben de aanvragers volgend schrijven op het Omgevingsloket geplaatst:

"In bijlage vindt u de brief van onze buurvrouw, Yelena Maxyutova, Hoevepoort 11, dd. 11/01/2026, waarin zij bevestigt dat haar aanvraag wordt heringediend en dat haar project in samenhang met Hoevepoort 13 wordt uitgevoerd."

Beide woningen zouden binnen een redelijke termijn tot een dergelijk gabarit worden verbouwd.

Wat de afwerking betreft, zullen wij crepi beige toepassen, vergelijkbaar met Hoevepoort 11, zodat beide projecten visueel op elkaar zijn afgestemd.

Wij vragen u vriendelijk om rekening te houden met de indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag voor Hoevepoort 11, die deze week zal gebeuren."

Behalve kwestieuze brief werden ook reeds aanzichten van de gevels van de te verbouwen woning Hoevepoort 11 voorgelegd waaruit blijkt dat mevrouw Yelena Maxyutova ook haar woning wenst te verbouwen naar een gabarit van 3 bouwlagen met plat dak, perfect aansluitend op het ontwerp dat voorligt m.b.t. de woning Hoevepoort 13.

Op 22 januari 2026 werd een nota van architect Giovanni Declercq op het Omgevingsloket geplaatst. Hierbij wordt het bewijs geleverd dat de aanpalende buur, mevrouw Yelena Maxyutova, op 21 januari 2026 een aanvraag heeft ingediend met OMV-ref. 2026008608 voor het verbouwen van haar woning Hoevepoort 11 naar eenzelfde gabarit (3 bouwlagen onder plat dak) als in voorliggend ontwerp gevraagd. Alle ingediende plannen werden als bijlage bij dit schrijven gevoegd.

Gelet op deze stukken komt voorliggend ontwerp voor vergunning in aanmerking. De gevels dienen uitgevoerd in 'crepie beige', zoals bij nr. 11, zodat zij architecturaal één geheel vormen.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025053766, ingediend door Emily Nunes - Daniel Çakmashi, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025053766 ingediend door Çakmashi-Nunes wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Eengezinswoning

De woning wordt vergund als eengezinswoning. Een opsplitsing in twee woontiteiten is vergunningsplichtig en komt op dit moment niet in aanmerking voor vergunning. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.2 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

- Gevelbekleding

De gevels dienen uitgevoerd in 'crepie beige'.

- Hemelwater

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

- Heraanplant

Er moet minstens één nieuwe hoogstammige boom (met minimumstamomtrek HS14/16) heraanplant worden en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de verbouwing en op minstens 2 m van de perceelsgrens (3 m wordt aanbevolen).

- Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

- Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveldniveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

- Openbaar domein

- Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in het verlengde van de zijtuin.

Zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Er is geen staanplaats (meer) vergund in het bijgebouw genaamd berging.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

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

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het

Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

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

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

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De 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 bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens