

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 april 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025093539

138 **2026_DEP_02146** **OVberoep 2025093539 - Gent - Onar - Vergunning verlenen**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 april 2026

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; Mevrouw Derya Onar, met als contactadres Henri van Daelestraat 10, 9050 Gent, heeft per beveiligde zending van 1 augustus 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025093539.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gentbrugge, deelgemeente van Gent, Henri van Daelestraat 10, kadastraal gekend 23° afdeling, sectie B, nr. 515A.

Het betreft een aanvraag tot het plaatsen van een veranda.

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 20 november 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 24 december 2025 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 7 januari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 maart 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 31 maart 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: aanvrager: mevrouw Derya Onar

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 gelegen in het gebied van het op datum van 6 april 1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Vogelhoek'. Het perceel is volgens het bestemmingsplan van het BPA gelegen in volgende zones: zone voor open bebouwing, zone voor voortuinstroken en zone voor koeren en tuinen.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

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

1.4 Historiek

Op 12/01/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bungalow en een garage. (1969 GB 253/9)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Henri Van Daelestraat in de buurt Moscou-Vogelhoek. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen. Op het perceel zelf staat een vrijstaande eengezinswoning van één bouwlaag en een hellend dak.

Op 3 juli 2025 werd volgende bouwovertreiding vastgesteld:

"Het oprichten van een overdekte terrasconstructie met schuifbare glazen wanden (oppervlakte 24 m²) tegen de achtergevel van de eengezinswoning".

De aanvraag betreft het regulariseren van een veranda die tegen de achtergevel van de woning werd geplaatst. De veranda is 3 m diep, 7,80 m breed en heeft een hoogte van 2,57 m. De totale bouwdiepte van de woning met veranda bedraagt 21 m.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 27 augustus 2025 t.e.m. 25 september 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg VOGELHOEK, goedgekeurd op 6 april 1987, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor open bebouwing en zone voor voortuinstroken. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Vogelhoek. De aanvraag wijkt af op de maximale bouwdiepte en de maximale terreinbezetting. De maximale bouwdiepte van

de woning kan 20 m bedragen. Een veranda wordt aanzien als een uitbreiding van de woning. De nieuwe bouwdiepte van de woning met veranda komt daarmee op 21 m. Binnen de zone voor open bebouwing geldt een maximale bezettingsgraad (enkel bebouwing) van 30 %. In deze aanvraag kent het perceel een oppervlakte van ongeveer 500 m². De woning, de veranda en een deel van de garage zorgen voor een oppervlakte van ongeveer 178 m². Dit komt neer op een bezettingspercentage van 36 % in de zone voor open bebouwing.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden.

Artikel 4.3.1, § 1, 1^o bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de aanvraag wenst men de reeds geplaatste veranda te regulariseren.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg Vogelhoek dewelke bepaalde voorschriften voor het perceel vastlegt. Zoals eerder vermeld wijkt de aanvraag af van de voorschriften op vlak van de maximaal toegelaten bouwdiepte en de totale terreinbezetting in de zone voor open bebouwing.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

Volgens de nota Ruimtelijk Rendement ligt het perceel in de groeistad van Gent. Wat betreft de bouwdieptes wordt er ingezet op compact bouwen met het voorzien of behouden van een minimale tuindiepte van 8 à 10 m. Ook voor maximale bebouwingspercentages worden enkel beperkte afwijkingen toegestaan ingegeven vanuit het principe van ontharding en de noodzakelijke ruimte voor water.

Bij dit perceel werd de bouwzone en tuinzone vastgelegd in het BPA Vogelhoek. Hierbij is de tuinzone al heel beperkt met een diepte tussen de 6 en 8 m. Een grotere beperking van deze tuinzone is niet opportuun. De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt 20 m. Dit is reeds een ruim toegestane bouwdiepte. Er wordt steeds ingezet op het beperken van de footprint van de woning.

Een bezettingspercentage van 36 % kan niet als beperkte afwijking worden aanzien. In tegenstelling tot de cijfers in de nota moet alle bebouwing in de zone voor open bebouwing worden meegenomen zoals het gedeelte van de garage. Een te groot bezettingspercentage zorgt voor minder ruimte voor groen en infiltratie. Dit is nadelig gezien de huidige uitdagingen inzake verdroging.

Omwille van voorgaande argumentatie wordt er ongunstig geadviseerd.

De maximale bouwdiepte bepaald in de voorschriften (20 m) moet worden gerespecteerd. Bijkomend kan er slechts een beperkte afwijking worden toegestaan op het bezettingspercentage.

CONCLUSIE

Ongunstig wegens strijdig met de voorschriften van het BPA Vogelhoek en de goede ruimtelijke ordening."

1.8 Argumentatie appellante, hier de aanvrager

Er was reeds een veranda aanwezig sinds de eerste eigenaar.

In een latere fase werd de veranda uitgebreid tot de huidige toestand door de aanvrager.

De aanvrager is bereid om – indien vereist – bijkomende maatregelen te nemen om de constructie aan te passen conform de voorschriften.

Zo kan de asfaltverharding van de oprit ($\pm 68 \text{ m}^2$) in de voortuin verwijderd worden en vervangen door een groen, waterdoorlatend oppervlak.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 27 januari 2026 volgend advies uit:

"...

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

B1/ Aan het beroepsschrift werd een plan toegevoegd van de bestaande toestand. Daarop is zichtbaar dat de bestaande bouwdiepte van de woning 16,0 m bedraagt.

B2/ Tekstueel werd in het beroepsschrift neergeschreven: 'Ik kan mijn asphalt ($\pm 68 \text{ m}^2$) in mijn voortuin (oprit) te verwijderen en te vervangen door een groen, waterdoorlatend oppervlak'.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

B1/ De veranda heeft een bouwdiepte van 3,0 m. De bestaande bouwdiepte van de woning bedraagt 16,0 m. In de te regulariseren toestand zal de bouwdiepte dan 19,0m bedragen, wat conform de voorschriften van het BPA Vogelhoek is. De verduidelijking van het plan van de bestaande toestand zorgt ervoor dat de eerste weigeringsgrond niet langer meer van toepassing is. De maximale toegestane bouwdiepte van 20,0 m uit het BPA Vogelhoek wordt niet meer overschreden. Met een totale bouwdiepte van 19,0 m wordt hieraan voldaan.

B2/ De overschrijding van de toegelaten bezettingsgraad was een tweede weigeringsgrond in de beslissing van eerste aanleg. De maximale bezettingsgraad volgens het BPA is 30 %. De te regulariseren toestand zou een totale bezettingsgraad van 36 % opleveren. In het beroepsschrift van de aanvrager staat dat die bereid is om de oprit van ca. 68 m^2 uit te breken en te vervangen door een groen, waterdoorlatend oppervlak. Het is evenwel niet duidelijk wat bedoeld wordt met een 'groen waterdoorlatend oppervlak' en of dit dan nog wordt aangewend als een oprit naar een garage of dat de functie van de garage verdwijnt. Het is wel duidelijk dat de aanvrager de intentie heeft om ook aan de tweede weigeringsgrond tegemoet te komen.

Uit het beroepsschrift is duidelijk dat de aanvrager probeert tegemoet te komen aan beide weigeringsgronden uit eerste aanleg. Maar behalve het beroepsschrift werd er geen nieuwe PIV opgeladen. Vandaar dat het niet mogelijk is om een gewijzigd collegebesluit op te maken omdat er geen gewijzigde plannen voorliggen.

Indien er gewijzigde plannen worden opgeladen die tegemoetkomen aan de twee weigeringsgronden uit de beslissing van eerste aanleg, zou het advies gunstig kunnen zijn. Omwille van het ontbreken van deze aangepaste plannen blijft het advies ongunstig.

Er moet wel worden opgemerkt dat voorliggend dossier een analoog dossier is. Dit werd ingediend aan de balie en gedigitaliseerd door de Stad Gent. Het kan dus zijn dat het voor de aanvrager/beroepsindiener niet eenvoudig is om een gewijzigde PIV op te laden op het omgevingsloket. De aanvrager mag hiervoor altijd opnieuw langskomen aan de Balie Bouwen van de Stad Gent.

Een afspraak hiervoor maken kan via de website, telefonisch op het nummer 09 266 79 50 of per e-mail naar bouwen@stad.gent.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de college-beslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV4

Op 28 januari 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV4 op het Omgevingsloket geplaatst. Het gaat om volgende wijzigingen:

"In het kader van het lopende dossier wens ik te bevestigen dat aan de voorzijde van de woning een onthardingsmaatregel zal worden uitgevoerd ter compensatie van de veranda.

De bestaande asfaltverharding met een oppervlakte van 67 m² wordt volledig verwijderd en heraangelegd als waterdoorlatende grindzone.

Daarnaast wordt een groene strook van 80 cm voorzien en een grindstrook van 50 cm langs de gevel ter bescherming van de gevelsteen.

De totale heringerichte zone bedraagt 92 m² (23 m x 4 m).

Er wordt geen beton of asfalt toegepast en het hemelwater infiltreert volledig op eigen terrein, conform de onthardings- en infiltratieprincipes van Stad Gent.

In bijlage vindt u het voorbeeld foto en onthardings- en groenplan (PDF) met aanduiding van de oppervlaktes en materialen."

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 gewijzigde projectinhoud werd op 29 januari 2026 aanvaard.

De wijzigingen vereisen geen nieuw openbaar onderzoek.

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).
[opmerking: de straat zelf is wel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming)].
- 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 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het hemelwater dat op de veranda terecht komt, mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door het aansluiten van de hemelwaterafvoer op een bestaande hemelwaterput.

Volgens de verantwoordingsnota bij de aanvraag is het dak van de veranda aangesloten op de hemelwaterput bij de woning.

De aanvraag doorstaat aldus de watertoets.

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 De juridische toets

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

Het perceel is gelegen in het gebied van het BPA 'Vogelhoek'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een 6 m diepe voortuinstrook, vervolgens in een zone voor open bebouwing van (grafisch gemeten) 20 m diep, dan in een zone voor koeren en tuinen.

De voorschriften van het BPA bepalen o.a. dat het gelijkvloers in de zone voor open bebouwing een diepte van max. 20 m mag hebben, dat de terreinbezetting in deze zone max. 30 % mag bedragen, dat de oppervlakte van het gebouw in de zone voor open bebouwing max. 250 m² mag bedragen en dat het gebouw minstens 5 m afstand tot de achterste perceelgrens moet hebben.

De maximale terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale perceeloppervlakte.

De bestaande woning heeft een breedte van 8,00 m en een bouwdiepte van 16,00 m volgens het plan 'vergunde toestand' en is dus 128 m² groot.

De garage links achteraan vangt aan op 17,00 m van de voorbouwlijn en staat dus met de eerste 3 m diepte in de 'zone voor open bebouwing' die op het BPA over de ganse perceelbreedte staat ingetekend.

Het gedeelte van de garage in de zone voor open bebouwing is dus:

$3 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} = 10,5 \text{ m}^2$ groot.

Er werd nadien een veranda achteraan de woning opgetrokken, die inmiddels terug gesloopt werd en vervangen door de huidig te regulariseren veranda van 7,80 m breed en 3,00 m diep, met een zeer licht hellend lessenaarsdak van 2,57 m hoog aan de achtergevel van de woning, aflopend naar 2,40 m.

Deze veranda heeft dus een oppervlakte van 23,4 m².

De woning + veranda hebben tezamen een bouwdiepte van 16,00 m + 3,00 m = 19,00 m, de veranda staat dus volledig in de zone voor open bebouwing, welke 20 m diep is.

In de bestreden beslissing staat foutief dat de totale bouwdiepte 21 m is (vermoedelijk doordat op het grond- en/of inplantingsplan geen afmetingen staan, en in de op deze plannen ingekleurde footprint

van de woning de inmiddels gesloopte veranda begrepen is) en de veranda deels in de zone voor koeren tuinen staat.

Volgende afwijking op de BPA-voorschriften wordt gevraagd:

"Volgens de voorschriften is de terreinbezetting maximaal 30 %.

Het perceel is 494 m² groot. Hieruit volgt dat, binnen de bouwzone, een oppervlakte van 148,20 m² bebouwd kan worden. Na de bouw van de veranda zal 161,50 m² van het terrein bebouwd zijn, dit komt overeen met een terreinbezetting van 33 %.

Bij deze wordt de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO gevraagd."

De bebouwing in de 'zone voor open bebouwing' bedraagt:

$128,00 \text{ m}^2 + 23,4 \text{ m}^2 + 10,5 \text{ m}^2 = 161,90 \text{ m}^2 = 32,8 \%$.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De max. toegelaten terreinbezetting wordt slechts zeer beperkt overschreden, nl. met 2,8 %, hetgeen dan nog deels veroorzaakt wordt omdat de perceeldiepte beperkt is, waardoor de garage destijds noodgedwongen met een gedeelte in de zone voor open bebouwing diende geplaatst/vergund te worden i.p.v. volledig in de zone voor koeren tuinen.

De woning + veranda hebben tezamen een oppervlakte van $128 \text{ m}^2 + 23,4 \text{ m}^2 = 151,4 \text{ m}^2$, hetgeen geenszins overdreven groot is (er is ook het voorschrift dat tot 250 m² bebouwing in deze zone toelaat).

Belangrijk is dat de veranda volledig binnen de maximale toegelaten gelijkvloerse bouwdiepte van 20 m valt, zoals ook door het CBS in de bestreden beslissing vooropgesteld wordt.

Er kan aldus gesteld worden dat de afwijking beperkt is én in overeenstemming is met de algemene strekking van het BPA, zodat de afwijking in toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO kan toegestaan worden.

2.6 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 BPA bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en

visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten hoofd- en nevenbestemmingen, de inplanting van hoofd- en bijgebouwen, de bouwhoogtes en -dieptes, de dakvorm, de gevel- en dakmaterialen,

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het BPA moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

Hierboven werd reeds aangetoond dat de afwijking kan aanvaard worden en niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Het CBS verwijst naar de principes van de structuurvisie Ruimte voor Gent, waar o.a. compact bouwen vooropstaat.

Deze principes dienen gerespecteerd te worden bij nieuwbouw, zeer grondige verbouwingen,

Hier gaat het echter om een bestaande woning, waarvan achteraan een veranda verwijderd werd en vervangen door een nieuwe en tevens iets grotere veranda. Het principe van 'compact bouwen' kan hier niet toegepast worden.

Een veranda heeft een woonfunctie, maar sluit ook perfect aan op de tuinfunctie. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit (zie foto's bij de aanvraag) dat de veranda bovenop het terras werd geplaatst, er is geen terras meer achter de veranda, enkel een smal toegangspad dat doorloopt langs de rechterzijgevel van de woning.

Het oprichten van de veranda gaat dus m.a.w. niet ten koste van groenvoorzieningen in de achtertuin, maar wel ten koste van verharding (terras).

In PIV4 wordt de bebouwde oppervlakte niet gewijzigd.

Wel wordt de verharding van de oprit naar de garage achteraan gewijzigd van asfalt (niet waterdoorlatend) naar grind (wel waterdoorlatend), waarbij de verharde oppervlakte ook met ± 18 m² verminderd wordt voor meer groenaanleg. Deze inspanning draagt bij tot een betere waterhuishouding en tot meer groen, dit is een positieve ingreep die wordt gewaardeerd.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvrager stelt onder meer dat ter compensatie 67m² zal verwijderd worden, dat daarom gevraagd wordt om toch vergunning te verlenen.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025093539, ingediend door mevrouw Derya Onar, kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV4.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025093539 ingediend door Onar wordt, volgens projectinhoud officieel PIV4, een omgevingsvergunning verleend.

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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbr.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor 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.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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