

Deputatie

Besluit

Zitting van 17 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025088529

**39 2026_DEP_06059 OVberoep 2025088529 - Gent - Derden (Waerie) tegen
Van de Velde - Roels - Vergunning verlenen onder
voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 17 september 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;

De heer en mevrouw Bart Van de Velde - Els Roels, 's Heeremeerschstraatje 2 te Berlare, hebben per beveiligde zending van 31 maart 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025088529.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Groot-Brittanniëlaan 8, /0001 en /0201, kadastraal gekend 16° afdeling, sectie K, nr. 955/00N007.

Het betreft een aanvraag tot bouwen kantoorruimte/fietsenstalling, aanleggen dakterras en regulariseren slopen garage.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Bouwen van een kantoorruimte/fietsenstalling	Bouwen of herbouwen	Commerciële functies
Te reg. bestaande garage werd gesloopt	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Aanleggen dakterras	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 28 mei 2026 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van zaterdag 27 juni 2026 beroep ingesteld door mr. Stijn Van Hulle, advocaat te Lievegem, namens volgende derden: Ellen Waerie, Groot-Brittanniëlaan 6 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op donderdag 23 juli 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 2 september 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 8 september 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege en Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: Ellen Waerie, Tiffany Waerie, mr. Stijn Van Hulle

Namens de aanvrager: arch. Frederik Rabaey

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

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied. De volgende voorschriften zijn van toepassing:

"Woongebieden

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
- Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
- Gewestelijke verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023;
- Gewestelijke verordening inzake voetgangersverkeer van 29 april 1997.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 20 april 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen

· Op 01/02/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning (OMV_2023144667).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Groot-Brittanniëlaan en is langs de achterzijde gelegen langs de Bijlokemeers, in de wijk 'Watersportbaan – Ekkergerm'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met een hellend of plat dak.

Er werd een voorgaande gedeeltelijke vergunning (OMV_2023144667) bekomen voor het verbouwen van het hoofdgebouw aan de Groot-Brittanniëlaan. Hierbij werd de sloop en herbouw van het bijgebouw aan de Bijlokemeers uitgesloten uit de vergunning vanwege impact op de omgeving. Het bijgebouw werd hierbij zonder voorafgaande vergunning gesloopt.

Huidige aanvraag bevat volgend werken:

- De regularisatie van de sloop van het bijgebouw: Het bijgebouw aan de Bijlokemeers werd zonder voorafgaande vergunning integraal gesloopt.
- Het bouwen van een nieuw bijgebouw: Huidige aanvraag voorziet in het bouwen van een nieuw bijgebouw achteraan het perceel (grenzend aan Bijlokemeers). Het bijgebouw is perceelsbreed voorzien (5,28 m) met een totale diepte van 6,3 m. Het gebouw is voorzien van 2 bouwlagen met een plat dak, met een totale hoogte van +6,3 m (gemeten vanaf het trottoirpeil kant Bijlokemeers). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 3,4 m en de linker scheidingsmuur met 1,05 m over een lengte van 6,3 m. Het bijgebouw wordt voorzien van een overdekte fietsenstalling (19,5 m²) met 6 fietsstalplaatsen in functie van de meergezinswoning, een berging en een inkom grenzend aan de Bijlokemeers. De eerste verdieping van het bijgebouw wordt ingericht als bureauimte (22 m²).
- Het inrichten van een dakterras: Het duplex-appartement op de bovenste 2 verdiepingen van het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde van de 4^{de} teruggetrokken bouwlaag voorzien van een dakterras aan de achterzijde. Het dakterras is voorzien ter hoogte van de linkerperceelsgrens met een breedte van 4,15 m en een diepte van 1,85 m en op een afstand van 1,5 m van de achtergevel en 2,55 m van de rechterperceelsgrens.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en werd bijgevolg niet aan een openbaar onderworpen.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft volgende werken en worden als volgt beoordeeld.

- De regularisatie van de sloop van het bijgebouw: Het bijgebouw werd zonder voorafgaande vergunning gesloopt. Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen de sloop van het bijgebouw ten behoeve van een nieuw volume.
- Het bouwen van een nieuw bijgebouw: De aanvraag herneemt het bouwen van een bijgebouw met twee bouwlagen achteraan het perceel. Huidig voorstel komt tegemoet aan alle voorgaande bezorgdheden vanuit de vorige aanvraag. Het bijgebouw blijft beperkt van omvang, zowel qua bouwdiepte als bouwhoogte en sluit qua gabarit aan op het bijgebouw van de linkeraanpalende buur. De impact op de aanpalende burelen en bij gevolg de omgeving blijft hierbij beperkt. Verder draagt het bijgebouw bij tot de algehele woonkwaliteit van het project, waarbij er overdekte fietsenstallingen worden voorzien voor het project.

- Het inrichten van een dakterras: Ten behoeve van het duplex-appartement in de meergezinswoning aan de Groot-Brittanniëlaan wordt er aan de achterzijde van de 4^{de} bouwlaag een dakterras voorzien. Het dakterras blijft beperkt van omvang en behoud voldoende afstand van de perceelsgrenzen en heeft geen bijkomende impact op de omgeving.

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.
[...]

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoorruimte/fietsenstalling, het aanleggen van een dakterras en het regulariseren van het slopen van een garage aan Bart Van de Velde - Els Roels gelegen te Groot-Brittanniëlaan 8, /0001, /0101 en /0201, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 april 2026 met kenmerk 071990-002/PV/2026).

Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput met een minimumcapaciteit van 11000 liter te worden voorzien.

Groendak

Alle platte daken voorzien als groendak dienen blijvend als ontoegankelijk groendak met een buffervolume van 50l/m² te worden voorzien. De groendaken zijn enkel toegankelijk voor onderhoudswerken.

Bijgebouw

De eerste verdieping van het bijgebouw wordt vergund als kantoorfunctie.

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 Watervkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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.

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.
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/keuring-privéwaterafvoer.

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 maaiveld niveau. 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-praktijk-rioleringssystemen/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 ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. 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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare

verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De poort van de fietsenstalling moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Natuurtoets

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd

worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.
..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

De beroepsinsteller, eigenaar en bewoner van het aanpalende pand, Groot-Brittaniëlaan 6, haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- de aanvraag vertrekt van een onbestaande noodzaak tot het oprichten van een kantoor en fietsenstalling, het betreft een loutere winstmaximalisatie. Wordt de voorgewende noodzaak van de fietsenstalling weggedacht — quod non — dan valt de ruimtelijke verantwoording voor het bijgebouw, en voor de daarop geënte bureauimte, volledig weg.
- Geen doordacht concept dat het doelstellingenartikel doorstaat, geen duurzame ruimtelijke ordening, niet inpasbaar in de omgeving, rendementsverlaging voor de buurt (GRO – artikel 1.1.4 VCRO algemeen).
- Toepassing van artikel 74 OVD met voorwaarde houdende verbod op bewoning, is niet afdoende (verkeerde toepassing bijzondere voorwaarden).
- Privacy wordt op allerlei mogelijke wijzen geschonden (GRO – specifiek privacy).

Door het boven de gemene muur uittorend kantoor, zou beroepster zowel vanop het dakterras, als het aanpalend terras op de eerste verdieping (alwaar men doorheen kan kijken naar de aanpalende – zie ook foto's gevoegd onder het belang), als achteraan gefnuikt worden in haar privacy, inclusief, geluids-, en zichthinder.

Dat afstanden worden bewaard, ontnemt niet het feit dat van elke kant er nu voor zowel inkijk (van alle kanten), en lawaai wordt gezorgd. Het louter houden van afstand tot de perceelsgrens is op zich geen afdoende ruimtelijk motief.

- Mobiliteit: Het is onduidelijk welke impact dit kantoor zal teweegbrengen, terwijl er géén enkele parkeerplaats is voorzien op eigen terrein. De verkeers- parkeer- en mobiliteitsimpact op de omgeving (inzonderheid het kunnen parkeren voor omwonenden) is reeds dermate groot, dat zulk ondoordacht extra toevoegen van een hoogdynamische functie (waarbij zowel kantoorleden, als bezoekers, als cliënten het kantoor kunnen frequenteren – en hierbij zijn geen beperkingen tot (louter) overdag), in conflict komen met wat de buurt (nu reeds) maar kan dragen.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 23 juli 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 27 juli 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"..."

In het (de) beroepsschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 mei 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

"..."

1.11 Replieknota Aanvrager

Op 30 juni 2026 werd door de aanvrager een replieknota op het omgevingsloket opgeladen. Hierin worden de beroepsargumenten met betrekking tot inkijk en privacy, bouwhoogte en bouwdiepte, parkeerdruk, vrees voor 'verkamering en de scheidingsmuur' weerlegd.

Op 27 juli 2026 werd door de aanvrager via een bericht op het omgevingsloket een afwijking aangevraagd op de opgelegde hemelwaterput en de infiltratievoorziening.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten:

- niet in fluviaal overstromingsgebied.
- in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet in overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee
- niet in signaalgebied.

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent formuleerde in eerste aanleg volgend advies met betrekking tot de watertoets:

"Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Bij vorige aanvraag werden er bijzondere voorwaarden gekoppeld in functie van de hemelwaterput. Huidige plannen voldoen niet aan deze bijzondere voorwaarden. Hierbij werd opgelegd dat er een hemelwaterput van min. 16850 liter noodzakelijk was. Gezien er een bijkomend volume wordt voorzien wordt er een nieuwe berekening gemaakt.

Het hoofdgebouw beschikt over een dakoppervlakte van 137,5 m², waarvan 94,65 m² als groendak. Het bijgebouw beschikt over een dakoppervlakte van 33,6 m², waarvan 28 m² als groendak. De totale dakoppervlakte bedraagt 171,1 m², waarvan 122,65 m² als groendak, wat het totaal in rekening te brengen oppervlakte op 109,78 m² brengt. Dit resulteert in de verplichting tot het voorzien van een hemelwaterput met een capaciteit van 11000 liter. Hieraan wordt een bijzondere voorwaarde gekoppeld.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 171,1 m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 122,65 m², waarvan slechts 61,33 m² in rekening gebracht moet worden. Per aangesloten woonentiteit met hergebruik mag er 30 m² in vermindering gebracht worden, wat de uiteindelijke dakoppervlakte op 19,78 m² brengt. De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 1,58 m². Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 652,74 liter.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. Gezien het groendak in rekening wordt gebracht voor de berekening van de hemelwaterput en infiltratievoorziening wordt hieraan een bijzondere voorwaarde gekoppeld.

[...]

Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat."

Dit standpunt kan integraal bijgetreden worden.

De beroepsindiener plaatste in een bericht op het loket op 27 juli 2026 volgend verzoek:

"1. Het vrijwillig behouden van het groendak op het bijgebouw om een maximaal bufferend dakoppervlak (71,6%) te garanderen.

2. Een verzoek tot volledige vrijstelling van de infiltratievoorziening of toelating tot plaatsen van ondergrondse infiltratievoorziening om de resterende 67 m² tuinoppervlakte te vrijwaren.

3. Een verzoek tot reductie van de verplichte putcapaciteit naar de reeds aanwezige regenwaterput van 5.000 liter, ter voorkoming van stabiliteitsrisico's..."

De gevraagde wijzigingen kunnen niet louter via een bericht op het Omgevingsloket worden doorgevoerd. Aangezien het wijzigingen van het aangevraagde project betreft, dienen deze via een nieuwe projectinhoudversie (PIV) te worden aangevraagd.

Bovendien wordt de gevraagde afwijking onvoldoende concreet en technisch gemotiveerd. In de vorige vergunning (OMV_2023144667) werd een hemelwaterput met een capaciteit van 16.850 liter opgelegd. Tegen deze voorwaarde werd destijds geen beroep ingesteld. In voorliggende aanvraag werd de vereiste capaciteit herberekend tot 11.000 liter. De aangevoerde stabiliteitsproblematiek wordt onvoldoende concreet en technisch onderbouwd aangetoond. Gelet op de beschikbare ruimte kan de bestaande hemelwaterput van 5.000 liter worden vervangen door een hemelwaterput met een capaciteit van 11.000 liter. Ook voor de gevraagde ondergrondse uitvoering van de infiltratievoorziening wordt onvoldoende motivering aangereikt.

Mits het naleven van de voorwaarden kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

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.

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 4,4km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent en op ruim 2,2km van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'.

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

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0m (wordt-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Voorliggende aanvraag betreft de bouw van het bouwen van één kantoorruimte (22m²) en fietsenstalling, aanleggen dakterras en regulariseren slopen garage.

Op basis hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag ruim onder de 70.000 vervoersbewegingen per jaar blijft. De impactscore blijft bijgevolg onder de drempelwaarde.

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

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

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

"Bespreking bezwaarschriften aanpalende eigenaars

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Dakterras

Het inrichten van een dakterras op de bovenste verdieping van het hoofdgebouw zal bijkomende impact hebben op de aanpalende woningen. Er zal hier rechtstreekse inkijk mogelijk zijn op de aanpalende tuinen.

Bijgebouw

Het oprichten van het bijgebouw met 2 bouwlagen achteraan het perceel zal zorgen voor een permanente uitkijkpost overheen de tuinzones. De bouwhoogte is ook te dominant aanwezig en zal voor een ingesloten gevoel zorgen van de tuinzones.

De bijkomende verdichting op het perceel zal zorgen voor een afname van de leefbaarheid in het bouwblok.

Functie

Er is een schrik dat de kantoorentiteit in realiteit ingericht zal worden als bijkomende woonentiteit, wat zou zorgen voor een verdere toename aan densiteit, wat hier niet wenselijk is.

Parkeerdruk

Door het inrichten van een bijkomende kantoorunit zal de parkeerdruk in de omgeving ook verhogen. Het project voorziet op geen enkele manier een oplossing om dit op te vangen op projectniveau.

Scheidingsmuur

Er zal een aanpassing van de gemeenschappelijke scheidingsmuur vereist zijn, dewelke in mede-eigendom gevat zit. Er is hierbij geen toestemming om deze aan te passen.

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

Dakterras

Het dakterras behoudt voldoende afstand van de aanpalende burelen waardoor er geen sprake zal zijn van bijkomende inkijk of impact op de omgeving.

Bijgebouw

Het bijgebouw is gelegen langs een voldoende uitgeruste openbare weg, waarbij het mogelijk is om meerdere bouwlagen te gaan realiseren en een grotere activatie van de plint en de straat te gaan bekomen. Dergelijk volume is op deze locatie ruimtelijk inpasbaar en dit wordt ook bewezen door de aanwezigheid van meerdere volumes met een soortgelijk gabarit.

Verder wordt het aandeel raamopeningen in de achtergevel beperkt tot het strikt noodzakelijke waardoor er ook geconcludeerd kan worden dat de impact beperkt zal zijn.

Functie

De eerste verdieping van het bijgebouw wordt vergund als kantoorfunctie, waarbij het inrichten van een woning niet voor vergunning in aanmerking komt. Verder kan de functiewijziging niet zomaar doorgevoerd worden zonder voorgaande Omgevingsvergunning. Om aan deze bezorgdheid tegemoet te komen wordt hieraan een bijzondere voorwaarde gekoppeld.

Parkeerdruk

De kantoorfunctie is van dermate beperkte impact dat er geen noemenswaardige impact op de omgeving zal zijn. Verder valt het project in zijn totaliteit nog steeds onder de drempelwaarde voor autoparkeren en voorziet voldoende fietsparkeerplaatsen voor het project. Door de afwezigheid van enige vorm van autoparkeren wordt dit ook niet aangemoedigd en wordt er ingezet op fietsgebruik.

Scheidingsmuur

Het ophogen van de scheidingsmuur kan vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaard worden. De wijzigingen aan een gemeenschappelijke scheidingsmuur betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en bevat geen ruimtelijk karakter."

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan integraal bijgetreden worden. Bijkomend wordt verwezen naar de bespreking onder 'De goede ruimtelijke ordening'.

2.6 De juridische toets

De aanvraag is gelegen in woongebied conform het gewestplan. De aanvraag betreft het bouwen kantoorruimte en fietsenstalling bij een meergezinswoning, het aanleggen van een dakterras en het regulariseren van de sloop van de bestaande garage. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan.

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

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een kantoorruimte en fietsenstalling bij een meergezinswoning, het aanleggen van een dakterras en het regulariseren van de sloop van de bestaande garage.

- Functionele inpasbaarheid

De aanvraag bevindt zich langs de Groot-Brittanniëlaan en ontsluit langs de achterzijde via de Bijlokemeers, in de wijk 'Watersportbaan – Ekkerghem'. De

omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met een hellend of plat dak.

De aangevraagde fietsenstalling (gelijkvloers) en kantoorfunctie van 22 m² op verdieping) zijn functioneel inpasbaar binnen de bestaande stedelijke omgeving van de Groot-Brittanniëlaan.

Het ontbreken van een aangetoonde noodzaak voor de kantoorfunctie vormt geen grond om de aanvraag te weigeren.

Zoals voorzien in de vergunning OMV_2023144667 werd in het bijgebouw een fietsenstalling ingericht voor het gelijkvloerse appartement. Het argument van de beroepsindiener inzake het irrelevant zijn van het de fietsenstallingen kan bijgevolg niet bijgetreden worden.

De beroepsindiener stelt dat er geen relevante referentieprojecten in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn. Ook dit argument kan niet worden bijgetreden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid dient immers te worden beoordeeld op basis van de concrete context en de eigen ruimtelijke impact van de aanvraag. Bovendien dient te worden vastgesteld dat in de Bijlokemeers 15 een woonunit vergund is en is de woning in de Groot-Brittanniëlaan 12-18 deels vergund als kantoorruimte.

De bezorgdheid omtrent een mogelijk gebruik als bijkomende woonentiteit wordt ondervangen door de bijzondere voorwaarde die het gebruik als woning uitsluit. Deze voorwaarde is voldoende duidelijk en proportioneel en strekt ertoe het vergunde gebruik als kantoorfunctie te bewaken. Een functiewijziging naar wonen kan bovendien niet zonder de daartoe vereiste omgevingsvergunning worden doorgevoerd.

- Mobiliteit

Wat betreft de mobiliteitsimpact wordt vastgesteld dat de aangevraagde kantoorruimte heel kleinschalig is (opp. 22m²) en bijgevolg slechts een beperkte bijkomende gebruiksintensiteit met zich mee zal brengen. De stelling van de beroepindiener dat de aanvraag een hoogdynamische functie betreft, kan niet worden bijgetreden.

Bovendien is de locatie goed ontsloten door het openbaar vervoer, met tram- en bushaltes in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag blijft daarnaast onder de toepasselijke drempelwaarde voor autoparkeren en voorziet in voldoende fietsparkeerplaatsen.

Gelet op de beperkte schaal van de kantoorfunctie en de multimodale bereikbaarheid van de locatie, wordt niet verwacht dat de aanvraag een onaanvaardbare bijkomende verkeers- of parkeerdruk op de omgeving zal veroorzaken.

- schaal

Het bijgebouw werd zonder voorafgaande vergunning gesloopt. Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen de sloop van het bijgebouw.

De aanvrager wenst het bijgebouw met twee bouwlagen te herbouwen. Huidig voorstel komt tegemoet aan de bezorgdheden vanuit de vorige aanvraag (2023144667). Het bijgebouw blijft beperkt van omvang, zowel qua bouwdiepte als bouwhoogte. Het bijgebouw is perceelsbreed (5,28m) met een totale diepte van 6,3m. Het gebouw is voorzien van 2 bouwlagen met een plat dak, met een totale hoogte van 6,3m (gemeten vanaf het trottoirpeil kant Bijlokemeers). Het bijgebouw sluit qua gabarit aan op het bijgebouw van de linkeraanpalende buur. Het bijgebouw is gelegen langs een voldoende uitgeruste openbare weg, de Bijlokemeers, waarbij het mogelijk is om meerdere bouwlagen te gaan realiseren en een grotere activatie van de plint en de straat te gaan bekomen. Dergelijk volume is op deze locatie ruimtelijk inpasbaar. In de onmiddellijke omgeving zijn reeds meerdere volumes met een soortgelijk gabarit aanwezig. (nl. Groot-Bittanniëlaan nr.10, 12-18, 28 en Bijlokemeers 15).

Het nieuwe volume zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 3,4m en de linker scheidingsmuur met 1,05m over een lengte van 6,3m. Het ophogen van de scheidingsmuur kan vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaard worden. De wijzigingen aan een gemeenschappelijke scheidingsmuur betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

- Erfgoed

De aanvraag is geen beschermd monument en is niet opgenomen op de lijst bouwkundig erfgoed.

- Inkijk, privacy en geluidshinder

Wat betreft de aangevoerde zichthinder van het bijgebouw wordt vastgesteld dat de privacy van de aanpalende percelen in de aanvraag voldoende wordt gerespecteerd. De afstand van de raamopeningen tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 1,90m. Bijkomend worden aan de raamopeningen in de achtergevel van het bijgebouw shutters voorzien, waardoor de mogelijke inkijk naar de aanpalende percelen verder wordt beperkt. Gelet op de ligging binnen een stedelijke woonomgeving met overwegend gesloten bebouwing en de aanwezigheid van de schoolsite aan de achterzijde ter hoogte van de Bijlokemeers is een zekere mate van visueel contact tussen aanpalende percelen inherent aan de ruimtelijke context. Gelet op de afstand tot de perceelsgrenzen, de bijkomende privacymaatregelen en de stedelijke context wordt geoordeeld dat de privacyhinder voldoende wordt beperkt en dat geen onaanvaardbare zichthinder ontstaat.

Tot slot voorziet de aanvraag in een dakterras van 7,2m² voor het duplexappartement in de meergezinswoning, gelegen aan de achterzijde van de vierde bouwlaag. Het terras heeft een breedte van 4m en een diepte van 1,75m, bevindt zich op 1,50 m van de achtergevel en op 2,55m van de rechter perceelsgrens. De beroepsindieners vreest hierdoor bijkomende inkijk en geluidshinder en stelt dat het louter respecteren van een afstand tot de perceelsgrens geen afdoende ruimtelijk motief vormt. Deze zienswijze wordt niet bijgetreden. Het dakterras is kleinschalig (7,2m²), wordt uitsluitend gebruikt door bewoners (en eventuele bezoekers) van het duplexappartement en bevindt zich op een aanzienlijke afstand van de rechter perceelsgrens. Hierdoor worden rechtstreekse zichten naar het aanpalende perceel in belangrijke mate beperkt. Gelet op de stedelijke context, de beperkte oppervlakte en de concrete inplanting van het terras, wordt geen bovenmatige privacyhinder verwacht. Evenmin kan, gelet op de beperkte omvang en het uitsluitend private gebruik van het terras, worden aangenomen dat dit aanleiding zal geven tot een onaanvaardbare toename van de geluidshinder. De aangevoerde hinder blijft bijgevolg binnen de grenzen van wat in een dergelijke stedelijke woonomgeving als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

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

De derden stellen onder meer dat het een achterbouw betreft, dat vooraan een meergezinswoning werd vergund, dat achteraan wederrechtelijk gesloopt werd, dat er eerst een garage stond die niet boven de gemene muur kwam, dat men nu een fietsenstalling voorziet met erboven een bureau, dat dit een heel andere impact heeft op het aanpalend perceel, dat de POA hieraan voorbij gaat, dat de voorwaarde die door de POA voorgesteld wordt geen oplossing biedt, dat er inkijk is in de tuin, dat

subsidiar passende privacybeschermende voorwaarden moeten opgelegd worden, dat door de voorwaarde dat er niet mag gewoond worden impliciet erkent dat er een privacyproblematiek is, dat verwezen wordt naar de ingediende replieknota.

De aanvrager stelt onder meer dat de bouwheer bereid is het raam in de achtergevel uit te sluiten, zodat er geen inkijk meer kan zijn naar de tuin, dat de bouwheer de derden ter wille wil zijn en het goede nabuurschap nastreeft, dat mogelijks een planwijziging zal ingediend worden.

Op 14 september 2026 werd een gewijzigde PIV2 ingediend, waarbij het gecontesteerde raam in de tuingevel van de bureau op de eerste verdieping volledig geschrapt werd door de aanvrager, om tegemoet te komen aan de bezwaren van de derden in verband met potentiële inkijk.

Deze wijziging komt de goede plaatselijke aanleg ten goede en kan worden aanvaard.

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

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025088529 ingediend door Van de Velde - Roels kan een voorwaardelijke omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud Officieel versie PIV2.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025088529 ingediend door Van de Velde - Roels wordt een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- De voorwaarden en aandachtspunten zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 mei 2026 moeten nageleefd worden.

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.

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 in kennisstelling 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 vervalttermijn 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.dbrc.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