

Deputatie

Besluit

Zitting van 8 oktober 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026021070

**34 2026_DEP_06344 OVberoep 2026021070 - Gent - Derden (Zoeteman)
tegen De Vuyst - Vergunning gedeeltelijk verlenen
onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 8 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. 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;
Stefanie De Vuyst, met contactadres Kongostraat 17A, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 20 februari 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2026021070.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent,
Kongostraat 17A, kadastraal gekend 1^o afdeling, sectie A, nr. F6.

Het betreft een aanvraag tot het creëren van een extra volume vanuit het bestaande dak.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 30 april 2026 de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 14 juli 2026 beroep ingesteld door volgende derde: Roderick Zoeteman, Kongostraat 21 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 11 augustus 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 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 29 september 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege en Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Aanvrager: Stefanie De Vuyst bijgestaan door mr. Frederik Van Tittelboom
Namens derden: mr. Adeline De Clercq en stagair Evert Adam

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is ingevolge het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. 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, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

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

1.4 Historiek

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 22/05/1998 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een verlicht uithangbord. (1998/1053)
- Op 18/02/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en functiewijziging van het handelspand. (2015/08205)
- Op 05/10/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en gedeeltelijk heropbouwen van massieve buitenmuren. (2017/08033)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Kongostraat in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing bestaande uit overwegend 3 bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft voornamelijk residentiële bebouwing. Op het perceel bevindt zich aan de straatzijde een meergezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van 3 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt tevens over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak gelegen langsheen de rechterzijperceelgrens. Achter het hoofdvolume bevindt zich centraal op het perceel een eengezinswoning. De eengezinswoning beschikt over een perceelbreed hoofdvolume van 2 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

De woning beschikt tevens, langsheen de rechterzijperceelgrens, over een aanbouwwolume afgewerkt

met een plat dak (ingericht als dakterras).

Het aanbouwvolume sluit aan op het aanbouwvolume van de woning gelegen aan de straatzijde.

De meergezinswoning aan de straatzijde is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Voorliggende aanvraag heeft evenwel betrekking op de woning in het binnengebied.

Met deze aanvraag wordt de woning gelegen in het binnengebied voorzien van een dakkapel. De dakkapel wordt ingericht in het achterste dakvlak van de woning. De dakkapel wordt voorzien in het verlengde van het achtergevelvlak en reikt even hoog als de nok van het hellende dak.

De dakkapel beschikt over een breedte van maximum 4,09m (versmallend naar 3,46m in het achtergevelvlak) en behoudt 60 cm afstand van de linkerzijperceelgrens.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden, noch een 'raadpleging aanpalende eigenaars'.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ten gevolge van de inrichting van de dakkapel verkrijgt de woning een grotere functionele zolderruimte. De dakkapel is gelegen aan de achterzijde en is bijgevolg niet zichtbaar vanaf de straatzijde. De dakkapel is ook niet zichtbaar voor de bewoners van de meergezinswoning gelegen aan de straatzijde. De dakkapel behoudt voldoende afstand van de perceelsgrens zodat er geen wijziging is van de scheidingsmuren. Op het aanpalende perceel (links) bevindt zich bovendien een hoofdvolume van drie zeer hoge bouwlagen. De impact van de dakkapel op de omgeving is bijgevolg beperkt. Voorliggende aanvraag wordt gunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant is bewoner van de rechts aanpalende woning Kongostraat 21 te Gent. Zijn perceel paalt achteraan eveneens aan het perceel van de aanvraag.

Appellant stelt geen bezwaar te hebben tegen de dakkapel zelf, die zich bevindt op het hellend dakvlak aan de Bomastraat-zijde.

Appellant vraagt de bevestiging van de voorwaarden uit het Besluit van de Deputatie van 5 oktober 2017 te respecteren.

Het gaat om volgende voorwaarden:

"...

- o *Het terras, groendak en de omgevende scheidingsmuren moeten hersteld worden naar oorspronkelijk vergunde toestand.*
- o *Het groendak moet worden aangelegd als extensief groendak en moet onbetreedbaar zijn (zie aanduiding op plan).*
- o *De hoogte van de omgevende muren moet minimaal 1,90 m hoog zijn t.o.v. het vloerpeil van het terras, en moet minstens zo hoog komen als de bovenkant van de ramen van waaruit het uitzicht betwist wordt door appellant.*

..."

Uit een vergelijking van de plannen blijkt dat de verplichte opsplitsing in een betreedbaar terras en een onbetreedbaar groendak niet in de huidige aanvraag is verwerkt.

Waar het bindende plan uit 2015 (Plan-2015.pdf) het oppervlak correct opsplitst in een terras én een onbetreedbaar groendak, negeert het nieuwe plan (Plan-2026-OmgevingsaanvraagDakkapel.pdf) deze verplichting volledig. Het volledige oppervlak is hier ingekleurd als één doorlopend terras.

Dit is onaanvaardbaar. Door het weglaten van de onbetreedbare zone wordt de leefruimte op het terras de facto illegaal uitgebreid. Deze wijziging is niet aangevraagd en niet onderzocht, en mag bijgevolg onder geen beding impliciet worden goedgekeurd. Ook de hierboven aangehaalde

voorwaarde met betrekking tot de hoogte van de omgevende muren blijft onverkort gelden en mag niet worden gewijzigd.

Het ontbreken van iedere verwijzing naar deze voorwaarden in de huidige vergunning kan aanleiding geven tot rechtsonzekerheid en interpretatiegeschillen over hun draagwijdte. Bovendien kan hierdoor de indruk ontstaan dat deze voorwaarden stilzwijgend hun betekenis hebben verloren of impliciet werden geregulariseerd.

Appellant verzoekt de Deputatie om de bestreden beslissing te hervormen door aan de vergunning voor de dakkapel een uitdrukkelijke vermelding toe te voegen dat de voorwaarden uit het Besluit van de Deputatie van 5 oktober 2017 (kenmerk R02/33-17/B.17-546) onverkort van kracht blijven en door de huidige vergunning niet worden gewijzigd, opgeheven of geregulariseerd.

Dit betreft zowel het daarbij horende plan met het onbetreedbare gedeelte van het terras, als de voorwaarde die aan de hoogte van de omgevende muren is gesteld. Dit verzoek strekt uitsluitend tot verduidelijking van de rechtspositie en heeft geenszins tot doel de uitvoering of ingebruikname van de vergunde dakkapel te verhinderen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 17 augustus 2026 volgend advies uit:

"...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30/04/2026 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

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

Het beroep heeft geen betrekking op de dakuitbouw maar op een beslissing uit 2017 zijnde een voorwaardelijke vergunning met volgende voorwaarden:

- *Het terras, groendak en de omgevende scheidingsmuren moeten hersteld worden naar oorspronkelijk vergunde toestand.*
- *Het groendak moet worden aangelegd als extensief groendak en moet onbetreedbaar zijn*
- *De hoogte van de omgevende muren moet min. 1,9 m zijn ten opzichte van het vloerpeil van het terras.*

Het beroepschrift haalt hierbij aan dat bovenstaande niet in huidige aanvraag verwerkt zit en dit dus aanleiding kan geven tot rechtsonzekerheid over de draagwijdte van het project. Hier kan de indruk ontstaan dat deze voorwaarden stilzwijgend hun betekenis hebben verloren of impliciet werden geregulariseerd.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De aangehaalde elementen uit de beslissing van 2017 maken geen deel uit van huidige aanvraag en de bijzondere voorwaarden die toen geformuleerd werden zijn blijvend van toepassing. Huidige aanvraag heeft enkel betrekking op het voorzien van een dakuitbouw.

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 beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

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

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 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.

De aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte.

Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De 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 Stikstoftoets

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

De aanvraag heeft enkel impact op de stikstofemissies die vrijkomen door verkeer tijdens de aanlegfase of door het inzetten van 'andere dan stationaire' bronnen tijdens de aanlegfase. Na de aanlegfase wordt er geen extra verkeer gegenereerd, zodat het stikstofdecreet niet van toepassing is op dit project.

2.4 De juridische toets

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

De aanvraag schendt de erfgoedwaarde van het betrokken gebouw niet, zodat ook voldaan is aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit).

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

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een eengezinswoning Kongostraat 17A.

Deze woning is gelegen in tweede bouwzone en is ca. 2 bouwlagen en een zadeldak hoog (tweede bouwlaag deels onder hellend dak).

De woning is niet enkel gelegen achter de meergezinswoning Kongostraat 17-19A, eveneens behorend tot het perceel van de aanvraag, maar ook achter de rechts aan deze meergezinswoning palende eengezinswoning Kongostraat 21 van appellant.

De woning betrof oorspronkelijk een werkplaats en spuitcabine van een autohandel, bereikbaar via een onderdoorrit in de voorliggende meergezinswoning. Het omvormen naar een eengezinswoning

werd vergund op 18 februari 2016. De werkplaats werd grondig verbouwd en deels gesloopt i.f.v. een bijkomende ruime woonentiteit met 3 slaapkamers.

Het tussendeel bestaande uit 2 bouwlagen en hellend dak bleef behouden. Voor en achter dit tussendeel werd het volume deels gesloopt waardoor aan de achterzijde een tuinzone ontstond en aan de voorzijde een gedeelde binnenkoer.

Op 30 september 2016 werden volgende bouw misdrijven vastgesteld:

- “...
o *slopen deel rechterscheidingsmuur + deel muur ter hoogte van het nieuwe groendak;*
o *de vloerpas 1^e verdieping achterbouw bedraagt 4,40 m i.p.v. 4,20 m;*
o *slopen achtergevel en heroprichten van nieuwe gevel op de 1^e verdieping van de achterbouw;*
gedeeltelijke herbouwen voorgevel van de bestaande achterbouw.
...”

Op 5 oktober 2017 verleende de deputatie (na derdenberoepen) een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor deze te regulariseren handelingen.

Huidige aanvraag strekt ertoe in de achterzijde van het zadeldak een dakuitbouw te plaatsen, doorlopend tot het verlengde van het achtergevelvlak en even hoog als de nok van het zadeldak.

De dakkapel beschikt over een breedte van maximum 4,09 m (versmallend naar 3,46 m in het achtergevelvlak) en behoudt 60 cm afstand van de op deze locatie schuin gelegen linkerzijperceelgrens.

Het nieuwe dakvolume wordt afgewerkt met houten gevelbekleding en aluminium buitenschrijnwerk in zwarte kleur en sluit daardoor aan bij de afwerking van de bestaande achtergevel.

Links van de woning staat een 3 bouwlagen hoog kantoorgebouw tot tegen de zijperceelgrens, zodat er geen overdreven schending van privacy van omwonenden zal gebeuren. De impact van de dakuitbouw op de omgeving is beperkt.

Door het plaatsen van de dakuitbouw verkrijgt de woning een grotere functionele vloeroppervlakte, waarbij op de 2^{de} verdieping wordt voorzien in een zolderkamer/hobbyruimte met een oppervlakte van 12,9m² en met een vrije hoogte van 1,98m. Het centraal geplaatste raam aan de noordzijde van de zolderkamer biedt optimaal daglicht en uitzicht op de achterliggende buitenruimte.

Het plaatsen van de dakuitbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Appellant stelt in zijn beroepschrift uitdrukkelijk geen bezwaar te hebben tegen het plaatsen van de dakuitbouw op zich.

De betrokken woning bevat rechts vooraan een aanbouw van 1 bouwlaag met plat dak, gericht naar de achterzijde van de woning van appellant.

In de door de deputatie verleende vergunning van 5 oktober 2017 werden o.a. volgende voorwaarden opgenomen:

"Terras, groendak en muur

De uitbreiding en nieuwe inrichting van het terras met groenscherm/zichtscherm wordt uit de vergunning uitgesloten. Het terras, groendak en de omgevende scheidingsmuren moeten hersteld worden naar oorspronkelijk vergunde toestand. De hoogte van de omgevende muren moet minimaal 1,90 m hoog zijn ten opzichte van het vloerpeil van het terras, en moet minstens zo hoog komen als de bovenkant van de ramen van waaruit het uitzicht betwist wordt door appellant. Het groendak moet worden aangelegd als extensief groendak en moet onbetreedbaar zijn (zie aanduiding op plan)."

Appellant vraagt om deze voorwaarden, die mogelijks niet correct zouden zijn uitgevoerd, opnieuw op te leggen. Aan dit verzoek kan voldaan worden, nu door de aanvrager geen wijziging van deze voorwaarden werd/wordt gevraagd.

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

De aanvrager stelt onder meer dat er een positief verslag voorligt met een voorwaarde, uit een oude beslissing, dat het dak verkeerdelijk als volledig terras aangeduid werd, dat dit met een PIV rechtgezet wordt.

De derden stellen onder meer dat akkoord te gaan met deze wijziging.

Na de hoorzitting werd een gewijzigde PIV3 ingediend. Dit wijzigingsverzoek omvat 2 wijzigingen, zo stelt de aanvrager:

- Met betrekking tot de terrasmuren werd de hoogte op de plannen bestaande en nieuwe toestand aangepast i.f.v. de bestaande toestand die reeds werd doorgevoerd in navolging van de vergunning uit 2017. De muren zijn derhalve hoger dan 1,90 m en komen zo hoog als de ramen gericht naar de eigendom van de beroepers. Dit is de bestaande uitgevoerde toestand, waaromtrent de raadsman van tegenpartij op de hoorzitting geen bezwaren formuleerde.

- met betrekking tot het terras worden de plannen nieuwe toestand aangepast in functie van de voorgestelde voorwaarde en dus met verwijzing naar de vergunde toestand uit 2015.

Deze PIV kan worden aanvaard en de basis vormen voor een omgevingsvergunning.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026021070, ingediend door mevrouw Stefanie De Vuyst, kan een voorwaardelijke omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud Officieel versie PIV3.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026021070 ingediend door De Vuyst wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- De voorwaarden opgelegd in de voorgaande stedenbouwkundige vergunning van 5 oktober 2017 blijven behouden, inzonderheid volgende voorwaarde:

Terras, groendak en muur

De uitbreiding en nieuwe inrichting van het terras met groenscherm/zichtscherm wordt uit de vergunning uitgesloten. Het terras, groendak en de omgevende scheidingsmuren moeten hersteld worden naar oorspronkelijk vergunde toestand. De hoogte van de omgevende muren moet minimaal 1,90 m hoog zijn ten opzichte van het vloerpeil van het terras, en moet minstens zo hoog komen als de bovenkant van de ramen van waaruit het uitzicht betwist wordt door appellant.

Het groendak moet worden aangelegd als extensief groendak en moet onbetreedbaar zijn (zie aanduiding op plan).

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 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.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raads mannen 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-08 12:26:30 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

