

## Deputatie

Besluit

Zitting van 4 juli 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2023153232**

---

**55**      **2024\_DEP\_03616**      **OVberoep - Gent - Derden (Van Laecke) tegen Van de Graaf - De Munck - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

#### Afwezig:

Leentje Grillaert, Gedeputeerde

### 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 Thijs Van de Graaf - Klaartje De Munck, met als contactadres Coupure 234, 9000 Gent, hebben per beveiligde zending van 20 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023153232.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Coupure 234, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 2091P.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 15 februari 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 21 maart 2024 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Jurgen Van Laecke, Blauwpoortstraat 4 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 17 april 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 13 mei 2024 werd een verweerschrift door de aanvrager(s) op het Omgevingsloket geplaatst.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 14 juni 2024.

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.

Gehoord op dinsdag 25 juni 2024 door gedeputeerde Leentje Grillaert, voorzitter, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:  
Appellant: de heer Jurgen Van Laecke;  
De aanvrager: de heer Thijs Van de Graaf.  
Er werd een repliek ontvangen. Deze repliek wordt aan het slot besproken.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt 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 gelegen in het gebied van het op datum van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Coupure'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone B voor woningen met klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Het perceel is gelegen binnen het op datum van 30 juli 1981 beschermde stadsgezicht 'Coupure en omgeving'.

- Het pand is samen met de 2 rechts aanpalende woningen opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (ID 51304) en wordt daarin als volgt beschreven:

*"Drie rijhuizen met eenvoudige bepleisterde lijstgevel van samen zes traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (pannen), uit tweede kwart 19<sup>de</sup> eeuw. Begane grond met schijnvoegen. Geriemde bovenvensters met doorgetrokken lekdrempels. Eenvoudige gevelbekroning."*

#### 1.3 Adviezen

##### 1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 23 januari 2024 volgend advies uit:

*"In antwoord op uw adviesvraag, deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningaanvraag voor het verbouwen van een eengezinswoning in de Coupure 234 (kadaster: Afd: 15 Sec: F 2091P) te 9000 Gent een gunstig advies verleent onder voorbehoud van goedkeuring van projectinhoudversie 3.*

*A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv*

*Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt op meer dan 20 m van de Coupure.*

*B) Watertoetsadvies*

### 1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 65 m<sup>2</sup>, waarvan het voorste dakvlak 26 m<sup>2</sup> afwatert naar de straatkant. Het schuine dakvlak achteraan van de bestaande woning bedraagt 27 m<sup>2</sup> en het hellend dakvlak van de uitbouw 12 m<sup>2</sup>. De wateren beide (39 m<sup>2</sup>) af naar de hemelwaterput;
- De bijkomende verharding bedraagt 0 m<sup>2</sup>;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 5.000 liter en hergebruik (aansluiting op toiletten, wasmachine, buitenkraantje, dienstkraantje – aangetoond nuttig hergebruik: 4920 liter/maand), met overloop naar de bestaande riolering;
- Er wordt geen infiltratie- of buffervoorziening geplaatst omwille van het hoge hergebruik;
- Er worden geen ondergrondse constructies voorzien.

### 2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, .... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

### 3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

#### 3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig.

Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### 3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 5.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). Het afwaterende oppervlak van 39 m<sup>2</sup> mag met 30 m<sup>2</sup> afgetrokken worden door het gebruik van een hemelwaterput, waardoor nog 9 m<sup>2</sup> overblijft om de infiltratievoorziening op te dimensioneren. Het hergebruik is echter hoog genoeg zodat deze oppervlakte niet in rekening dient gebracht te worden. Hierdoor is een afwijking op de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater aanvaardbaar. Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

#### 3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. Er doen zich geen inpandige werken voor aan de riolering. De bestaande riolering blijft dus behouden waarbij de overstort van de hemelwaterput en de vuilwaterriolering samenkomen in een controleput en aangesloten op de openbare riolering in de straat.

#### 3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

#### 3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

*Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Coupure niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.*

#### 4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

*Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'."*

### 1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit in fase van eerste aanleg.

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen:

- op 07/01/1999 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van 3 woningen, het oprichten van een appartementsgebouw en 11 garages (1997/2300).

#### Omgevingsvergunningen:

- op 21/09/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV\_2023067976).

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Coupure in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'.

De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Er werden reeds 2 voorgaande aanvragen ingediend.

De eerste aanvraag (OMV\_2023028834) werd stopgezet wegens de verkeerde procedure. Hierbij werd er geen afwijking op het BPA aangevraagd (bouwhoogte aanbouw) waardoor de aanvraag in de vereenvoudigde procedure werd opgestart.

De tweede aanvraag (OMV\_2023067976) werd ongunstig geadviseerd wegens het niet in overeenstemming zijn met de wettelijke bepalingen (addendum "B33 – informatie onroerend erfgoed") en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (erfgoedwaarde).

De huidige aanvraag is identiek aan de voorgaande aanvragen, enkel werd hierbij de afwijking op het BPA wel aangevraagd, werd de aanvraag in een gewone procedure opgestart en werd de erfgoedwaarde voldoende in kaart gebracht.

Het perceel in kwestie is ca. 4,95 m breed en 29,9 m diep.

De bouwdiepte, zowel op het gelijkvloers als de bovenverdiepingen, bedraagt 11,08 m. Het gebouw bestaat aan de straatzijde uit 2 bovengrondse bouwlagen onder een zadeldak.

Doordat de achtertuin 1,20 m lager is dan het voetpad en 1,55 m lager dan de gelijkvloerse pas heeft de kelderverdieping of sous-sol achteraan raamdeuren uitgevend op een terras dat nog eens 52 cm onder het niveau van de tuin ligt.

Het bestaande hoofdvolume blijft behouden. De kroonlijsthoogte aan de voorzijde bedraagt +8,80 m, aan de achterzijde +9,26 m en de nokhoogte bedraagt +13,43 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Er wordt achter het hoofdvolume een nieuwe aanbouw voorzien.

De nieuwe aanbouw is voorzien van een schuin dak met een kroonlijsthoogte van +3,05 m t.h.v. de rechter aanpalende en een nokhoogte van +4,38 m t.h.v. de linker aanpalende (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) en is voorzien tot op een diepte van 14,28 m (gemeten vanaf de rooilijn). De scheidingsmuur t.h.v. de rechter aanpalende dient opgehoogd te worden met 0,56 m (van +2,49 m naar +3,05 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil) over een lengte van 3,20 m.

De sous-sol is voorzien van een kelder aan de voorzijde, centraal een sas met sanitair en een bureau aan de achterzijde dat in verbinding staat met een zitkamer in het nieuwe aanbouwwolume. In de zitkamer is er een interne trap voorzien die in verbinding staat met de gelijkvloerse verdieping.

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een inkom met vestiaire aan de voorzijde die toegang biedt tot een keuken. Centraal in de woning is de traphal voorzien. Achteraan de woning is een eetkamer

voorzien. Achterliggend in het nieuwe aanbouwvolume wordt een vide voorzien.  
De 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping blijven behouden en maken geen deel uit van de aanvraag.

## 1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 14 december 2023 tot 12 januari 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

### Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

*Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Coupure', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als Zone B voor woningen en Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften.*

### Artikel 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern:

*De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,50 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is, kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.*

*Toetsing: Op de perceelsgrens met nr. 232 wordt hieraan voldaan, gezien de totale hoogte van de tuinmuur hier 3,05 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt. Ter hoogte van de perceelsgrens met nr. 236 bedraagt de totale hoogte 4,38 m. Het BPA stelt dat een afwijking op de maximale hoogte van bijgebouwen mogelijk is wanneer de hoogte van de bestaande gemene muur reeds hoger is.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met bovenstaande voorschrift van het BPA. De bouwhoogte van de aanbouw mag maximaal 3,50 m bedragen.*

*Deze wordt voorzien op een hoogte van 2,84 m ter hoogte van de rechter aanpalende en tot op een hoogte van +4,38 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) ter hoogte van de linker aanpalende.*

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Volgende afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende reden:*

*Gezien de bestaande scheidingsmuur reeds dergelijke hoogte bevat en er geen verdere ophoging van de scheidingsmuur nodig is ter hoogte van de linker aanpalende is deze afwijking aanvaardbaar. Deze zal een beperkte impact hebben op deze aanpalende.*

...

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

#### **MORFOLOGIE**

*De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de zitkamer op het niveau van de tuin groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De verbouwingswerken houden voldoende rekening met de aanwezige erfgoedwaarde van het gebouw. De aangevraagde aanbouw wijkt op de linker perceelsgrens af op bouwhoogte zoals opgelegd door de voorschriften van het geldende BPA. Echter is hier reeds een bestaande scheidingsmuur aanwezig waartegen er kan gebouwd worden.*

*De aanbouw zorgt voor geen verdere ophoging van deze bestaande scheidingsmuur waardoor de impact op de aanpalende beperkt zal zijn.*

#### **ERFGOEDWAARDE**

*De opname in het CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het wettelijk beschermde stadsgezicht bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.*

*Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde.*

*Voor inventarisanden wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:*

- *Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.*
- *De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.*

*Ook de trappartij behoort hier toe.*

- *De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.*

- *De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*

- *Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, en dergelijke meer.*

*Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.*

*De behouden 19<sup>de</sup> eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19<sup>de</sup> eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht.*

*De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Een verbouwing van de woning met optimalisatie van het wooncomfort is mogelijk maar kan niet ten koste gaan van de te behouden erfgoedwaarden.*

*Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke indeling en waardevolle afwerkingen in het te verbouwen deel grotendeels behield.*

*Uit de verschillende posities van de muren op de gelijkvloerse en kelderverdieping kan misschien worden afgeleid dat de kamer en gang aan de straatzijde gelijkvloerse verdieping eerder werden verbouwd. Hier werd verder geen archiefonderzoek naar verricht.*

*Dit leidt ertoe dat vanuit erfgoeddoogpunt de voorgestelde wijziging aan de dragende structuur en de kamerindeling op de gelijkvloerse verdieping wel aanvaardbaar is. De oorspronkelijke ruimte-indeling blijft afleesbaar behouden en ook de waardevolle elementen zoals de trap en schouw blijven behouden. De schouw in de ruimte aan de straatzijde heeft geen schouwmantel meer en werd al eerder geïntegreerd in het keukenmeubel. De verwijdering ervan is aanvaardbaar maar het behoud van de schouw en schouwkanalen erboven zijn noodzakelijk omwille van hun erfgoedwaarde en omdat hiermee kan vermeden worden dat storende elementen zoals de dampkapafvoer in de voorgevel moeten behouden blijven aangezien deze afvoer ook via de schouwkanalen kan voorzien worden. De verbouwing van de kelderruimte is aanvaardbaar. Ook de voorgestelde verwijdering van de schouw in de ruimte aan de tuinzijde is omwille van de beperkte erfgoedwaarde aanvaardbaar.*

*De aangepaste aanvraag verduidelijkt dat de eerder zonder melding van werken in een beschermd stadsgezicht geplaatste elementen zoals de dakvlakramen bovenaan het dakvlak straatzijde en de dampkapafvoer in de voorgevel geen deel uitmaken van deze aanvraag Omgevingsvergunning.*

*De regularisatie van de 2 laagst geplaatste dakvlakramen maakt wel deel uit van deze aanvraag Omgevingsvergunning. Deze dakvlakramen stemmen in aantal en positie overeen met de visie die hiervoor binnen het beschermde stadsgezicht wordt gevolgd en zijn bijgevolg aanvaardbaar.*

*Er wordt benadrukt dat deze aanvraag tot Omgevingsvergunning geen regularisatie van de 2 hoogst geplaatste dakvlakramen in het dakvlak straatzijde en de dampkapafvoer in de straatgevel kan betekenen. Alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten steeds voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk of glas, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel en het dak, aanbrengen van afvoerbuizen of andere technische uitrustingen, enzovoort zijn slechts enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonenverbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermdstads-dorpsgezicht>.*

## CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

### Erfgoedwaarde

Voor de reeds zonder melding geplaatste 2 dakvlakramen bovenaan het dakvlak straatzijde en de dampkapafvoer in de voorgevel moet alsnog een melding voor werken in een beschermd stadsgezicht worden ingediend.

De te volgen procedure en het te gebruiken formulier hiervoor is hier terug te vinden: Melding van werkzaamheden binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht | Stad Gent. De melding moet ten laatste op 01/04/2024 worden ingediend bij de Stad Gent.

### Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

De bestaande aansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. Deze dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijkvoor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijkvoor-rioleringsystemen)). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het plan is in die zin aan te passen.

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).



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

## 1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

Appelland is eigenaar van de rechts aanpalende woning nr. 232.

Zijn woning heeft achteraan symmetrische tuinmuren die identiek zijn langs beide zijden. Dit heeft een belangrijke eigenheid en belevenis.

De architecturale eigenheid van zijn woning/tuinmuur wordt teniet gedaan.

Ook zal de lichtinval in zijn woning (gelijkvloers en -1) beperkt worden.

Er is een alternatieve oplossing mogelijk waarbij de gemeenschappelijke tuinmuur niet verhoogd moet worden.

## 1.9 Repliek van de aanvragers op het beroepschrift

Vooreerst wordt opgemerkt dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend.

De verbouwing heeft louter tot doel de woonkwaliteit te verbeteren:

- omwille van valgevaar verdwijnt de keldertrap met luik naast de trap;
- door grote openingen te maken in de dwarse tussenmuren op het gelijkvloers worden eetkamer en keuken met elkaar verbonden, en verbetert de lichtinval, vooral in de eetkamer die nu weinig zonlicht krijgt;
- van de sous-sol aan de tuinkant wordt een goed-geïsoleerde leefruimte gemaakt. Daardoor is het mogelijk om de kamers boven te herschikken zodat beide kinderen een aparte slaapkamer hebben;
- de zeer smalle en lange inkomhal die niet is afgesloten wordt vervangen door een ruimtelijk sas dat gecreëerd wordt via een beglaasde schrijnwerkwand.

De compacte aanbouw is 3,20 m diep en heeft een hellend dak dat zoveel als mogelijk aansluit op de bestaande hoogtes van respectievelijk de aanbouw van nr. 236 en de gemene tuinmuur met nr. 232.

De nieuwe tuingevel is maximaal afgewerkt met beglaasd houten buitenschrijnwerk. De bakstenen van de huidige tuingevel worden zoveel mogelijk behouden als nieuwe binnengevel.

Volgens het BPA is de strook voor hoofd- en bijgebouwen 17 m diep.

De hoofdbouw is 11,08 m diep, de gevraagde uitbouw 3,20 m, tezamen dus 14,28 m. Voor de hoogte van het bijgebouw schrijft het BPA voor dat op de perceelsgrenzen een maximale hoogte van 3,50 m t.o.v. het straatpeil toegelaten is. Hieraan wordt voldaan op de perceelsgrens met nr. 232, gezien de totale hoogte van de tuinmuur hier 3,05 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt. T.h.v. de perceelsgrens met nr. 236 is de aanbouw 4,38 m hoog, zijnde de hoogte van de aanpalende aanbouw.

De gevraagde afwijking op het BPA heeft dus geen betrekking op de scheidsmuur met appelland, wel op de andere scheidsmuur.

## 1.10 Adviezen in beroepsfase

### 1.10.1 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 27 mei 2024 hetzelfde advies uit als in fase van eerste aanleg (zie rubriek 1.3.1).

### 1.10.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit binnen de wettelijke termijn van 50 dagen, eindigend op 6 juni 2024.

### 1.10.3 Provinciale dienst Erfgoed

De provinciale dienst Erfgoed bracht op 5 juni 2024 volgend advies uit:

"...

#### *Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden*

*Het goed is opgenomen op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed omwille van zijn architecturale en historische erfgoedwaarde.*

*Er werd een erfgoednota toegevoegd aan de aanvraag. Deze werd opgesteld op basis van de rondgang die werd uitgevoerd in aanwezigheid van Veerle Vercauteren van de dienst*



*Monumentenzorg van de stad Gent.*

*Daarbij kwamen de volgende waardevolle elementen naar voor:*

- *De interne trap is in goede en vermoedelijk originele staat.*
- *Op elke verdieping zijn de schouwen in voorste en achterste kamer na aanwezig. Deze zijn sober uitgewerkt. Het is niet geheel duidelijk welke delen van schouw en schouwmantel origineel zijn.*
- *De dwarse binnenmuren die de trap flankeren zijn dragend en maken deel uit van de originele plattegrond.*
- *Wat betreft de niet dragende binnenmuur op gelijkvloers is er twijfel over de originaliteit van de wand tussen keuken en hal, aansluitingen met voordeur en dragende keldermuren wijzen op aanpassingen.*

*Voorliggende Omgevingsvergunningsaanvraag*

*De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag betreft het verbouwen van een woning zonder functiewijziging.*

*Bespreking*

*De aanvraag werd reeds op vlak van erfgoed beoordeeld in eerste aanleg.*

*De conclusie luidde als volgt:*

*"De opname in het CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het wettelijk beschermde stadsgezicht bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.*

*Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispanen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:*

- o *Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.*
- o *De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.*
- o *De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.*
- o *De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*
- o *Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, en dergelijke meer.*

*Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.*

*De behouden 19<sup>de</sup> eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19<sup>de</sup> eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht.*

*De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Een verbouwing van de woning met optimalisatie van het wooncomfort is mogelijk maar kan niet ten koste gaan van de te behouden erfgoedwaarden.*

*Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke indeling en waardevolle afwerkingen in het te verbouwen deel grotendeels behield. Uit de verschillende posities van de muren op de gelijkvloerse en kelderverdieping kan misschien worden afgeleid dat de kamer en gang aan de straatzijde gelijkvloerse verdieping eerder werden verbouwd. Hier werd verder geen archiefonderzoek naar verricht.*

*Dit leidt ertoe dat vanuit erfgoeddoogpunt de voorgestelde wijziging aan de dragende structuur en de kamerindeling op de gelijkvloerse verdieping wel aanvaardbaar is. De oorspronkelijke ruimte-indeling blijft afleesbaar behouden en ook de waardevolle elementen zoals de trap en schouw blijven behouden. De schouw in de ruimte aan de straatzijde heeft geen schouwmantel meer en werd al eerder geïntegreerd in het keukenmeubel. De verwijdering ervan is aanvaardbaar maar het behoud van de schouw en schouwkanalen erboven zijn noodzakelijk omwille van hun erfgoedwaarde en omdat hiermee kan vermeden worden dat storende elementen zoals de dampkapafvoer in de voorgevel moeten behouden blijven aangezien deze afvoer ook via de schouwkanalen kan voorzien worden.*

*De verbouwing van de kelderruimte is aanvaardbaar. Ook de voorgestelde verwijdering van de schouw in de ruimte aan de tuinzijde is omwille van de beperkte erfgoedwaarde aanvaardbaar.*

*De aangepaste aanvraag verduidelijkt dat de eerder zonder melding van werken in een beschermd stadsgezicht geplaatste elementen zoals de dakvlakramen bovenaan het dakvlak straatzijde en de dampkapafvoer in de voorgevel geen deel uitmaken van deze aanvraag Omgevingsvergunning. De regularisatie van de 2 laagst geplaatste dakvlakramen maakt wel deel uit van deze aanvraag Omgevingsvergunning. Deze dakvlakramen stemmen in aantal en positie overeen met de visie die hiervoor binnen het beschermde stadsgezicht wordt gevolgd en zijn bijgevolg aanvaardbaar. Er wordt benadrukt dat deze aanvraag tot Omgevingsvergunning geen regularisatie van de 2 hoogst geplaatste dakvlakramen in het dakvlak straatzijde en de dampkapafvoer in de straatgevel kan betekenen. Alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten steeds voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk of glas, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel en het dak, aanbrengen van afvoerbuizen of andere technische uitrustingen, enzovoort zijn slechts enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regelgeving-onroerend-erfgoed/melding-van-werkzaamheden-binnen-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>." We treden bovenstaande bevindingen van de stad Gent op vlak van erfgoed bij. Er werd door één van de bureaus beroep aangetekend omdat volgens hem de architecturale eigenheid van zijn woning/tuinmuur teniet gedaan wordt. De tuinmuren zijn nu symmetrisch en identiek langs beide zijden. Dit heeft volgens hem een belangrijke eigenheid en belevenis. Ook uit zijn bezorgdheid betreffende de lichtinval in zijn woning. We begrijpen de beroepsindieners bezorgdheid hierover, maar laten de eindbeslissing hierover aan de omgevingsambtenaar. Vanuit erfgoedstandpunt oordelen we dat deze verhoging aan de tuinzijde aanvaardbaar is en dat de impact beperkt is.*

#### **Conclusie**

*Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een gunstig advies."*

#### **1.10.4 Advies college van burgemeester en schepenen**

Namens het CBS werd op 23 april 2024 volgend advies verleend:

*"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 februari 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."*

### **Motivering**

#### **2.1 De watertoets**

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

Het project ligt in de nabijheid en in het afstroomgebied van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de artikelen uit het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent inzake hemelwater.

De woning wordt uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume van 15,5 m<sup>2</sup> groot. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 39 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter. In de aanvraag wordt hieraan voldaan. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er kan een afwijking toegestaan worden op de verplichting tot het plaatsen van een infiltratievoorziening, gezien een hemelwaterput wordt geplaatst van 5.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid).

Het afwaterende oppervlak van 39 m<sup>2</sup> mag met 30 m<sup>2</sup> verminderd worden door het gebruik van een hemelwaterput, waardoor nog 9 m<sup>2</sup> overblijft om de infiltratievoorziening op te dimensioneren. Het hergebruik is echter hoog genoeg zodat deze oppervlakte niet in rekening dient gebracht te worden. Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Zowel in eerste aanleg als in fase van beroep werd door deze waterbeheerder een gunstig advies verleend.

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

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

## 2.3 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Het perceel is volgens het BPA 'Binnenstad – deel Coupure' bestemd als zone B voor woningen met klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, behalve voor wat de toetsing aan artikel 3.3.3 betreft, dat betrekking heeft op de hoogte van de bijgebouwen (in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern.

De strook voor hoofd- en bijgebouwen is op dit perceel 17 m diep (conform berekeningswijze zoals vermeld in artikel 1.1).

De nieuw gevraagde achterbouw heeft een diepte van 11,08 m + 3,20 m = 14,28 m en bevindt zich dus nog ruimschoots in de strook voor hoofd- en bijgebouwen.

Artikel 3.3.3 bepaalt o.a. dat de hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil, dat op de perceelsgrenzen de hoogte maximum 3,50 m mag bedragen (...), alsook dat, indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is, het CBS evenwel afwijkingen kan toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De nieuwe achterbouw heeft een lessenaarsdak, afhellend van de linkerzijperceelgrens naar de rechterzijperceelgrens.

Links, palend aan nr. 236, is de nokhoogte 4,38 m t.o.v. het straatpeil, rechts, palend aan nr. 232 (= perceel appellant), is de kroonlijsthoogte 3,05 m t.o.v. het straatpeil.

Rechts is er dus geen afwijking op de voorschriften van het BPA, ook al dient de betrokken scheidsmuur met minstens 56 cm verhoogd te worden.

Vanaf een diepte van 3 m (grafisch gemeten) daalt de bestaande scheidsmuur onder een hoek van ± 45°, zodat helemaal achteraan de ophoging ± 75 cm bedraagt.

Links is de nokhoogte 88 cm hoger dan toegestaan in het BPA.

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

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte

afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Het BPA stelt dat een afwijking op de maximale hoogte van bijgebouwen mogelijk is wanneer de hoogte van de bestaande gemene muur reeds hoger is.

Gezien de gevraagde nokhoogte precies aansluit op de bestaande hoogte van de linker scheidsmuur is links geen ophoging nodig en is de afwijking aanvaardbaar.

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

*" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

*a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*

*b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*  
*1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*  
*2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

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

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de bestemming van elke zone, de hoogte van de gevels van zowel de hoofd- als bijgebouwen, de toegelaten bouwdiepte van zowel de hoofd- als bijgebouwen, de dakvorm, het gevelritme, gevelgeleding en gevelopbouw, de gevelmaterialen, ...

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

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

De betrokken woning betreft de linker woning van een ensemble van 3 woningen. Deze woningen hebben hetzelfde gabarit, met achteraan eenzelfde buitentrapp om het niveauverschil tussen gelijkvloers en tuin ( $\pm 1,55$  m) te overbruggen.

Tussen de 3 woningen zijn dezelfde scheidsmuren (zelfde vormgeving, afmetingen, metselwerk) aanwezig die vanaf  $\pm 3$  m afstand van de achtergevels onder een hoek van 45° dalen van hoogtepeil +249 naar + 93 (nulpas = hoogte voetpad), een daling dus met 1,56 m. Deze scheidsmuren zijn qua hoogte en vormgeving afgestemd op de bestaande buitentrappen.

Zo is het eerste deel (peil +249) 2,14 m hoger dan de gelijkvloerse pas, hetzij 3,69 m hoger dan het niveau van de tuin. Het achterste deel (peil +93) is nog 2,13 m hoger dan de tuin.

De bestaande scheidsmuren volstaan dus om hinderlijke inkijk vanaf de buitentrappen te vermijden, maar zijn (zwaar) ontoereikend i.f.v. het uitbreiden van de woning met een gelijkvloerse aanbouw. Het BPA laat op voorliggend perceel een gelijkvloerse aanbouw toe tot op een bouwdiepte van 17 m, met op de beide perceelgrenzen een hoogte van 3,50 m t.o.v. het peil op de rooilijn.

De woning van appellant betreft de middelste woning van het ensemble (Coupure 232), waardoor zij als enige woning van het ensemble langs beide perceelgrenzen de hierboven beschreven scheidsmuren heeft.

De aanvraag strekt er o.a. toe de woning achteraan uit te breiden met een gelijkvloerse aanbouw, met logischerwijze (gelet op hoogteverschil tussen gelijkvloers en tuin) ook een uitbreiding van de kelderverdieping (sous-sol).

De BPA-voorschriften laten toe de hoogte van het voorste deel van de rechter scheidsmuur (met appellant) met 1,01 m uit te breiden. Gelet op de hoogte van de gelijkvloerse pas is dergelijke uitbreiding op zijn minst noodzakelijk indien de aanvragers zouden kiezen voor een uitbouw met plat dak.

Zij hebben evenwel gekozen voor een naar rechts afhellend lessenaarsdak dat links perfect aansluit op de bestaande hoogte van de aanbouw/scheidsmuur van nr. 236 en daardoor lager kan uitgevoerd worden t.h.v. de scheidsmuur met nr. 232. Deze scheidsmuur wordt aldus nog 'slechts' 56 cm verhoogd i.p.v. de toegelaten 1,01 m.

Door de bouwdiepte van de achterbouw te beperken tot 3,20 m (= 14,28 m t.o.v. voorgevellijn) stopt de achterbouw – op ca. 20 cm na – op de plaats waar de scheidsmuur begint te dalen. Het BPA laat tot de achterbouw nog 2,72 m dieper op te richten, tot voorbij het naar beneden hellend gedeelte van de scheidsmuur, waar deze volgens de voorschriften met 2,57 m mag verhoogd worden (= verschil tussen niveaus +350 en +93).

Zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO (zie hoger) worden de voorschriften van het BPA geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, de aanvragers kunnen dan ook rechten putten uit deze voorschriften.

Zij hebben gekozen voor een ontwerp dat de verhoging van de scheidsmuur met nr. 232 zoveel als mogelijk beperkt door enerzijds de bouwdiepte te beperken tot quasi de diepte van het hoogste deel van de scheidsmuur en anderzijds te kiezen voor een naar nr. 232 afhellend dak i.p.v. een plat dak. Door te kiezen voor een hellend dak is een afwijking op artikel 3.3.3 van de BPA-voorschriften nodig, doch enkel m.b.t. de scheidsmuur met nr. 236 die bovendien niet gewijzigd (verhoogd en/of verlengd) moet worden. De afwijking is hierdoor stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Inzake de invloed die de ganse verbouwing (inclusief hoofdbouw) heeft op de erfgoedwaarde van het pand wordt het besluit van het CBS en het advies van de Provinciale dienst Erfgoed (zie rubriek 1.10.3) bijgetreden.

De scheidsmuren aan de achterzijde hebben geen dusdanige erfgoedwaarde dat zij niet zouden mogen gewijzigd worden.

Er kan begrip opgebracht worden voor de bezorgdheid van appellant m.b.t. het doorbreken van de symmetrie die zijn beide tuinmuren vertonen, doch de verhoging van de scheidsmuur aan de zijde met het perceel van de aanvraag werd bewust zo beperkt mogelijk gehouden door de aanvragers.

Er is een aanvaardbaar evenwicht tussen enerzijds het verhogen van de woonkwaliteit bij nr. 234 (omschrijving: zie rubriek 1.9) en anderzijds het zo weinig mogelijk wijzigen van de scheidsmuren met de aanpalenden.

De impact op de aanpalende woning nr. 232 is beperkt, ook voor wat het ontnemen van lichtinval betreft. Door een gunstige oriëntatie – de scheidsmuur bevindt zich ten noordwesten van het perceel van appellant – zal er geen zonlicht ontnomen worden bij nr. 232. Gezien de aanpassing van de scheidsmuur zowel inzake diepte als hoogte aanzienlijk minder is dan de verordenende voorschriften van het BPA toelaten, kan hier niet gesteld worden dat er een onaanvaardbaar negatief effect is inzake lichtinval.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, mits te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door het CBS.

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

De derde stelt onder meer dat de architecturale eigenheid van de tuin in het gedrang komt door de muur, dat hij tegen de verbouwing zelf geen probleem heeft, dat de tuin lager ligt dan de woning, dat die muur al 4,09m hoog is, dat met wat inspanning deze hoogte zou kunnen beperkt worden, door bvb de trap deels inpandig in de woning te maken, dat dan een gelijkwaardige verbouwing zou kunnen gerealiseerd worden.

De aanvrager stelt onder meer dat de tuinmuur 4,09m is doordat de tuinen lager zijn dan het trottoirpeil, dat het gevraagde in overeenstemming is met de geldende plannen, dat wel degelijk gezocht is naar alternatieven, er werden een stuk of 10 ontwerpen gemaakt, dat het bouwtechnisch complex is, dat het houten welfsel zou moeten aangepast worden als de trap anders gestoken moet worden, dat rekening gehouden werd met de bureu en in overleg gegaan werd, dat toen geen bezwaren geuit werden.

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

## 2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023153232 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3, onder voorwaarden.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023153232 ingediend door de heer en mevrouw Thijs Van de Graaf - Klaartje De Munck wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV3 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

#### Erfgoedwaarde

Voor de reeds zonder melding geplaatste 2 dakvlakramen bovenaan het dakvlak straatzijde en de dampkapafvoer in de voorgevel moet alsnog een melding voor werken in een beschermd stadsgezicht worden ingediend.

De te volgen procedure en het te gebruiken formulier hiervoor is hier terug te vinden: melding van werkzaamheden binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht | Stad Gent. De melding moet ten laatste op 31/10/2024 worden ingediend bij de Stad Gent.

#### Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

De bestaande aansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. Deze dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- de openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor

rioleringsystemen: [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijkvoor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijkvoor-rioleringsystemen)). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer;

- door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het plan is in die zin aan te passen.

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

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

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**

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. 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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

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

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

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;  
2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;  
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;  
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,  
Carina Van Cauter