

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 juni 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024149878

**37 2025_DEP_03042 OVberoep 2024149878 - Gent - Verkooren - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Giovanni Verkooren, Abdijstraat 40 te Assenede, heeft per beveiligde zending van 4 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunningsreferentie 2024149878.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Koningin Astridlaan 153-155, kadastraal gekend als GENT 9 AFD, sectie I, perceel 698/00W004 en perceel 698/00V004.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 27 februari 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 27 maart 2025 beroep ingesteld door meester Bram De Smet, optredend namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op dinsdag 22 april 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 mei 2025.

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 10 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Aanvrager: de heer Giovanni Verkooren, bijgestaan door meester Bram De Smet.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde worden luidens artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen onderworpen aan de bijkomende vereiste dat de wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering tot 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 ('de Hemelwaterverordening van 2023') van 10 februari 2023.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg, de Koningin Astridlaan.
- Het terrein ligt binnen de hulpverleningszone Centrum.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Conform artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit dienden er geen verplichte externe adviezen te worden opgevraagd.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Op 6 juni 2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden, het renoveren en wijzigen van een bestaande handelszaak tot kantoorruimte en commerciële ruimte, het renoveren en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning (OMV_2023106945). Deze vergunning heeft betrekking op de gelijkvloerse aanbouw op perceel nr. 698W4.

- Op 26 juli 1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpand (1982/714).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voor een beschrijving van de omgeving en de aanvraag wordt verwezen naar de beschrijving opgenomen door het college van burgemeester en schepenen in het bestreden besluit:

"Bestaande toestand"

Omgeving

De aanvraag betreft 2 achter elkaar gelegen percelen langs de Koningin Astridlaan in de wijk 'Stationsbuurt-Noord'. Centraal in de straat, tussen de 2 rijbanen, ligt een openbare parking.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing. De bouwstijlen in de omgeving zijn gevarieerd: herenwoningen met 3 hogere bouwlagen en recentere meergezinswoning met 6 bouwlagen. Op de gelijkvloerse bouwlagen zijn vaak functies zoals handel en diensten aanwezig. Op de verdiepingen bevinden zich woningen of appartementen.

Morfologie perceel en bebouwing

- *Afmetingen straatperceel (Koningin Astridlaan 155):*
 - o *Oppervlakte +/- 63 m²*
 - o *Straatbreedte 6,44 m.*
- *Afmetingen achterperceel (Koningin Astridlaan 153):*
 - o *Oppervlakte: +/- 68,6 m².*
- *Type bebouwing: Rijbebouwing.*
- *Functie van het pand op straatperceel:*
 - o *Eengezinswoning, type herenwoning. Het betreft enkel een hoofdgebouw bestaande uit 3 bouwlagen met zadeldak*
 - o *diepte: 9,74 m, dit is volledig onderkelderd.*
- *Functie van het achterste perceel:*

De gelijkvloerse bouwlaag is volledig bebouwd met een uitbreiding van de handelszaak op linker aanpalend perceel en is ook eigendom van dat aanpalende perceel.

Op de 1^e verdieping is een aanbouw van de herenwoning aanwezig tegen de linker zijperceelsgrens. Deze breedte meet 2,79 m en de diepte meet 4,24 m (of totale bouwdiepte van 12,53 m achter de rooilijn).

Erfgoed

De site/het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde gebied bevestigt de cultuurhistorische waarde van het pand. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- *Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk.*
- *De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard;*
- *Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;*
- *De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;*
- *De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een burgerwoning;*
- *De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*

Al deze elementen bepalen mede de waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

Programma

Het verbouwen van een eengezinswoning, met behoud van de functie. De woning wordt uitgebreid met dakuitbouwen op het voorste en het achterste dakvlak. De gelijkvloerse bouwlaag wordt herbouwd door de linker aanpalende eigenaar. De huidige bouwheer voorziet nieuwe aanbouwen op de 1^e en 2^e verdieping.

Voor het linker aanpalende perceel werd op 6/6/2024 een vergunning bekomen van de deputatie (OMV-2023106945). In de plannen wordt uitgegaan van de nieuwe profielen van de verbouwing van de linker buur.

Volumes / gevels

Hoofdgebouw:

Dit wordt gewijzigd ter hoogte van de daken:

Voorzijde:

Onder de kroonlijst worden geen aanpassingen voorzien. Rechts wordt, met behoud van de kroonlijst, boven de erker en het balkon een grote dakuitbouw met plat dak opgericht met een breedte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 2,53 m boven het dakvlak.

Achterzijde:

Ook hier wordt een dakopbouw met plat dak voorzien, die boven op de achtergevel staat (kroonlijst verdwijnt plaatselijk), de bouwhoogte meet 2,55 m ten opzichte van de kroonlijst en de breedte meet 3,85 m.

De dakuitbouwen worden bekleed met donker aluminium.

Aanbouwen:

De bestaande aanbouwen op de gelijkvloerse bouwlaag en de 1e verdieping worden gesloopt.

De gelijkvloerse bouwlaag wordt opnieuw volledig dichtgebouwd met een grotere bouwhoogte van 4,50 m boven het trottoirpeil.

Er worden nieuwe aanbouwen opgericht op de 1^e en 2e verdieping, deze zijn perceelsbreed en reiken tot 15,05 m achter de rooilijn. De dakrandhoogte van het platte dak meet 10,63 m boven het trottoirpeil. De gevelmaterialen van de aanbouw bestaan uit zandkleurige bepleistering en er wordt op elk niveau een breed schuifraam geplaatst.

Buitenruimte:

Op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw komt een dakterras (oppervlakte 16 m²). De afstand tot de 2 zijperceelsgrenzen bedraagt 0,80 m en 2,0 m tot de achterste perceelsgrens.

Het resterende platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag wordt aangelegd als groendak, alsook het overgrote deel van het dak van de aanbouw op de 2e verdieping.

Aanpassing profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil)

LINKS:

- Tussen een bouwdiepte van 9,74 m en 13,50 m wordt de muur met 5,70 m verhoogd naar 10,40 m.
- Tussen een bouwdiepte van 13,50 m en 15,05 m wordt de muur met 5,32 m verhoogd naar 10,01 m.
- Tussen een bouwdiepte van 15,05 m en 20,49 m wordt de muur met 0,62 m verhoogd naar 4,74 m.

RECHTS:

- Tussen een bouwdiepte van 12,70 m en 13,50 m wordt de muur met 3,35 m verhoogd naar 10,40 m.
- Tussen een bouwdiepte van 13,50 m en 15,05 m wordt de muur met 2,95 m verhoogd naar 10,01 m.
- Tussen een bouwdiepte van 15,05 m en 20,49 m wordt de muur met 2,41 m verhoogd naar 5,53 m.

ACHTER:

De volledige achtergevel verhoogt met 0,37 m van 4,50 m naar 4,87 m.

Binnen-indeling

- *Kelderverdieping:* Deze wordt ingericht met een 6 hemelwatervaten van elk 1.000 liter, een septische put van 2.000 liter en een fietsenstalling voor 4 fietsen.
- *De gelijkvloerse bouwlaag:* Binnen het hoofdgebouw blijven de inkom, trappenhal, eetkamer en keuken ongewijzigd behouden. De gelijkvloerse aanbouw blijft eigendom van het linker aanpalende perceel, dit wordt volledig herbouwd door de aanpalende buur (Deze werken maken deel uit van de vergunning OMV2023106945, verleend op 6/6/2024 door de deputatie).
- *De 1e verdieping:* De indeling in het hoofdgebouw met berging, wc, bureau en leefruimte blijft behouden. De leefruimte wordt wel heringericht tot bureau en eetkamer. In de nieuwe aanbouw komt de zitruimte, die aansluit op het dakterras.

- *De 2^e verdieping: De bestaande indeling in het hoofdgebouw, met vooraan: de badkamer en slaapkamer en achteraan een bureau en trappenhuis, wordt aangepast naar vooraan 2 slaapkamers, een berging en achteraan een badkamer en centraal: een extra gang en bergruimte. In de nieuwe aanbouw komt een slaapkamer met dressing en een inpandig terras (oppervlakte 7,08 m²).*
- *De dakverdieping: De indeling met een badkamer, bergruimte en 1 slaapkamer met bureau blijft behouden. Door de 2 dakuitbouwen verhoogt de plafondhoogte van de slaapkamer.*

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 L en een hemelwaterput van 6.000 L.

Een deel van het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw en deze van de 2e verdieping worden aangelegd met een groendak."

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De aanpalende eigenaars werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Er werden geen bezwaren ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma / binnen-indeling

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'.

Dit wordt positief beoordeeld gezien de specifieke toestand van de bebouwde toestand van het achterliggende perceel dat op de gelijkvloerse bouwlaag eigendom is van de linker aanpalende buur, waardoor de bouwheer niet kan beschikken over een gelijkvloerse buitenruimte.

Op de verdiepingen (die eigendom zouden zijn van de bouwheer) kan enkel een beperkte uitbreiding worden voorzien voor het verhogen van de woonkwaliteit van de eengezinswoning.

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgt voor een meer praktische inrichting, welke meer beantwoordt aan de behoeften van het gezin. De dag- en leefruimten voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement qua oppervlakte en belichting, waardoor de woonkwaliteit van de eengezinswoning verhoogt.

Echter de volume-uitbreidingen zijn te grootschalig binnen hun omgeving, waardoor het ontwerp niet aanvaard kan worden. (Zie onderliggende motivatie).

Erfgoed

De aanvraag betreft de sloop van de huidige aanbouw en de herbouw van een nieuw volume. Verder wordt een dakkapel toegevoegd aan de achterzijde van de woning.

Er kan akkoord worden gegaan met de voorgestelde werken aan de achterzijde van het pand aangezien deze werken een beperkte impact hebben op de erfgoedwaarde van het pand en niet storend zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Er wordt verondersteld dat het interieur van het pand eerder eenvoudig is, waardoor we de voorgestelde interieurwijzigingen aanvaarden.

Verder blijkt uit de plannen dat de dragende structuur (wand-, vloer- en kapconstructie) integraal behouden blijft, wat als positief ervaren wordt en verder ook als voorwaarde wordt vooropgesteld.

Er worden geen (restauratie)werken uitgevoerd aan de voorgevel, met uitzondering van het plaatsen van een dakkapel aan de straatzijde. De dakkapel staat in lijn met de onderliggende traveeën en laat voldoende dakoppervlak van het oorspronkelijke dakvlak zichtbaar. De dakuitbouw is derhalve qua positie en grootte afgestemd op de bestaande gevelritmiek van het pand. Wel wordt gevraagd de dakuitbouw aan de voorzijde minstens 60 cm terugliggend ten opzichte van de straatgevel te positioneren. We gaan ervan uit dat de oorspronkelijke dakconstructie behouden blijft.

-> Mits het respecteren van volgende voorwaarden, die het behoud beogen en waarmee mogelijk het herstel van de erfgoedwaarden van het pand gerealiseerd worden, kan vanuit het erfgoedstandpunt de aanvraag positief beoordeeld worden:

- De nieuwe dakuitbouw aan de voorzijde moet minstens 60 cm terugspringend ten opzichte van de achtergevel worden voorzien.

- De oorspronkelijke dragende structuren (wanden-, vloeren- en kapconstructie) moeten maximaal behouden blijven en respectvol geïntegreerd worden binnen het ontwerp.

Bij de beoordeling van de plannen wordt uitgegaan van behoud van de dragende structuren zoals ze hierboven beschreven worden. De aanvraag kan in geen geval toelating verlenen voor het integraal of deels vervangen van de houten vloerroosteringen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.

Bouwvolumes, scheidingsmuren en gevels

a) Dakuitbouw straatzijde:

De dakopbouw vooraan is groot in omvang, maar sluit qua breedte aan op de onderliggende erkers en staat boven op de voorgevel. Door de grote hoogte, breedte en inplanting wordt dit een te overheersend volume in het dak, dit met negatieve impact op de originele architectuur van de woning. Mits de dakuitbouw aan de straatzijde minstens 0,60 m ten opzichte van het voorgevel/rooilijn naar achter op te trekken, zal dit effect voldoende beperkt worden.

b) Bouwdiepte 1e en 2e verdieping:

Over de mogelijkheid tot bouwen op de 1^e en 2^e verdieping, boven de gelijkvloerse gebouwen horende bij het linker aanpalende perceel, doet de stad Gent geen uitspraak. Dit is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening wordt wel geoordeeld dat de uitbreiding op de 1^e en 2^e verdieping te grootschalig is:

Normaal wordt bij gesloten bebouwing op elke verdieping volgende norm toegepast: maximaal 2 m extra diepte ten opzichte van het minst diepe aanpalende bebouwing en dit tot een maximale bouwdiepte van 12 m.

Het ontwerp voorziet echter volgende toestand:

- Op de 1^e verdieping reikt de aanbouw met een diepte tot 15,05 m, even diep als de rechter aanpalende bebouwing, maar 5,77 m dieper dan de linker aanpalende bebouwing. Dit is, in het bijzonder onaanvaardbaar ten aanzien van de linker buur.

- Op de 2^e verdieping reikt de nieuwe aanbouw ook tot 15,05 m diepte, dit is 2,35 m verder dan de rechter aanpalende bebouwing en 5,77 m dan de linker aanpalende bebouwing. Hiermee wordt de maximale extra bouwdiepte van 2,0 m voorbij de linker en rechter aanpalende ook te sterk overschreden en is de gewenste uitbreiding ook onaanvaardbaar.

-> Negatief advies voor de bouwdiepten van de uitbouw op de 1^e en 2^e verdieping, gezien deze de woonkwaliteit van de 2 aanpalende panden in het gedrang brengen door te sterk inbouwen, het verlies aan daglicht en zichten en gelet op de oriëntatie ook verlies aan bezonning.

De bouwhoogten en platte dakvorm zijn aanvaardbaar.

De eengezinswoning beschikt niet over een gelijkvloerse aanbouw en het perceel ligt binnen een kernwinkelgebied, waarin op de gelijkvloerse bouwlaag vaak andere functies dan wonen aanwezig zijn. In deze context kan een iets diepere bouwdiepte dan 2,0 m extra en maximale bouwdiepte van 12,0 m achter de rooilijn op de verdiepingen eventueel aanvaard worden.

Er kan voor de aanbouw op de 1^e en 2^e verdieping maximaal even diep gebouwd worden als de aangrenzende bebouwing op de 2^e verdieping op het rechter aanpalende perceel. Dit is +/- 12,65 m volgens de plannen. Deze extra diepte kan enkel aanvaard worden indien er geen gegronde bezwaren worden ingediend. Voor de aanpassing is een nieuwe aanvraag vereist.

c) Ophogen scheidingsmuren voor dakterras 1e verdieping

-Negatief advies voor het ophogen van de scheidingsmuren in functie van het dakterras, omdat de aanpalende percelen hiermee te sterk worden ingebouwd.

Gelet op de bouwdiepte van het terras op de 1^e verdieping (dieper dan 12,0 m) is een afstand van 1,9 m tussen het terras en de perceelsgrenzen vereist om rechtstreekse zichten op de aanpalende percelen voldoende te beperken.

CONCLUSIE

Ongunstig om volgende redenen:

- *De bouwdiepte op de 1^e en 2^e verdieping is te diep en schaadt de woonkwaliteit van de 2 aanpalende panden. De bouwdiepte dient verminderd te worden.*
- *Het ophogen van de scheidingmuren rondom het platte dak 1^e verdieping en het dakterras sluit de aanpalende percelen te sterk in.*
- *De dakuitbouw in het voorste dakvlak is te overheersend en moet voldoende diep achter de voorgevel/rooilijn worden ingepland. ..."*

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant stelt vooreerst dat de plannen zullen gewijzigd worden met betrekking tot:

- Het voorzien van een scheiding van min. 20 cm t.o.v. het aanpalend plat dak.
- Het aanpassen van de dakuitbouw vooraan, nl. terugspringen met 60 cm.
- Wijzigen grootte hemelwaterput.

Inhoudelijk worden volgende grieven opgeworpen:

- Watertoets:

Er wordt een afwijking gevraagd op het plaatsen van een infiltratievoorziening, gelet op de bestaande en vergunde toestand waarbij het achterliggende perceel integraal bebouwd is. Aanvrager stelt dat waar mogelijk een groendak wordt voorzien en er wordt ingezet op hergebruik door opvang van het hemelwater in een hemelwaterput met inhoud 7.500 liter.

- Legaliteitsaspecten:

Overeenstemming stedenbouwkundige voorschriften:

D.m.v. een wijzigingsverzoek zal worden tegemoet gekomen aan de opmerkingen inzake het respecteren van de erfgoedwaarden; wordt de dakuitbouw minstens 60 cm terugspringend voorzien en zal een scheiding voorzien worden, zodat de scheidingsmuur tussen de platte daken van de aanpalende gebouwen 20 cm uitsteekt boven het dakvlak en brand niet kan overslaan.

- Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening
 - o Aangevraagde sluit aan bij bestaande bouwdieptes in de huizenrij waarin het zich bevindt.

Het aangevraagde sluit aan bij de in de omgeving bestaande toestand. In de omgeving hebben verschillende panden een gelijkaardige uitbouw op de verdieping, waaronder het rechts aanpalende pand.

Op het linksaanpalende perceel werd recent een omgevingsvergunning verleend voor de oprichting van een meergezinswoning met commercieel pand die deels een gelijkaardige en ruimere bouwdiepte van ongeveer 16 m op verdieping kent.

Appellant ging tegen deze vergunning in beroep omwille van het beperken van de bouw mogelijkheden op zijn perceel doordat de aanpalende meergezinswoning inspringt aan de kant van het perceel van aanvrager. Deputatie bevestigde in haar beslissing dat het ontwerp op geen enkele wijze de toekomstige bouw mogelijkheden hypothekeert. Met voorliggende weigering kan niet anders dan worden vastgesteld dat de vrees van appellant bewaarheid wordt.

Appellant heeft met de links aanpalende buur een dading gesloten, waarbij deze zijn akkoord geeft om tot een bouwdiepte van 16 m te mogen bouwen. Appellant toont tenslotte aan dat er geen overmatige hinder is ingevolge de zuidelijke oriëntatie van de percelen.

- o Geen overmatige hinder voor aanpalende percelen.

De woonkwaliteit wordt verhoogd door het toevoegen van een dakterras, dat wordt opgericht op minimaal 9 decimeter van de perceelsgrens, en wordt voorzien van zichtschermen. Hierdoor is geen inzage mogelijk op de aanpalende percelen.

Bovendien hebben beide aanpalende panden platte daken die dieper reiken dan het aangevraagde waardoor er geen rechtstreekse inkijk mogelijk is.

- o Rendementsverhoging door stapeling woning op goed gelegen locatie met gebruik van ongebruikte luchtkolom boven bureelruimte.

Het aangevraagde voorziet dan ook in een rendementsverhoging door stapeling van volumes, zodat de huidige woning kan worden uitgebreid en aangepast aan hedendaagse normen en wooncomfort, zulks met behoud van de oorspronkelijke woning binnen het historische kader van de omliggende straat.

o Overeenstemming goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de in de omgeving bestaande toestand, het behoud van erfgoedwaarden en de ligging op wandelafstand van het station Gent-Sint-Pieters met een hoge knooppuntwaarde is voorliggende aanvraag een intensivering die in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 22 april 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 5 mei 2025 volgend ongunstig advies uit: "...

1. Beschrijving van de nieuwe elementen/argumenten van het beroep :

A/ Aanpassingen van de plannen:

- *Hoogte scheidingsmuur platte dak wordt 20 cm hoger. Dit wil zeggen conform met algemeen bouwreglement.*
- *Voorste brede dakuitbouw wordt 0,60 m achter rooilijn opgetrokken. Dit wil zeggen conform met de richtlijn vanuit de erfgoedbeoordeling.*
- *Hemelwaterput wordt vergroot van 6.000 L naar 7.500 L en groendak blijft deels behouden. Dit is conform met de richtlijnen vanuit de waterbeheersing.*

B/ Visie op de bouwdiepte van 1^e en 2^e verdieping tot 15,10 m:

De bouwheer verwijst naar andere diepe panden in de omgeving (maar niet tot eigen scheidingsmuur).

De linker burens zouden geen bezwaar hebben.

Er wordt geoordeeld dat er weinig hinder is naar de omgevende panden.

C/ Dakterrassen:

De bouwheer stelt dat de dakterrassen voldoende afstand tot de perceelsgrenzen voorzien en plaatst zichtscherms op 0,90 m afstand van de perceelsgrenzen. De omgeving bestaat nu deels uit gevels zonder ramen en gesloten daken in het binnenkern, waardoor er geen inkijk is.

2. Behandeling van die elementen/argumenten van het beroep

A/ Aanpassingen van de plannen:

Deze 3 aanpassingen komen tegemoet aan enkele weigeringsmotieven en worden bijgevolg positief beoordeeld.

B/ Visie op de bouwdiepte van 1^e en 2^e verdieping tot 15,10 m:

De stad Gent blijft bij het oordeel dat de bouwdiepte te groot is op de verdiepingen: Er is onvoldoende aansluiting met 2 burens.

Slechte voorbeelden uit omgeving kunnen geen referentie zijn. Dit zijn vaak oude constructies, of een ander voorbeeld betreft een pand dat door de deputatie vergund werd, maar door de stad Gent geweigerd werd.

Mede gelet op oriëntatie lijdt de voorgestelde bouwdiepte 15,10 m tot te veel afname van daglicht, bezonning en zichten en het te sterk inbouwen van de directe burens.

Ook het akkoord van linker buur is voor ons geen motivatie om toch positief te beoordelen: De stad kijkt verder dan de huidige eigendom en bebouwde toestand: wij beogen in dergelijk dichtbebouwde binnenkernen net het optrekken van deze binnenkern en het vergroenen ervan. Anderzijds kunnen in de gesloten achtergevels later perfect ramen worden voorzien. Wij willen deze mogelijke verbetering niet vooraf beperken door nu grotere bouwdiepten toe te laten in het huidige project.

C/ Dakterrassen:

Onze beoordeling blijft dat een dakterras tot 18,4 m achter de rooilijn, op 2,0 m van de achterste perceelsgrens en zichtscherms op 0,90 m afstand van de zijperceelsgrenzen geen degelijke oplossing vormen voor dit binnengebied. Dit binnengebied dient in de toekomst zoveel mogelijk te worden opengetrokken, in plaats van op de verdiepingen verder te worden dichtgebouwd.

Conclusie

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

1.11 Gewijzigde PIV4

Op 9 mei 2025 werd een gewijzigd PIV overgemaakt (aanvaard op 12 mei 2025) via het omgevingsloket dat volgende wijzigingen bevat:

1. Hemelwater en infiltratie:

- Aanpassing waterluik:

Wijzigen hemelwaterput naar 8.000 liter i.p.v. 6.000 liter.

De hemelwatertoets in de bestreden beslissing inzake infiltratie en groendak is positief, doch stemde niet overeen met de gegevens uit de aanvraag. De aanvraag werd hieraan aangepast.

- Afwijking op plaatsen infiltratievoorziening:

De oppervlakte van de 2 percelen is groter dan 120 m², namelijk 130 m². Bijgevolg dient principieel een infiltratievoorziening te worden aangelegd. Deze infiltratievoorziening is niet mogelijk omwille van het volledig dichtgebouwd achterperceel (door linker buur: OMV_2023106945, vergund door deputatie op 6/6/2024).

- Compensatie groendak

De bouwheer voorziet een compensatie voor het ontbreken van een voldoende grote hemelwaterput en geen infiltratievoorziening door het aanleggen van groendaken (oppervlakte 40 m²).

2. Aanpassing dakuitbouw 60 cm terugliggend ten opzichte van de voorgevel.

Aanpassing van 20 cm scheidingsmuur (zij/zij + achter) + scherm licht en zicht 1,80 m (zij/zij).

Motivering

2.1 De watertoets

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2023 en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

- Hemelwaterput

Door voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met nieuwe aanbouwen op de 1e en 2e verdieping. (De gelijkvloerse bouwlaag is van de linker buur). Gelet op de eigen aanbouw, is de in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte 106,90 m². Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput met een minimale inhoud van 7.500 liter verplicht.

In de kelder wordt (bij gewijzigd PIV 4) een hemelwaterput met een inhoud van 8.000 liter (8 vaten van elk 1.000 liter) voorzien, wat voldoende is. Het opvangen hemelwater zal worden hergebruikt voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik groen dak.

- Infiltratievoorziening

De oppervlakte van de 2 percelen is groter dan 120 m², namelijk 130 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

Er wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een infiltratievoorziening, aangezien het volledige perceel is bebouwd. De nieuwe platte daken worden ter compensatie grotendeels als groendak aangelegd. Er wordt dan ook aangegeven dat er om technische redenen geen infiltratievoorziening kan worden geplaatst waarvoor volgende motivering wordt gegeven:

"Een infiltratievoorziening is niet mogelijk omwille van het volledig dichtgebouwd achterperceel (door linker buur: OMV_2023106945, vergund door deputatie op 6/6/2024). De bouwheer voorziet tevens een compensatie voor het ontbreken van de infiltratievoorziening door het aanleggen van groendaken (oppervlakte 40m²). ..."

De stad Gent gaf in de bestreden beslissing aan dat de compensatie met een groendak (oppervlakte 40 m²) voor het ontbreken van de infiltratievoorziening positief kan worden beoordeeld. Een afwijking kan derhalve worden verleend.

Rekening houdend met bovenstaande kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening 2023.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement met betrekking tot de watertoets.

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

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige 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 beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Het perceel is volledig bebouwd, waardoor er geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid. De aanvraag heeft geen negatieve impact op natuur en doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet is niet van toepassing aangezien de aanvraag enkel impact heeft op stikstofemissies die vrijkomen door mogelijks verkeer tijdens de verbouwfase.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6 De juridische toets

2.6.1 Planologische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. De aanvraag is gelegen in woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde.

Voorliggende aanvraag betreft de sloop van de huidige aanbouw en de herbouw van een nieuw volume. Verder wordt een dakkapel toegevoegd aan de voor- en achterzijde van de woning.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming woongebied.

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.

De stad Gent oordeelde in haar beslissing van 27 februari 2025 dat er akkoord kan worden gegaan met de voorgestelde werken aan de achterzijde van het pand aangezien deze werken een beperkte impact hebben op de erfgoedwaarde van het pand en niet storend zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Er wordt verondersteld dat het interieur van het pand eerder eenvoudig is, waardoor de voorgestelde interieurwijzigingen kunnen worden aanvaard. Verder blijkt uit de plannen dat de dragende structuur (wand-, vloer- en kapconstructie) integraal behouden blijft, wat als positief ervaren wordt en verder ook als voorwaarde wordt vooropgesteld. Er worden geen (restauratie)werken uitgevoerd aan de voorgevel, met uitzondering van het plaatsen van een dakkapel aan de straatzijde. De dakkapel staat in lijn met de onderliggende traveeën en laat voldoende dakoppervlak van het oorspronkelijke dakvlak zichtbaar. De dakuitbouw is derhalve qua positie en grootte afgestemd op de bestaande gevelritmiek van het pand. Wel wordt door het college van

burgemeester en schepenen gevraagd de dakuitbouw aan de voorzijde minstens 60 cm terugliggend ten opzichte van de straatgevel te positioneren.

Bij gewijzigd PIV 4 van 9 mei 2024 werd de nieuwe dakuitbouw aan de voorzijde minstens 60 cm terugspringend ten opzichte van de voorgevel voorzien.

Mits het maximaal behoud van de oorspronkelijke dragende structuren (wanden-, vloeren- en kapconstructie) en het respectvol geïntegreerd worden binnen het ontwerp waardoor mogelijk het herstel van de erfgoedwaarden van het pand gerealiseerd wordt, kan vanuit het erfgoedstandpunt de aanvraag positief beoordeeld worden.

Er dient wel te worden opgemerkt dat bij de beoordeling van de plannen uitgegaan werd van behoud van de dragende structuren zoals ze hierboven beschreven worden. De aanvraag kan in geen geval toelating verlenen voor het integraal of deels vervangen van de houten vloerroosteringen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.

Onder bovenstaande voorwaarden kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming woongebied met een culturele, historische en / of esthetische waarde.

2.6.2 Toetsing Algemeen Bouwreglement van de stad Gent

Bij gewijzigd PIV 4 van 9 mei 2024 werd de scheidingsmuur met brandweerstand REI 60 tussen 2 platte daken met een hoogte van 20 cm optrokken waardoor wordt voldaan aan artikel 2.17 van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, waarin staat beschreven dat *"De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak moet uitsteken."* Dit voorschrift beoogt het voorkomen van overslag van brand tussen twee aanpalende platte daken.

De fietsparkeernormen conform de artikelen 5.4; 5.5 en 5.6 uit het Algemeen Bouwreglement zijn niet van toepassing aangezien bij eengezinswoningen enkel fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden vanaf 5 woningen.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

2.7 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Koningin Astridlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavige aanvraag tot omgevingsvergunning naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het gebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag betreft de sloop van de huidige aanbouw en de herbouw van een nieuw volume. Verder wordt een dakkapel toegevoegd aan de voor- en achterzijde van de woning.

De aanpassingen van de plannen, aangebracht door het indienen van een gewijzigd PIV4 op 9 mei 2025, met betrekking tot het aanpassen van de hoogte van de scheidingsmuren (minimum 20 cm) tussen de platte daken, het optrekken van de voorste brede dakuitbouw op 0,60 m achter de voorgevel en het aanpassen van het volume van de hemelwaterputten naar 8.000 liter komen tegemoet aan enkele weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen en worden bijgevolg positief beoordeeld.

- Functionele inpasbaarheid

In de bestaande toestand betreft het pand een eengezinswoning met handelsgelijkvloers. Er worden geen wijzigingen aangevraagd op de woontypologie. De Woningtypetoets is dus niet van toepassing.

Voorliggende aanvraag is gesitueerd in het centrum van Gent, nabij de stationsomgeving. Bovendien komen in de omgeving zowel ééngezins- als meergezinswoningen voor. Een ééngezinswoning is bijgevolg passend in de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

Voorliggende en aanpalende percelen zijn niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De huizenrij maakt daarenboven geen deel uit van een beschermd monument of beschermd stadsgezicht. Zoals de stad Gent in het bestreden besluit stelt, kan vanuit het erfgoedstandpunt de aanvraag positief beoordeeld worden, mits het maximaal behoud van de oorspronkelijke dragende structuren (wanden-, vloeren- en kapconstructie) en het respectvol geïntegreerd worden binnen het ontwerp waardoor mogelijk het herstel van de erfgoedwaarden van het pand gerealiseerd wordt.

Er dient wel te worden opgemerkt dat bij de beoordeling van de plannen uitgegaan werd van behoud van de dragende structuren zoals ze hierboven beschreven worden. De aanvraag kan in geen geval toelating verlenen voor het integraal of deels vervangen van de houten vloerroosteringsen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggende aanvraag draagt bij aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien 'de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving' en als 'de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is'. Aan deze voorwaarden is in casu voldaan, nu het een reeds bebouwd perceel betreft dat gelegen is op een zeer goed bereikbare plaats, nl. in het centrum van Gent nabij het station waar een verwevenheid aan functies voorkomt. De verdichting gebeurt zonder bijkomende open ruimte aan te snijden maar door stapeling van volumes, zodat de huidige woning kan worden uitgebreid en aangepast aan hedendaagse normen en wooncomfort, zulks met behoud van de oorspronkelijke woning binnen het historische kader van de omliggende straat.

Beroepsindieners haalt aan dat de aangevraagde werken aansluiten bij bestaande bouwdieptes in de huizenrij waarin het zich bevindt, dat er geen overmatige hinder voor de aanpalende percelen wordt gecreëerd en dat een rendementsverhoging wordt beoogd door de stapeling van functies op een goed gelegen locatie met gebruik van ongebruikte luchtkolom boven de bureelruimte.

Binnen voorliggende aanvraag wordt een maximale bouwdiepte van 15,10 m op de 1^e en 2^{de} verdieping beoogd waardoor de bouwdiepte ongeveer 5,77 m verder komt dan die van de linker nabuur (5,50 m hoog).

Er kan geoordeeld worden dat de voorgestelde bouwhoogte, de bouwdiepte en de voorgestelde dakvorm (nevenvolumes onder platte daken) aanvaardbaar zijn binnen de onmiddellijke omgeving aangezien in de directe omgeving van de aanvraag dergelijke hoogtes, dieptes en dakvormen voorkomen en deze dus niet vreemd zijn aan de omgeving.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Dat de voorgestelde inplanting en oriëntatie van het nieuwe volume een (grotere) schending van de privacy door inkijk, overlast, schaduwvorming,... betekent, dient te worden weerlegd door te stellen dat, binnen een dichtbebouwde omgeving, een beperktere privacy eigen is aan de bestaande en onmiddellijke omgeving waardoor binnen voorliggende aanvraag geen bijkomende hinder qua privacy wordt gecreëerd. Het aanvraagperceel en de percelen van bezwaarindieners in eerste aanleg zijn gelegen in een relatief dicht bebouwde omgeving waarin enige privacyhinder in zekere mate inherent is (RvVb-S-2324-0259 van 30 november 2023 in de zaak 2223-RvVb-0968-SA). De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare privacyhinder.

Wat betreft de mogelijke hinder met betrekking tot lichten en zichten kan worden gesteld dat voorliggende aanvraag volledig in overeenstemming is met de regelgeving betreffende lichten en zichten conform artikel 3.132 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek aangezien alle lichten en zichten (ramen, terrassen,...) ofwel op meer dan 1,90 m loodrechte afstand van de perceelgrenzen worden ingericht ofwel worden vermeden door het plaatsen van zichtschermen op de perceelgrenzen.

Ook dient te worden geoordeeld dat de aanleg van groendaken een grote meerwaarde biedt aan de woonomgeving.

De aanvrager slaagde erin het voorgestelde programma functioneel en visueel in te passen op het betreffende perceel waardoor voorliggende aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

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

De aanvrager stelt onder meer dat het dossier aansluit bij een vorig beroep, dat na dat dossier een dading gesloten werd met de andere partij, dat hier gestapeld wordt met horizontale eigendomsstructuur, dat de logische lijn verder gezet wordt, dat aangesloten wordt bij het advies.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunningsreferentie 2024149878 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024149878 ingediend door Verkooren wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

- De zichtschermen die ter hoogte van de perceelgrenzen worden geplaatst, dienen te bestaan uit kwalitatief en duurzaam materiaal.
- De aanvraag kan in geen geval toelating verlenen voor het integraal of deels vervangen van de houten vloerroosteringen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.

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 wegenaanleg;

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

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

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

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse

Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).**

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens