

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 juni 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024158979

**44 2025_DEP_03186 OVberoep 2024158979 - Gent - Derden (Dejonghe ; e.a.)
tegen Hysaj - 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 Melazim Hysaj, Molenwalstraat 107 te Gent heeft per beveiligde zending van 2 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024158979.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Florastraat 90 en 92, kadastraal gekend 23° afdeling, sectie B, nr. 531M8 en 531L8. Het betreft een aanvraag tot het aanleggen van een terras op een plat dak.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

- aanleg terras

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 20 februari 2025 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 26 maart 2025 beroep ingesteld door volgende derden: mevrouw Saskia Dejonghe en juffrouw Renée Thys.

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 30 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 Melazim Hysaj, bijgestaan door architect Lieven Volckaert.
Mevrouw Saskia Dejonghe, derden, verontschuldigde zich.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De bouwplaats ligt in woongebied.

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

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

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

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of gemeentelijk RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
- 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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
- De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

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

1.3 Adviezen eerste aanleg

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

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunningen
 - Op 04/03/1963 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen winkelpui. (1963 GB 190/4).
 - Op 12/07/1969 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigen voorgevelraam. (1969 GB 045 (KW)).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat:

"De woning uit voorliggende aanvraag is gelegen in de Florastraat, in de wijk 'Moscou – Vogelhoek'.

De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

Het pand in kwestie omvat twee (vergund geachte) woonentiteiten: één op het gelijkvloers en één op de bovenliggende verdiepingen. Het pand is opgebouwd uit twee bouwlagen met een hellend dak.

Aansluitend bij het hoofdgebouw bevindt zich een perceelsbrede aanbouw met plat dak; daarachter bevinden zich nog bijgebouwen opgesteld tegen de linker perceelgrens.

Met deze aanvraag wordt het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw ingericht als plat dak bij de woonentiteit op de verdiepingen. Het dakterras wordt op respectievelijk 3,19 en 1,91 m ingeplant van de linker en rechter perceelsgrens. Omdat het dakterras de bereiken is via het raam bij de keuken, is er nog een pad met een breedte van 90 cm (met trapje) voorzien tot op 1,62 m van de linker perceelsgrens. De diepte van het terras bedraagt 3,70 m, wat overeenkomt met de diepte van het platte dak. De totale bouwdiepte (hoofdgebouw + dakterras) bedraagt 12,17 m. Rondom het terras wordt een balustrade voorzien, al is het niet duidelijk waar deze precies geplaatst wordt omdat ze enkel aangeduid staat op het gevelaanzicht."

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

De woonentiteit op de verdiepingen beschikt in de bestaande toestand niet over een private buitenruimte. Vanuit de stad wordt er gestreefd om bij iedere woning een kwalitatieve private buitenruimte te voorzien, in een compacte bouwvorm en zonder overmatige burenhinder.

*Vanuit die optiek wordt de zoektocht naar een buitenruimte bij de woning ondersteund. Door de indeling van het pand, is het niet evident om de woning te verbinden met de tuin. Het inrichten van het plat dak als dakterras vormt dan een voor de handliggende keuze. Echter moet vastgesteld worden dat het dakterras zoals ontwerpen enerzijds niet in overeenstemming is met het burgerlijk wetboek voor wat betreft lichten en zichten en anderzijds wordt voorzien tot een diepte van 12,17 m. Het inrichten van een dakterras wordt immers beschouwd als het uitbreiden van de bouwdiepte. Dergelijk bouwdiepte is eerder uitzonderlijk binnen de onmiddellijke omgeving en het terras reikt minstens 4,50 m dieper dan de twee aanpalende woningen. Om de impact voor de aanpalende woningen te beperken en inpasbaar te maken in de omgeving, dient de diepte van het terras beperkt te worden tot 2 m. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten dient een zichtscherm geplaatst te worden ter hoogte van het toegangspad aan de keuken. Rekening houdend met de aanwezigheid van het keukenraam, moet een zichtscherm (hoogte: 1,75 m) voorzien worden op 82 cm van de linker perceelsgrens met een diepte van 90 cm. De balustrade moet zich beperken tot de afbakening van het terras. Al deze elementen worden opgelegd als **bijzondere voorwaarden**.*

CONCLUSIE

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

...

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een terras op een plat dak aan de heer Melazim Hysaj gelegen te Florastraat 90 en 92, 9050 Gent.

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

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Diepte dakterras:

De diepte van het dakterras is beperkt tot 2 m (gemeten vanaf de achtergevel). Het overige deel van het dak blijft plat dak.

Zichtscherf:

Bij het dakterras dient er op 82 cm van de linker perceelsgrens een zichtscherf (hoogte: 1,75 m) geplaatst te worden met een diepte van 90 cm.

Balustrade:

De balustrade moet zich beperken tot de afbakening van het terras. ..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

De beroepinsteller is bewoner van het pand in de Florastraat 88 (rechter aanpalende buur). Volgende argumenten worden aangehaald om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- De datum van aanplakking staat niet vermeld op het aanplakbiljet.
- De ingediende plannen zijn niet correct. In het dossier wordt gebruikgemaakt van een verouderde toestand van de aanpalende woning (eigendom van de beroepsindiener). In de huidige situatie is de bebouwing aan de achterzijde grotendeels verwijderd en heeft deze plaatsgemaakt voor een stadstuin. De huidige aanbouw beschikt over een grote lichtkoepel, wat relevant is voor de beoordeling van de lichtinval en privacy.
- Door de ligging van het terras ontstaat er permanente inkijk in de keuken en eetruimte via een lichtkoepel. Daarnaast is er ook zicht mogelijk vanuit het terras op een groot raam in de gelijkvloerse uitbouw van de keuken. Op de eerste verdieping, gelijk met het terras, bevindt zich de badkamer, ook hier zal er inkijk zijn. Bovendien zal de volledige tuin vanaf het terras zichtbaar zijn, wat betekent dat de beroepsindieners geen enkele privacy meer zullen hebben in de eigen tuin.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 22 april 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. De gemeentelijk omgevingsambtenaar bracht op volgend gunstig advies uit: "...

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

- *Er werd geen datum van aanplakking/uitganging vermeld op het aanplakbiljet.*
- *De plannen zijn niet correct: in het ingediende dossier wordt een beeld van de aanpalende (bezwaarindiener) van jaren terug voorgesteld. Intussen is de bebouwing achteraan grotendeels weg en kwam een fijne stadstuin in de plaats. De aanbouw bij deze woning heeft een grote lichtkoepel.*
- *Door de plaatsing van het dakterras zal er inkijk zijn via de lichtkoepel, in de gelijkvloerse aanbouw, in de badkamer op de eerste verdieping en in de tuin.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- *De aanplakking werd wel via het omgevingsloket gemeld op 25/02/2025. Er kan aangenomen worden dat de beslissing voldoende kenbaar werd gemaakt.*
- *Het is de verantwoordelijk van de architect/aanvrager om een correcte weergave (ook van de aanpalenden) aan te leveren. Daarnaast wijzigt het standpunt niet met bovenstaande informatie over de gewijzigde situatie van het aanpalend perceel.*
- *Door het opleggen van de beperkingen (diepte terras + zichtscherf) voldoet het terras aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek en wordt geacht dat de inkijk die het terras met zich meebrengt aanvaardbaar is binnen deze stedelijke omgeving.*

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

1.10 Verweerschrift aanvrager

Door de aanvrager werd op 22 april 2025 een verweernota op het loket opgeladen. Volgende argumenten worden meegegeven:

- Datum was inderdaad niet ingevuld op de aanplakbrief; maar deze heeft er wel tijdig gehangen en is ook zo ingediend in het loket.
- Zowel op de meest recente kadasterplannen als op geopunt is er nog steeds die uitbouw op het buurperceel van 88 te zien. We hebben ons op die informatie gebaseerd om de plannen op te maken.
- Het betreft een vergund appartement dat tot nu toe geen private buitenruimte had, met deze aanvraag voldoen we aan artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement. Het terras is voorzien op minstens 1,90 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens, dit is de wettelijke afstand volgens het Burgerlijk Wetboek.

Motivering

2.1 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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 terrein is momenteel reeds bebouwd. Voorliggende aanvraag betreft de aanleg van een dakterras op de platte dakconstructie van de gelijkvloerse aanbouw.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, 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 natuurtoets

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

Voorliggende aanvraag betreft geen verkeersgenererend project. Ook heeft voorliggend project geen stikstofimpact t.g.v. stationaire bronnen. Het Stikstofdecreet dat voorziet in een reductie van stikstofemissies en de bescherming van kwetsbare habitatrichtlijngebieden is bijgevolg niet van toepassing.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

2.5.1 Aanplakking

De beroeper voert aan dat het bericht van aanplakking geen datum vermeldt, waardoor de uiterste indieningsdatum voor bezwaarschriften niet zou zijn meegedeeld. Zij voegt in haar beroepschrift een eigen foto toe van het bericht van aanplakking om dit aan te tonen.

De bewijslast om aan te tonen dat de aanvrager aan zijn aanplakkingsplicht heeft verzaakt, berust bij de persoon die het beroep instelt. Meestal zal dat gebeuren aan de hand van middelen die een vrije bewijswaarde hebben en die dus door de deputatie moeten worden gewaardeerd, het gaat dan bvb. om getuigenverklaringen of aanwijzingen waaruit een feitelijk vermoeden kan worden afgeleid.

(Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 188).

Het bericht van aanplakking bevat een vermelding dat de dossierstukken m.b.t. de beslissing kunnen geraadpleegd worden door het scannen van de QR-code op de affiche (of door raadpleging van het dossier bij de Stad Gent).

Uit het omgevingsloket blijkt dat de aanplakking gemeld werd op 25/02/2025. De beroeper had dus wel degelijk kunnen kennisnemen van de datum van aanplakking en toont de onregelmatigheid van de aanplakking niet aan.

Bovendien toont zij met de door haarzelf voorgedragen foto aan feitelijk kennis te hebben genomen van de aanplakking, en met het tijdig instellen van haar beroep tevens dat zij kennis had van de uiterste datum om dit beroep in te stellen.

Hiermee werd aan het normendoel van de bepalingen inzake de aanplakking voldaan, zodat de beroeper geen enkel belang heeft bij dit beroepsgerief.

2.5.2 Correctheid ingediende plannen

De beroepsindiener voert aan dat de ingediende plannen niet correct zijn omdat op het inplantingsplan een verouderde toestand van de aanpalende woning (eigendom van de beroepsindiener) is weergegeven. In werkelijkheid is de bebouwing van de aanpalende aan de achterzijde inmiddels grotendeels gesloopt en vervangen door een stadstuin. Bovendien beschikt de huidige aanbouw over een grote lichtkoepel, wat van belang is voor de beoordeling van lichtinval en privacy.

In de verweernota geeft de architect aan dat ten tijde van de opmaak van de plannen de uitbouw op het aanpalende perceel (nr. 88) nog zichtbaar was op zowel de kadasterplannen als op Geopunt. Dit verklaart waarom de oudere situatie in de plannen werd weergegeven.

In de foto's toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag wordt de actuele situatie correct weergegeven. Hierop zijn onder andere het badkamerraam op de eerste verdieping, de lichtkoepel, de aanbouw op het gelijkvloers en het zicht op de stadstuin van de rechter aanpalende duidelijk zichtbaar.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steeds bijkomend gebruik gemaakt wordt van de meest recente beschikbare oblieke luchtbeelden van Vansteelandt, waardoor een correcte en actuele stand van zaken wordt gehanteerd.

Uit de toetsing van de goede ruimtelijke ordening hieronder blijkt bovendien dat er met de door de beroeper aangegeven elementen rekening werd gehouden bij de beoordeling van de hinder t.a.v. het aanpalende perceel.

2.5.3 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.

Voorliggende aanvraag betreft de aanleg van een terras bij een woongelegenheden. De aanvraag is gelegen in woongebied.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

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

2.6 De goede ruimtelijke ordening

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

Het betrokken pand omvat twee woonentiteiten: één op het gelijkvloers en één op de bovenliggende verdieping. Het gebouw telt twee bouwlagen met een hellend dak. Aansluitend aan het hoofdgebouw bevindt zich een perceelsbrede aanbouw met plat dak. Met deze aanvraag wordt het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw ingericht als dakterras, behorend tot de woonentiteit op de verdieping.

Het dakterras wordt op respectievelijk 3,19 m en 1,91 m ingeplant van de linker en rechter perceelsgrens. De toegang tot het terras is mogelijk via het keukenraam, waarbij een pad van 90 cm breed (met trapje) wordt voorzien tot op 1,62 m van de linker perceelsgrens. De diepte van het terras bedraagt 3,70 m, gelijk aan de diepte van het platte dak. De totale bouwdiepte (hoofdgebouw plus dakterras) komt daarmee op 12,17 m.

Het appartement beschikt momenteel niet over een private buitenruimte. Het realiseren van dit dakterras betekent dan ook een meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze woonentiteit.

De beroepsindiener voert aan dat het terras leidt tot permanente inkijk in hun keuken en eetruimte via een lichtkoepel. Tevens is er zicht vanuit het terras op een groot raam in de gelijkvloerse aanbouw van hun keuken. Op de eerste verdieping, ter hoogte van het terras, bevindt zich hun badkamer, waar eveneens inkijk zal zijn volgens beroepsindiener. Daarnaast zal de volledige tuin zichtbaar zijn vanaf het terras, wat volgens hen hun privacy ernstig aantast.

Het terras steekt minstens 4,5 m verder uit dan de aanpalende woningen, tot een totale bouwdiepte van 12,17 m. Het standpunt van de beroepsindiener en het college van burgemeester en schepenen dat de impact op de burenhierdoor te groot is, wordt bijgetreden. Om de impact op de burenhier te beperken en de inpassing in de omgeving te waarborgen werd door het college van burgemeester en schepenen voorgesteld het dakterras te beperken tot 2 m van de achtergevel. Dit standpunt kan worden bijgetreden. Door de bouwdiepte te beperken tot 2 m, blijft het terras dicht bij de eigen woning, wat minder inkijk betekent zowel ten opzichte van de ramen van de burenhier als voor de tuin. Vanop het dakterras is er bovendien slechts een schuin zicht op het badkamer raam en de lichtkoepel van de aanpalende woning. Beide ramen liggen op ongeveer 1,50 m van de perceelsgrens. Gelet op de voldoende afstand, minstens 3,4 m (1,5 m + 1,9 m) en gelet op de schuine zichten, wordt geoordeeld dat dit niet zal leiden tot een noemenswaardige inbreuk op de privacy. Ook de afstand tot het raam op de gelijkvloers bedraagt ruim 4,5 m. In een stedelijke woonomgeving, waar gebouwen dicht op elkaar staan, is een zekere mate van visueel contact tussen percelen onvermijdelijk. Gelet op de ruime afstand in deze situatie en de schuine zichten, blijft de eventuele visuele hinder binnen de grenzen van normale burenhier.

Het terras heeft bovendien een heel beperkte oppervlakte (9 m²) en is uitsluitend bestemd voor privégebruik door de bewoners van het appartement en hun bezoekers, waardoor geen overmatige hinder te verwachten is.

Gelet op de beperkte constructie van slechts 2 m diepte en gelet op de ruime afstand tot de perceelsgrenzen, zal ook de licht- en schaduwimpact op de aanpalende percelen zeer beperkt zijn. Tot slot dient vastgesteld te worden dat ten opzichte van de rechter zijdelingse perceelsgrens een afstand van minstens 1,90 m gehouden wordt waardoor het ontwerp in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

Het college van burgemeester en schepenen merkt terecht op dat voor wat betreft de afstand tot de linker zijdelingse perceelsgrens de aanvraag niet in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen stelt het college van burgemeester en schepenen voor om een zichtscherm te plaatsen ter hoogte van het toegangspad aan de keuken. Rekening houdend met de aanwezigheid van het keukenraam, moet een zichtscherm (hoogte: 1,75 m) voorzien worden op 82 cm van de linker perceelsgrens met een diepte van 90 cm. Om onduidelikheden te vermijden wordt tot slot als voorwaarde opgelegd dat de balustrade zich moet beperken tot de afbakening van het terras. Dit wordt ook als bijzondere voorwaarde opgelegd. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan dan ook integraal worden bijgetreden.

Mits het respecteren van de voorwaarden, nl. het beperken van de diepte van het dakterras, het plaatsen van een zichtscherm ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens en het correct voorzien van de balustrade, kan voorliggende aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening.

Het betreft een beperkte aanpassing van de plannen en het opleggen van voorwaarden in toepassing van artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO.

De planaanpassing blijft beperkt nu er niet geraakt wordt aan de essentie van de plannen. De inkorting van het terras van 3,70 m met 2 m, wordt opgelegd om tegemoet te komen aan de grieven van de aanpalende beroeper.

Ook het opleggen van het zichtscherm raakt niet aan de essentie van het dakterras, en dient de goede ruimtelijke ordening zoals hierboven uiteengezet.

De voorwaarden worden dermate precies omschreven dat het volstaat om via deze geschreven voorwaarden de planaanpassingen op te leggen.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024158979 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024158979 ingediend door Hysaj wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

§ Diepte dakterras: De diepte van het dakterras is beperkt tot 2 m (gemeten vanaf de achtergevel). Het overige deel van het dak blijft plat dak.

§ Zichtscherm: Bij het dakterras dient er op 82 cm van de linker perceelsgrens een zichtscherm (hoogte: 1,75 m) geplaatst te worden met een diepte van 90 cm.

§ Balustrade: De balustrade moet zich beperken tot de afbakening van het terras.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 vervaltermijn 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 bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<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