

Deputatie

Besluit

Zitting van 18 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024159130

**39 2025_DEP_04829 OVberoep 2024159130 - Gent - Debouvry en Rogghé bv
- 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 OVD; Debouvry en Rogghé bv, Noordlaan 144 te Wetteren hebben per beveiligde zending van 11 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024159130.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Tinnenpotstraat 52, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 3488.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen van eengezinswoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
te verbouwen woning	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden	Wonen

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 17 april 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van vrijdag 16 mei 2025 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 11 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 22 augustus 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 9 september 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: de aanvragers : de heer Benoit Debouvry en de heer Thomas Rogghé

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Artikel 5.1.0: Woongebieden

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

Artikel 6.1.1.3: Woongebieden met een culturele, historische en / of esthetische waarde (aanvullende aanduiding)

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand 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), nl. art. 0: afbakeningsslijn 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 gelegen binnen de grenzen van het BPA Binnenstad - Deel Begijnhof/Prinsenhof, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.
- 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.
- De aanvraag ligt binnen de bufferzone Unesco Werelderfgoed 'Belfort, Lakenhal en Mammelokker' en wordt voor advies voorgelegd aan agentschap Onroerend Erfgoed.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen omschreef voorliggende aanvraag passend als volgt:

"Voorliggende aanvraag bevindt zich in de wijk Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai - Sint-Michiels. Het pand ligt langsheen de Tinnenpotstraat, een smalle met kasseien aangelegde straat met een rustig, residentieel karakter. De omliggende woningen zijn doorgaans twee, soms drie bouwlagen hoog en afgewerkt met een zadeldak, al komen er binnen hetzelfde bouwblok echter ook gebouwen voor met een inpandig dakterras of een gelijkvloerse aanbouw met een plat dak.

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning beschikt over twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 52,50 m² en wordt volledig ingenomen door de woning. De woning heeft een gevelbreedte van zo'n 8,50 m aan de straatzijde. Er zijn in het pand enkel raamopeningen aan de straatzijde. De woning beschikt in de bestaande toestand niet over een buitenruimte. Het perceel is volledig bebouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning en het toevoegen van een dakuitbouw in het achterste dakvlak.

Op de tweede verdieping wordt aan de achterzijde een dakuitbouw voorzien, die zich over vrijwel de volledige gevelbreedte uitstrekt. Deze situeert zich op 65 cm van de rechterbuur en 74 cm van de linkerbuur. In de dakuitbouw wordt enkel een raam geplaatst op het deel van de achtergevel dat niet grenst aan de perceelsgrens met de achterliggende woningen. Ook wordt er een koepel voorzien. De kroonlijsthoogte van de dakuitbouw bedraagt 7,80 m (=dezelfde hoogte van de nok). De gevels van de uitbouw worden afgewerkt met wit gevelpleisterwerk. De oppervlakte van het platte dak van deze dakuitbouw bedraagt ongeveer 18,4 m².

Een deel van de gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt. Op het gelijkvloers wordt een patio ingericht met een oppervlakte van 4.99 m² zodat de woning in de nieuwe toestand zal beschikken over een private buitenruimte.

Ook de gevels van de woning worden gerenoveerd en voorzien van een nieuwe afwerking in wit gevelpleisterwerk, in lijn met de dakuitbouw aan de achterzijde. De raamopening ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag, links van de deur wordt kleiner. De hoogte verkleint van 1,75 m naar 1,25 m.

Op de eerste verdieping wordt een raamopening toegevoegd in de achtergevel ter hoogte van de slaapkamer. Daarnaast wordt in het dakvlak aan de straatzijde een nieuw dakraam geplaatst om extra daglicht in de bovenverdieping te brengen.

Tot slot wordt de volledige indeling van de woning herzien. Hiervoor worden niet-dragende muren gesloopt. Op het gelijkvloers wordt de keuken verplaatst van het hoofdgebouw naar het resterende deel van de aanbouw. De badkamer wordt verplaatst naar de eerste verdieping. Op het gelijkvloers blijft er één toilet aanwezig. Verder bevindt zich op de eerste verdieping een nachthal en een slaapkamer. Naast de badkamer komen er op de eerste verdieping nog een nachthal en blijft er nog één slaapkamer, dat is één slaapkamer minder dan in de bestaande situatie. De creatie van de dakuitbouw maakt het mogelijk hier de tweede slaapkamer in te richten. De vrije hoogte op minimaal 1,8 m bedraagt ongeveer 19 m².

Het bestaande rioleringsstracé is niet gekend. Er worden sanitaire toestellen en een keuken geplaatst. Deze zullen op de bestaande leidingen worden aangesloten."

Aanvullend wordt opgemerkt dat het op basis van luchtfoto's om een regularisatieaanvraag lijkt te gaan.

1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2025 tot en met 21 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en behandeld:

"...

1. De indieners van dit bezwaar verzetten zich tegen de uitbouw van hun burelen omdat deze het zonlicht op hun koer en in hun leefruimte aanzienlijk vermindert, wat hun wooncomfort negatief beïnvloedt.

2. De bezwaarindiener meldt een bouw misdrijf: ze stelden vast dat de aangevraagde uitbouw reeds is opgetrokken zonder vergunning.

3. Daarnaast geven ze aan dat er zonder hun toestemming een stelling op hun terrein is geplaatst, waarbij hun eigendom onrechtmatig werd betreden.

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

1. Het is begrijpelijk dat er zorgen zijn over de extra schaduw die de dakuitbouw kan veroorzaken. Uit de beoordeling blijkt dat de uitbreiding inderdaad meer schaduw zal werpen, vooral vanwege de ligging van het perceel. Burelen hebben recht op een evenwichtige verdeling van woongenot. Dit betekent dat iedereen zijn woning zonder overmatige hinder moet kunnen gebruiken. Wanneer een verandering aan een woning meer overlast veroorzaakt dan wat normaal is tussen burelen, kan dit een probleem vormen.

Dit geldt ook als er geen sprake is van een fout van de persoon die de aanpassing doet. In dit geval zal de dakuitbouw ervoor zorgen dat er minder zonlicht op de binnenplaats valt, wat voor de burelen als storend kan worden ervaren omdat het hun wooncomfort beïnvloedt.

Tegelijkertijd moet ook rekening worden gehouden met de bewoners die de uitbreiding aanvragen. Voor hen betekent de extra ruimte een volwaardige slaapkamer, wat de woning beter bruikbaar maakt. Daarom moet er in de zoektocht naar een betere woonkwaliteit van de aanvragers beter worden onderzocht of de uitbreiding zo beperkt mogelijk kan blijven, zodat de hinder op het wooncomfort van de omwonenden beperkt blijft.

2. Op het betreffende perceel is tot op heden geen bouw misdrijf vastgesteld. Op basis van de ingediende foto's kunnen wij niet oordelen of de werken al zijn uitgevoerd. Indien blijkt dat de werken effectief al zijn uitgevoerd dan had de aanvrager een regularisatiedossier moeten indienen. De beoordeling in dit dossier wordt gedaan op basis van de plannen en informatie waarover we vandaag beschikken.

3. Het betreden van privé-eigendom zonder toestemming, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een stelling, is inderdaad niet toegestaan. In principe moet de eigenaar voorafgaand toestemming vragen om toegang te krijgen tot uw terrein. Dit is echter een burgerrechtelijke kwestie en niet stedenbouwkundig van aard."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

4. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Artikel 3.3. Bouwhoogte

De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal én bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 m aangenomen. Het BPA stelt een referentiehoogte op voor het bouwblok van twee bouwlagen. In de aanvraag wordt een uitbreiding gevraagd van twee naar drie bouwlagen met aan de achterzijde een plat dak en aan de straatzijde een hellend dak.

Echter, het BPA stelt ook dat de achtergevel mag maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel. Door de toevoeging van een derde bouwlaag aan de achterzijde van de woning is de achtergevel hoger dan de voorgevel, waardoor de aanvraag in strijd is met het geldende BPA.

Artikel 4.4.9/1 (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

Via artikel 4.4.9/1 VCRO kan in het kader van een concrete vergunningsaanvraag een afwijking worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar binnen de daartoe in deze bepaling voorziene mogelijkheden.

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. -> De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. -> De aanvraag betreft een afwijking op zone A voor woningen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. -> De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie gezien de specifieke ligging van het perceel en de impact naar de burens.

De geplande dakuitbouw heeft eerder het karakter van een volledige derde bouwlaag dan van een traditionele dakuitbouw. Door de ligging van het perceel op de hoek van een bouwblok heeft een derde bouwlaag aan de achtergevel en ter hoogte van de linker perceelsgrens een te grote impact op de aanpalende buur. Dit wordt verder onderbouwd door het ingediende bezwaarschrift (zie lager). Omwille van deze impact kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt enkel een dakuitbouw worden aanvaard die voldoende afstand neemt van de aanpalende buur en ervoor zorgt dat het dak nog afleesbaar blijft. Deze aanpassingen zouden echter een te ingrijpende wijziging van het ontwerp betekenen, waardoor ze niet als bijzondere voorwaarde kunnen worden opgelegd. Daarom komt de huidige aanvraag niet in aanmerking voor een vergunning en is een herziening van het plan noodzakelijk.

...

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 1 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement, volgend punt wordt besproken:

-Artikel 3.6: Septische put;

De plaatsing van een septische put (voor lozing van fecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Het bestaande rioleringsstracé is niet gekend. Er worden wel sanitaire toestellen en een keuken geplaatst. Deze zullen op de bestaande leidingen worden aangesloten. Gezien de aard van de verbouwing is een vrijstelling mogelijk voor het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventuele bestaande put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringssysteem (voorwaarde).

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning, het deels slopen van de gelijkvloerse aanbouw en het realiseren van een dakuitbouw aan het achterste dakvlak. Het ontwerp werd voorafgaand indiening niet voorbesproken met de stadsdiensten.

Het plan voorziet in een dakuitbouw aan de achterzijde van de woning over vrijwel de volledige breedte van de gevel. Doordat deze uitbreiding bijna de hele gevel beslaat, leest ze niet langer als een dakuitbouw maar eerder als een volledige derde bouwlaag. Dit is omwille van volgende redenen niet aanvaardbaar:

1. *Schaduwghinder bij de linkerbuur (Zilverhof 9) De voorgestelde derde bouwlaag zal aanzienlijke schaduwghinder veroorzaken voor de aangrenzende woning aan de linkerkant.*
2. *Verlies van de kenmerkende dakstructuur: De oorspronkelijke zadeldakvorm van de woning wordt door deze ingreep volledig tenietgedaan. Om ervoor te zorgen dat het dakvolume nog voldoende afleesbaar blijft worden volgende richtlijnen gehanteerd:*
 - *De dakuitbouw beslaat maximaal twee derde van de gevelbreedte.*
 - *Er moet minimaal 60 cm afstand blijven tussen de dakuitbouw en het oorspronkelijke gevelvlak.*
3. *Beperking uitbreidingsmogelijkheden voor de bureu: De smalle strook dakpannen tussen de dakuitbouw en de buur op Tinnenpotstraat van 50 cm biedt weinig meerwaarde op vlak van ruimtelijke kwaliteit. Integendeel, dit kan op termijn juist leiden tot versnippering van het dakenbeeld. Een meer doordachte oplossing zou zijn om de uitbouw door te trekken tot aan de rechter perceelgrens, zodat de buur in de toekomst de mogelijkheid heeft om hierop aan te sluiten, zonder dat het dakenpatroon al te veel versnipperd. Door het laten van een geringe afstand tot de perceelsgrens met de rechter aanpalende buur, wordt hen de mogelijkheid afgenomen om hier in de toekomst eventueel tegenaan te bouwen indien zij wensen uit te breiden.*

Er wordt vanuit de bescherming van de goede ruimtelijke ordening voorgesteld om de dakuitbouw te beperken tot maximaal twee derde van de gevelbreedte. Daarnaast wordt aanbevolen om de uitbouw aan te sluiten op de perceelsgrens van de rechterbuur, zodat ook deze de mogelijkheid heeft om in de toekomst een gelijkaardige uitbreiding te realiseren. De afmetingen van de dakuitbouw kunnen worden beperkt zonder de functionaliteit van de achterliggende slaapkamer in het gedrang te brengen. Momenteel bedraagt de functionele vloeroppervlakte in de kamer circa 19 m², terwijl een volwaardige slaapkamer voldoende heeft met zo'n 11 m².

Een dakuitbouw is in principe mogelijk, maar niet in de vorm van een derde bouwlaag over vrijwel de volledige gevelbreedte. Een aangepaste versie kan worden overwogen, op voorwaarde dat er meer rekening wordt gehouden met de woonkwaliteit van de aanpalende woningen. De gevraagde wijzigingen zouden echter een te ingrijpende aanpassing van het ontwerp vereisen, waardoor ze niet als bijzondere voorwaarde kunnen worden opgelegd.

Daarom komt deze aanvraag niet in aanmerking voor een vergunning in de huidige vorm. Een herziening van het plan is noodzakelijk.

De afbraak van een deel van het bijgebouw voor het inrichten van een patio kan wel positief beoordeeld worden vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening. Deze handeling brengt meer verluchting in het bouwblok en komt de eengezinswoning ten goede. Door een private buitenruimte (patio) in te richten en meer licht in de woning te brengen draagt het voorgestelde het project bij aan een verbeterde woonkwaliteit, zonder extra grondoppervlakte in te nemen. Ook het toevoegen van raamopeningen in de achtergevel en het plaatsen van een dakraam in het dakvlak aan de straatzijde van het gebouw brengt meer licht in de woning, wat de woonkwaliteit van dit pand ten goede komt.

Verder wordt in het ontwerp een gevelrenovatie voorzien met een nieuwe afwerking in wit pleisterwerk. Aangezien enkele kwaliteitsbepalende panden in de omgeving al voorzien zijn met lichtgekleurd pleisterwerk, past de voorgestelde afwerking in zijn context.

Op basis van bovenstaande integrale afweging van diverse aspecten met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening, wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld. Een afwijking toestaan op het geldende BPA Binnenstad – Deel Begijnhof- Prinsenhof is bespreekbaar maar de huidige vormgeving voldoet niet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening, voornamelijk door de grote impact op de linker aanpalende buur. Dit wordt bijkomend gemotiveerd gezien het ingediende bezwaarschrift. Een aangepast volume is mogelijk mits er meer rekening wordt gehouden met de woonkwaliteit van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. We raden aan om contact op te nemen met de Balie Bouwen voorafgaand indiening van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

Conclusie

Ongunstig stedenbouwkundig advies, voorliggende aanvraag is strijdig met de geldende voorschriften van het BPA Binnenstad – Deel Begijnhof- Prinsenhof betreft het aantal bouwlagen en de bouwhoogte. Het project heeft een te grote impact naar de aanpalende burelen en de onmiddellijke omgeving, en is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en komt niet voor vergunning in aanmerking.

[...]

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan DEBOUVRY & ROGGHE bv (O.N.:0847431392) gelegen te Tinnenpotstraat 52, 9000 Gent.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De aanvrager haalt o.m. volgende beroepsargumenten aan:

- Met betrekking tot de afwijking van het BPA
Er wordt een uitzondering gevraagd op basis van art. 4.4.9/1 van het VCRO. Het CBS geeft ook aan dat er kan worden afgeweken op het BPA. Het afwijken van het BPA op zich is dus geen aanleiding om de vergunning te weigeren.
- Met betrekking tot schaduwhinder die de dakuitbouw bij de aanpalende zal veroorzaken.
De betrokken woningen zijn gelegen in een heel dens bebouwde wijk waar alle omliggende gebouwen elkaar onvermijdelijk beschaduen. De kleine koeren en tuinen zijn sowieso erg schaduwrijk. Dit wordt versterkt door aanwezige beplantingen en tuinmuren.
De bijkomende schaduw die gegenereerd wordt door de dakuitbouw kan ons inziens dan ook moeilijk als 'hinder' worden omschreven.
De woning van de bezwaarindiener is bovendien één van de hoogste gebouwen in de omgeving en genereert dus op haar beurt ook heel wat schaduw.
Het enige raam van deze woning dat effectief enigszins geïmpacteerd wordt door de gecontesteerde dakuitbouw is het raam op de 1ste verdieping.
Naar aanleiding van het ingediende bezwaar zijn wij in gesprek gegaan met de betrokken buur om de impact van de dakuitbouw toe te lichten.
- Met betrekking tot de kenmerkende dakstructuur die volgens het college van burgemeester en schepenen volledig wordt tenietgedaan.
De dakvorm aan de straatzijde blijft ongewijzigd.
Op luchtbeelden is duidelijk te zien dat vrijwel alle daken in de omliggende straten in meerdere of mindere mate afwijken van de traditionele zadeldakvorm. Heel wat gebouwen hebben asymmetrische zadeldaken, mansardedaken, dakuitbouwen in alle maten en vormen en achterbouwen met platte daken op 2de of 3de verdieping.
Deze grote variatie in dakvormen en bouwvolumes is typerende voor deze wijk.
De voorgestelde dakvorm is dus allerm minst atypisch voor de omgeving.
- Met betrekking tot de opmerking dat de dakuitbouw te dicht bij de scheiding komt om onderhoud mogelijk te maken.
In tegenstelling tot wat het college van burgemeester en schepenen stelt, is een afstand van 65cm (ipv 50cm) ten opzichte van de scheiding voldoende voor onderhoud van het dak.
Wanneer de rechtsaanpalende buur een gelijkaardige ingreep wil doen, blijft er 130cm afstand tussen beide dakuitbouwen.
- Met betrekking tot de opmerking dat de dakuitbouw principieel toelaatbaar is mits de afmetingen worden beperkt en mits er een terugsprong is t.o.v. het gevelvlak.
De aanvrager heeft de ambitie om de kleine bestaande woning om te vormen tot een volwaardige gezinswoning.

Zelfs met de gemaximaliseerde dakuitbouw blijft de woning relatief klein. Een kleinere dakuitbouw zou de woonkwaliteit van dit huis sterk beperken.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie liet op 4 juli 2025 weten geen advies uit te brengen.

1.9.2 College van burgemeester en schepenen

Er werd op 11 juni 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 1 juli 2025 volgend ongunstig advies uit:

"...

Het huidige advies (a) herneemt daarom integraal de inhoud van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17/04/2025 in eerste aanleg (b) voegt volgende aanvullingen om de essentie van de weigeringsgrond te benadrukken:

De aanvraag voldoet niet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding tot een derde bouwlaag op de hoek van het bouwblok veroorzaakt een disproportionele impact op het wooncomfort van de aanpalende woning Zilverhof 9. Door de zeer beperkte afstand tot de perceelsgrens ontstaat een sterk ingesloten gevoel en neemt de lichtinval in binnen- en buitenruimte aanzienlijk af. Aangezien het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de impact op de omgeving, kan de gevraagde afwijking van het BPA niet worden toegestaan. De benodigde aanpassingen om de impact te beperken kunnen niet worden opgevangen met bijzondere voorwaarden, waardoor enkel een weigeringsbeslissing aangewezen.

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.

..."

Motivering

2.1 De planologische toets

Het gevraagde betreft de regularisatie van het verbouwen van een gesloten eengezinswoning het deels slopen van de gelijkvloerse aanbouw voor de creatie van een patio, en het voorzien van een dakuitbouw aan het achterste dakvlak.

Uit luchtfoto's blijkt dat de werken intussen volledig uitgevoerd zijn.

2.1.1 Toetsing aan de voorschriften van het BPA

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het BPA *Binnenstad - Deel Begijnhof/Prinsenhof*, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

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

De aanvraag wijkt af van het BPA voor wat betreft de bouwhoogte. Het BPA stelt dat de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel. Door de toevoeging van een derde bouwlaag aan de achterzijde van de woning is de achtergevel hoger dan de voorgevel, waardoor de aanvraag in strijd is met het geldende BPA.

Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 VCRO kan er worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. Het betrokken BPA dateert van 18 juli 1989 en is dus ouder dan 15 jaar. Het BPA is aanvullend t.o.v. de onderliggende gewestplanbepaling, en heeft geen betrekking op agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied, recreatiegebied of watergevoelig openruimtegebied. De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is. Voor de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening kan worden verwezen naar de bespreking onder de 'goede ruimtelijke ordening'. Er kan afgeweken worden van de bepalingen van het BPA.

2.1.2 Toetsing aan de voorschriften van het geldend gewestplan

Door de afwijking op het BPA, wordt er teruggevallen op de bestemming van het gewestplan. De bouwplaats ligt volgens het gewestplan in woongebieden met een culturele, historische en / of esthetische waarde. Het gevraagde is in overeenstemming met de voorschriften.

2.1.3 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

Zoals het college van burgemeester en schepenen aanhaalt, is de aanvraag niet volledig in overeenstemming met de bepalingen van het ABR, in het bijzonder met artikel 3.6 m.b.t. de septische put.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen hieromtrent wordt bijgetreden:

"Het bestaande rioleringsstracé is niet gekend. Er worden wel sanitaire toestellen en een keuken geplaatst. Deze zullen op de bestaande leidingen worden aangesloten. Gezien de aard van de verbouwing is een vrijstelling mogelijk voor het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventuele bestaande put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringssysteem (voorwaarde)."

2.2 De watertoets

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan integraal bijgetreden worden:

"5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop Lieve, die in het beheer is van Stad Gent.

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);*
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
De overstromingskans is klein onder klimaatverandering;*
- niet gelegen in een signaalgebied.*

Het perceel is momenteel bebouwd.

" 5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van de waterloop Lieve, die in beheer is van Stad Gent.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) en ligt in de nabijheid van een Gentse waterloop. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

De aanvraag heeft geen bijkomende impact op overstromingen. De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit het Algemeen Bouwreglement die betrekking hebben op hemelwater.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

2.3 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.

2.4 De natuurtoets

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

De bouwplaats is gelegen op ruim 2 km van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie' en op ruim 4 km het habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent en op ruim 4,5 km van het habitatrichtlijngebied 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Voorliggende aanvraag betreft geen verkeersgenererend project. Ook heeft voorliggend project geen stikstofimpact t.g.v. stationaire bronnen. Het Stikstofdecreet, decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024, dat voorziet in een reductie van stikstofemissies en de bescherming van kwetsbare habitatrichtlijngebieden, is bijgevolg niet van toepassing.

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Het project zal bijgevolg 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.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde betreft de regularisatie van het verbouwen van een gesloten eengezinswoning door het deels slopen van de gelijkvloerse aanbouw voor de creatie van een patio, en het voorzien van een dakuitbouw aan het achterste dakvlak.

De stedenbouwkundige handelingen zijn functioneel inpasbaar gezien het om een eengezinswoning gaat in een stedelijk woonwijk.

De dakuitbouw valt gunstig te beoordelen. Het college van burgemeester en schepenen kan gevolgd worden in haar stelling dat de dakuitbouw over vrijwel de volledige breedte van de gevel kan gezien worden als een 3^e bouwlaag, doch dit valt te verantwoorden binnen de onmiddellijke omgeving. In de onmiddellijke omgeving is er een variatie aan dakvormen en afwijkende bouwvolumes waarneembaar. Een dergelijke dakuitbouw van die grootte (ten opzichte van het bijhorende pand) en over de bijna volledige breedte van de achtergevel die als 3^e bouwlaag kan gezien worden, is immers niet atypisch in dit bouwblok. Hierbij wordt er verwezen naar Zilverhof nr. 3-7, Lievekaai 12, 21, 22 en 23.

Het college van burgemeester en schepenen verwijst naar het verlies van de kenmerkende zadeldakvorm, echter kan in deze geoordeeld worden dat de dakvorm aan de straatzijde behouden blijft en aldus de aanblik van de omgeving grotendeels onveranderd blijft. Zoals reeds eerder gesteld, komen in de onmiddellijke omgeving dakuitbouwen voor waarbij de initiële dakvorm sterk gewijzigd wordt, ter illustratie kan hier verwezen worden naar de dominante dakuitbouw bij de woning op Lievekaai 23. Het verlies van de oorspronkelijke dakvorm bevindt zich aan de achterzijde, hetgeen enkel zichtbaar is in het binnengebied van het bouwblok. Het gevraagde is kleinschalig en beperkt in vergelijking met het voorbeeld van Lievekaai 23. Het gevraagde is een klein perceel waarbij de nieuw gecreëerde kamer in de 3^e bouwlaag de woonkwaliteit van de woning verhoogt.

Door de dakuitbouw valt er enige extra schaduwval te verwachten. De dakuitbouw overstijgt echter de bestaande nokhoogte niet en neemt de zichten vanaf de dakuitbouw van de buur (Zilverhof nr 9) niet weg. Het gevraagde is conform het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot lichten en zichten. Redelijkerwijs valt dit binnen de aanvaardbare hinder in deze stedelijke context.

Het behouden van het schuine dak langs beide zijden van de dakuitbouw heeft een meerwaarde op het vlak van het verlies van de kenmerkende dakstructuur. Op deze manier blijft een deel van de oorspronkelijke dakstructuur zichtbaar.

Visueel-vormelijk is de gevraagde gevelwijziging een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. Alle raamopeningen in de voorgevel worden per verdieping op eenzelfde hoogte gebracht en even groot gemaakt; deze raamopeningen zijn daardoor onderling afgestemd en vormen een harmonieus geheel. Dit is in de bestaande toestand niet het geval.

De nieuwe afwerking in wit pleisterwerk is gelijkaardig aan enkele straatbeeldbepalende panden in de omgeving en past in zijn context.

De gevelrenovatie respecteert de cultuurhistorische aspecten gelet op bovenstaande en het behoud van de dakvorm aan de straatkant.

In navolging van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat de aanleg van een patio door de sloop van een deel van de achterbouw positief is. Deze stedenbouwkundige handeling brengt verluchting in het bouwblok en zowel verluchting als verlichting in de bewuste eengezinswoning, waardoor de woonkwaliteit toeneemt. Het toevoegen van raamopeningen in de achtergevel en het plaatsen van een dakraam in het dakvlak aan de straatzijde van het gebouw brengt meer licht in de woning, wat de woonkwaliteit van dit pand ten goede komt en eveneens overeenkomt met de normen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek.

Naar ruimtegebruik wordt de renovatie met dakuitbouw en patio gunstig beoordeeld. Op eenzelfde oppervlakte kan een groter gezin op een kwaliteitsvolle manier wonen.

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

De aanvrager stelt onder meer dat het bezwaar (te) laat was ingediend waardoor de werken begonnen waren, vooraleer over de vergunning beslist werd, dat de buur ook een dakkapel heeft, dat het gevraagde aanvaardbaar zou moeten.

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

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024159130 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024159130 ingediend door Debouvry en Rogghé bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

- Behoud en integratie in het nieuwe rioleringsstelsel van een eventueel bestaande septische put

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.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

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 wegenaanleg.

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 gedeeltes, 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 Bestuursrechtscolleges, 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 vervalt termijn 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