

Deputatie

Besluit

Zitting van 27 november 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025010520

68	2025_DEP_06295	OVberoep 2025010520 - Gent - Derden (Van Uffelen-Ureel) tegen Acosta-De Langhe - 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;
De heer en mevrouw Emiliano Acosta - Eline De Langhe, met als contactadres Eendrachtstraat 92, 9000 Gent, hebben per beveiligde zending van 1 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025010520.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Eendrachtstraat 92, kadastraal gekend 11° afdeling, sectie L, nr. 17L4.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 5 juni 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 9 juli 2025 beroep ingesteld door mr. Robin Slabbinck en mr. Judith De Wit, advocaten te Gent, namens volgende derden: de heer Pierre Van Uffelen en mevrouw Hilde Ureel, Eendrachtstraat 94 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 6 augustus 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 november 2025.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting op dinsdag 12 november 2025.

mr. Sven Boullart en mr. Jelle Snauwaert voor de aanvrager en mr. Judith De Wit, voor de derden verontschuldigden zich.

Dat verder niemand verschenen is.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Heernis'. Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone A voor woningen, met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

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

1.4 Historiek

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

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag bevindt zich langs de Eendrachtstraat in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel is ca. 118 m² en heeft een totale diepte van 23,99 m, bij een breedte van 4,95 m. Het gebouw bestaat uit een half-ondergrondse (sous-sol) bouwlaag en 3 volwaardige bovengrondse bouwlagen met een hellend dak.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,61 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt 11,91 m en 11,77 m aan de achtergevel met een nokhoogte van 16,38 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Er is op de sous-sol en gelijkvloerse verdieping een aanbouw met plat dak aanwezig. Deze is perceelbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 12,56 m op de rechterperceelgrens (gemeten vanaf de rooilijn) met een totale hoogte van 4,82 m en 13,82 m op de linkerperceelgrens met een totale hoogte van 3,69 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes worden grondig verbouwd en energetisch verbeterd. De bouwdiepte op de sous-sol reikt tot 13,08 m ter hoogte van de rechterperceelgrens en op de gelijkvloerse verdieping wordt de aanbouw perceelbreed voorzien tot op een diepte van 13,82 m (gemeten vanaf de rooilijn). Hierbij wordt de aanbouw opgehoogd tot een hoogte van 4,82 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De sous-sol is voorzien van een berging aan de voorzijde, centraal de keuken en een eetruimte aan de achterzijde. Achterliggend is er een tuinzone aanwezig. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van de inkom en de leefruimte aan de voorzijde, centraal de traphal en bureau en een leefruimte aan de achterzijde. De 1^e verdieping voorziet een slaapkamer aan de voorzijde en een badkamer en de

traphal aan de achterzijde. De 2^e verdieping omvat 2 slaapkamers. Onder het hellend dak is er een slaapkamer en een badkamer aanwezig.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 1500 liter en een hemelwaterput van 5000 liter.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 20 maart 2025 tot en met 18 april 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

"Het voorstel van de nieuwe bouwhoogte van het aanbouw is ruimtelijk niet aanvaardbaar. De aanbouw zal een grote negatieve impact hebben op de daglichttoetreding op de aanpalende aanbouwvolumes."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"De vooropgestelde bouwhoogte van de nieuwe aanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar. Uit het bezwaarschrift blijkt dat er ramen aanwezig zijn op de perceelsgrens. Dit betreft een bestaande erfdienstbaarheid. Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegen en de erfdienstbaarheid zal met de architect/bouwheer bepaald moeten worden. Het is verder de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Heernis', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Toetsing: De bestaande aanbouw wordt grondig verbouwd en de totale hoogte neemt toe tot 4,82 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De aanvraag is niet in overeenstemming met bovenstaande voorschriften van het BPA.

Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Artikel 4.3.1, § 1, 1^o bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

De bestaande scheidingsmuren van zowel de linker- als rechteraanpalende zijn reeds hoger voorzien dan de 3,5 m opgelegd door de voorschriften van het BPA. Door de bouwhoogte van beide

aanpalenden kan er ruimtelijk akkoord worden gegaan met de bouwhoogte van 4,82 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze bouwhoogte blijft binnen de bestaande scheidingsmuren zonder dat hier aanpassingen voor nodig zijn. Verder is het trottoirpeil op ca. 90 cm lager gelegen dan de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping, waardoor dit een vertekende totale hoogte geeft en dus een hogere bouwhoogte ruimtelijk te verantwoorden is.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De bestaande aanbouw wordt energetisch geoptimaliseerd. Hierbij wordt de achtergevel vernieuwd en wordt er een verhoging van het plat dak voorzien. Er worden grote raampartijen in de achtergevel voorzien die zorgen voor extra lichtinval en versterken het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte en blijven binnen de bestaande scheidingsmuren. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;*
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").*

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug

op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

- *Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:*
 - *enkel voor zwart/fecaal afvalwater*
 - *van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)*
 - *+300 l/ IE tem 10 IE*
 - *+225 l/IE vanaf de 11e IE*

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein

Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden,

indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld)."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten zijn de eigenaars/bewoners van de links aanpalende woning Eendrachtstraat 94.

In 1996 wensten appellanten hun achterbouw te verhogen ten einde meer lichtinval te creëren. Hun architect gaf toen aan dat een verhoging van de achterbouw niet voor vergunning in aanmerking zou komen aangezien op dat moment alle aanbouwen in de omgeving dezelfde hoogte kenden.

Als alternatief werd op de bestaande achterbouw een glazen driehoekige aanbouw/lichtkoepel gerealiseerd. De beglazing in het verticale gedeelte voorziet in de primaire (natuurlijke) lichtinval in de woonkamer en keuken van de beroepsindieners en speelt daarmee een essentiële rol in de leefbaarheid van de woning. Op het schuine gedeelte van de constructie werd initieel een zonneboiler voorzien. Deze is nu vervangen door zonnepanelen.

De verbouwing, inclusief driehoekige lichtkoepel, werd op 9 mei 1996 vergund (bijlagen 1 en 2 bij stuk 4).

De realisatie van de plannen betekent dat voor de ramen van de lichtkoepel een blinde muur komt op een afstand van circa 70 cm. Dit zal de lichtinval in de woning van appellanten nagenoeg volledig blokkeren, hetgeen leidt tot een aanmerkelijke verslechtering van het woon- en leefklimaat van appellanten.

Het optrekken van de aanbouw vormt ook een ernstige visuele belemmering. Appellanten zullen uitkijken op de blinde muur van de aanbouw, hetgeen de woonbeleving verder negatief beïnvloedt. Tot slot impliceert het optrekken van de aanbouw tot tegen de perceelsgrens dat elke onderhoud aan de ramen van beroepsindieners onmogelijk wordt gemaakt doordat slechts een afstand van 70 cm wordt behouden.

Appellanten hebben de indruk dat de vergunningsaanvragers in hun aanvraagdossier bewust de glazen beraming van appellanten hebben getracht te verdoezelen. Zo ontbreekt in het dossier een foto waarop de lichtkoepel van de beroepsindieners duidelijk zichtbaar is. Opvallend genoeg bevat het aanvraagdossier wel foto's die de situatie t.h.v. de perceelsgrens met de rechterbuur duidelijk in beeld brengt.

Behoudens het plan van de achtergevel – waar niet duidelijk uit blijkt dat de lichtkoepel van beroepsindieners is voorzien van glazen beraming – wordt de bestaande situatie op het terrein niet duidelijk in beeld gebracht. De vergunningverlenende overheid verkeert op basis van de informatie in het aanvraagdossier dan ook niet in de mogelijkheid om de impact van de uitbouw op het woongenot van beroepsindieners correct in te schatten.

Appellanten zijn zich ten volle van bewust dat in de stedelijke en bebouwde context niet kan worden verwacht dat zij geen enkele vorm van hinder zullen ondervinden ten gevolge van een verbouwing van hun burelen. Met voorliggende aanvraag overstijgt de hinder echter de grenzen van het redelijke en het aanvaardbare. Voorliggende aanvraag houdt immers op geen enkele manier rekening met de bestaande bebouwing van appellanten. Zij vragen uitdrukkelijk aan de aanvragers om rekening te willen houden met hun situatie en te willen voorzien in een planaanpassing waarbij een ruimere afstand tot de aanbouw van beroepsindieners wordt voorzien en/of de hoogte van de aanbouw ter hoogte van de perceelsgrens wordt teruggebracht (waardoor de uitbouw buiten een zichtbelemmeringshoek of schaduwhoek van 45° zou vallen). Bijvoorbeeld kan worden gewerkt met een insprong ter hoogte van de perceelsgrens.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 2 september 2025 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 juni 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

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

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het 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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater

De bebouwde oppervlakte (inclusief bestaande luifel) blijft gelijk in de nieuwe toestand t.o.v. de bestaande toestand.

De nieuwe verharding (terras) wordt in waterdoorlatend materiaal aangelegd.

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 68,5 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter. De aanvraag voldoet hieraan.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. Niettemin wordt dit plat dak toch van een groendak voorzien.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

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

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 Stikstoftoets

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

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

Het bezwaar dat *"de aanbouw een grote negatieve impact zal hebben op de daglichttoetreding op de aanpalende aanbouwvolumes"* is gegrond in PIV2.

2.6 De juridische toets

2.6.1 Plantechnische opmerkingen

Appellanten stellen in hun beroepschrift terecht dat het aanvraagdossier enigszins misleidend is.

Rechts (gezien vanaf de straatzijde) sluit de uitbreiding in de hoogte van de aanbouw aan op een bestaande scheidsmuur, langs deze zijde is er geen enkel twistpunt.

Links daarentegen heeft de buur een driehoekige lichtkoepel ('zonnedak') bovenop zijn aanbouwvolume. Deze constructie werd op 9 mei 1996 vergund door het CBS.

Volgens de vergunde plannen neemt deze koepel voornamelijk daglicht via een verticale beglazing die zich op ca. 64 cm afstand evenwijdig met de perceelgrens met aanvragers bevindt.

Deze beglazing is ca. 1,42 m hoog en strekt zich over quasi de ganse diepte van de aanbouw uit. De onderzijde van de beglazing bevindt zich gelijk met de huidige hoogte van de scheidsmuur.

In het ontwerp wordt gevraagd de aanbouw langsheen de scheidsmuur op te trekken tot 1,13 m boven de bestaande scheidsmuur.

Deze verhoging bevindt zich op ca. 73 cm afstand van de beglazing van appellanten (iets meer dan voormelde afstand van 64 cm doordat de gemeenschappelijke scheidsmuur zelf niet opgehoogd wordt).

Het is evident dat deze ophoging een negatieve invloed heeft op de leefkwaliteit binnen de aanbouw van appellanten, zoals aangetoond in hun bezwaar- en beroepschrift.

Zoals in het beroepschrift vermeld, wordt deze litigieuze toestand in de fotoreportage bij de aanvraag nergens aangetoond: er is een foto van de rechterscheidsmuur waarop perfect aangesloten wordt, maar geen enkele foto van de linkerscheidsmuur met appellanten.

Op de plannen met het aanzicht van de achtergevel wordt zowel in de bestaande als de nieuwe toestand foutief aangeduid dat de aanbouw van appellanten een driehoekige vorm heeft die tegen de zijperceelgrens komt i.p.v. op 64 cm afstand ervan, ook de zijdelingse beglazing wordt nergens aangeduid.

Ook op de doorsnede CC, zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand, staat de lichtkoepel van appellanten foutief aangeduid als een bouwvolume dat tot tegen de zijperceelgrens met de aanvragers werd opgetrokken.

De plannen geven foutief de indruk dat op de linkerzijperceelgrens tegen een bestaande scheidsmuur aangebouwd wordt.

Het CBS heeft de toestand dan ook verkeerd beoordeeld.

Immers, in het beschrijvend gedeelte van de bestreden beslissing staat:

"De bestaande scheidingsmuren zijn hier reeds hoger voorzien waardoor geen aanpassingen aan de scheidingsmuren noodzakelijk zijn."

Ook bij de beoordeling van de juridische toestand (afwijking op BPA-voorschriften) wordt van dit foutieve standpunt vertrokken:

"Deze bouwhoogte blijft binnen de bestaande scheidingsmuren zonder dat hier aanpassingen voor nodig zijn".

En tot slot ook nog eens bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

"Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte en blijven binnen de bestaande scheidingsmuren. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt."

Niettemin, gezien het bezwaar- en beroepsschrift van appellanten wél foto's en correcte plannen van de betrokken lichtkoepel bevat kan toch met voldoende kennis van zaken over de aanvraag geoordeeld worden, en betreft dit geen weigeringsgrond, mede gelet ook op de dading die inmiddels tussen de partijen getroffen werd (zie verder).

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het ABR.

2.6.3 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Heernis'

De aanvraag is op volgend punt strijdig met de voorschriften van het BPA:

Artikel 3.3.3. van de BPA-voorschriften heeft betrekking op 'Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern' en luidt als volgt:

"De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.

De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld.

Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden.

Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

..."

Toetsing:

De te verhogen aanbouw bevindt zich in de strook voor hoofd- en bijgebouwen, de hoogte dient dus bepaald t.o.v. het straatpeil, en niet t.o.v. het maaiveld (= niveau van de tuin).

In de bestaande toestand heeft de aanbouw een hoogte van 3,69 m t.o.v. het niveau van het straatpeil (zie doorsneden AA en BB).

In de nieuwe toestand verhoogt dit naar 4,82 m t.o.v. het niveau van het straatpeil, of dus 1,32 m hoger dan toegestaan in het BPA.

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

De afwijking valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, § 1 VCRO, dat als volgt luidt:

"In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen."

De gevraagde afwijking is immers niet 'beperkt'.

In de verklarende nota bij de aanvraag wordt verzocht om toepassing van een tweede afwijkingsmogelijkheid, met name artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), dat als volgt luidt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;
- b) industriegebieden in de ruime zin;
- c) dienstverleningsgebieden;
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. (...).

Het betrokken BPA dateert van 18 juli 1989 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich principieel binnen de afwijkmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

De toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO geeft op geen enkel ogenblik een recht op afwijking, het is slechts een mogelijkheid voor het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Essentieel is dat artikel 4.4.9/1 VCRO de rechtskracht van de betrokken voorschriften van meer dan vijftien jaar oude BPA's als weigeringsgrond behoudt, maar het onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt om van die voorschriften af te wijken, ruimer dan toegestaan in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Als afwijkingsregeling moet artikel 4.4.9/1 VCRO restrictief worden uitgelegd en toegepast. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden.

De in het BPA vermelde norm van '3,50 m t.o.v. het niveau van het straatpeil' houdt geen rekening met de voorliggende specifieke toestand, waarbij er een verschil is van 1,52 m tussen enerzijds het niveau van het straatpeil (voetpad) en anderzijds het niveau van de lager gelegen tuinzone.

Als gevolg hiervan bevat de woning een 'sous-sol' of gedeeltelijk ondergrondse ruimte waarvan de vloer pas zich op dezelfde hoogte van het maaiveld bevindt, en een gelijkvloerse verdieping waarvan de vloer pas 86 cm hoger dan het voetpad ligt.

Vanuit de tuin heeft de aanbouw het uitzicht van 2 volwaardige bouwlagen, doch de onderste laag is de kelder met binnenhoogte 2,09 m, de laag erboven is de gelijkvloerse verdieping welke een binnenhoogte heeft van 3,34 m in de hoofdbouw en 2,45 m in de aanbouw.

In voorliggend ontwerp wordt achteraan de sous-sol een leefruimte (eetruimte) voorzien. De binnenhoogte van deze leefruimte wordt op 2,56 m gebracht door de gelijkvloerse pas met 51 cm op te hogen, tot 1,37 m boven het peil van het trottoir, en dit deels in de hoofdbouw (achterste helft) en de aanbouw.

De leefruimte achteraan de 'gelijkvloerse verdieping' krijgt een binnenhoogte van ca. 2,68 m tot 2,96 m.

Dit alles, tezamen met een dikkere isolatiepakket, een groendak, ..., zorgt voor de verhoging met 1,13 m t.o.v. de bestaande toestand.

T.o.v. de rechteraanpalende is de afwijking in hoogte aanvaardbaar, gezien er nog steeds op de hoogte van de bestaande scheidsmuur aangesloten wordt.

T.o.v. de linkeraanpalende (appellanten) wordt een blinde gevel opgetrokken op ca. 73 cm afstand evenwijdig met de beglazing in de lichtkoepel ('zonnedak') bovenop hun aanbouwvolume, en dit bijna even hoog als de beglazing (verschil slechts ± 29 cm).

Deze lichtkoepel betreft een op 9 mei 1996 door het CBS vergunde constructie.

De aanwezigheid van deze koepel houdt niet in dat de aanvragers hun aanbouw niet zouden mogen verhogen, maar er dient een evenwicht te zijn tussen enerzijds de verhoging van de leefkwaliteit binnen de woning van de aanvraag en anderzijds het ontnemen van licht en zicht doorheen de koepel bij de burens. Dit evenwicht is er in voorliggend voorstel niet. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de woonsituatie bij appellanten, hetgeen voor hen tot een onaanvaardbare hinder leidt.

Er dient dus gezocht naar een beter evenwicht. Het voorstel van appellanten om bijvoorbeeld een zichtbelemmerings- of schaduwhoek van 45° te respecteren is een aanvaardbaar uitgangspunt. De gewijzigde projectinhoud PIV3 komt hieraan tegemoet (zie verder).

2.7 Gewijzigde projectinhoud PIV3

Op 30 oktober 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst.

De aanvragers hebben op 20 oktober 2025 een dading gesloten met appellanten.

Volgens de gewijzigde plannen wordt de achterbouw niet langer met een plat dak uitgevoerd, maar met een dak dat licht afhelt richting de linkerzijperceelgrens (zie doorsnede CC), met behoud van een groendak.

Deze ingreep zorgt ervoor dat de gevelwand die langsheen de linker perceelgrens met appellanten opgetrokken wordt daalt met 45 cm, nl. van niveau +396 tot niveau +351.

De achtergevel van de aanbouw blijft bovenaan horizontaal afgewerkt op niveau +396, de nieuwe raamopeningen worden wel aangepast (verlaagd) i.f.v. de gewijzigde hoogte van het dak.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De gewijzigde projectinhoud PIV3 werd op 30 oktober 2025 aanvaard.

De gevraagde wijzigingen hebben tot doel tegemoet te komen aan de bezwaren van appellanten zoals gesteld tijdens het openbaar onderzoek.

De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, zij brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijzigingen hebben enkel impact op de toestand tussen de aanvragers en appellanten (= links aanpalenden), die een gedetailleerde dading hebben gesloten, appellanten zijn dus m.a.w. akkoord met het gewijzigd voorstel.

Naar de rechts aanpalende toe kan er geen enkele negatieve impact zijn, de hoogte van de bestaande scheidsmuur volstaat i.f.v. de verbouwingswerken en wordt zowel in PIV2 als PIV3 niet gewijzigd. Ook op andere omwonenden heeft de gewijzigde projectinhoud geen enkele negatieve impact.

Er kan aldus geoordeeld worden dat een nieuw openbaar onderzoek niet nodig is.

Door de nieuwe zijgevel van de aanbouw langsheen de perceelgrens met 45 cm te verlagen, komt deze nog 'slechts' 68 cm hoger te liggen dan de hoogte van de thans bestaande scheidsmuur, en dit op ± 73 cm afstand van de lichtkoepel van appellanten. De gewijzigde plannen voldoen dus aan hogervermeld voorstel van appellanten dat de uitbreiding een zichtbelemmerings- of schaduwhoek van 45° zou respecteren t.o.v. de onderzijde van de beglazing in hun lichtkoepel. Uit de voorgelegde dading blijkt dat beide partijen akkoord zijn met dit voorstel, dat zorgt voor een evenwicht tussen enerzijds de verhoging van de leefkwaliteit binnen de woning van de aanvraag en anderzijds het ontnemen van licht en zicht doorheen de koepel bij de burens.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat met toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO een afwijking kan worden toegestaan op artikel 3.3.3. van de BPA-voorschriften.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

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

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

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

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten bestemmingen per strook, de toegelaten bouwdieptes en bouwhoogtes van hoofdbouwen en aanbouwen, de dakvorm, de materialen,

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

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

De enige afwijking betreft de hoogte van de aanbouw, die tot 1,32 m hoger is dan toegestaan in het BPA. Dit wordt mede veroorzaakt door het hoogteverschil tussen de gelijkvloerse pas en het peil op de rooilijn (verschil 86 cm in bestaande toestand). Tevens is het niveau van de tuin veel lager dan het peil op de rooilijn, waardoor de woning in de bestaande toestand reeds een aanbouw heeft van 2 bouwlagen (kelder verdieping en gelijkvloers) boven het maaiveld van de tuin. Ook in de nieuwe toestand blijft deze aanbouw 2 bouwlagen hoog, maar zoekt deze aansluiting op de hoogte van de aanbouw van de rechts aanpalende woning Eendrachtstraat 90. Het merendeel van de woningen in de straatwand heeft een achterbouw van 2 bouwlagen.

Zoals uiteengezet in de rubrieken 2.6.3 en 2.7 wordt in de gewijzigde projectinhoud PIV3 een inspanning gedaan om qua hoogte beter aan te sluiten op de aanbouw met lichtkoepel van de links aanpalende woning Eendrachtstraat 94.

Het is positief dat de aanvragers en appellanten (eigenaars en bewoners van nr. 94) omtrent deze aansluiting tot een onderling akkoord zijn gekomen.

De aanvraag is in overeenstemming met de principes van een goede ruimtelijke ordening. De voorwaarden opgelegd door het CBS inzake riolering en openbaar domein worden behouden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025010520, ingediend door de heer en mevrouw Emiliano Acosta - Eline De Langhe, kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud officieel versie PIV3 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025010520 ingediend door Acosta-De Langhe wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein

Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. In de beslissing dd. 5 juni 2025 van het CBS wordt de aanvrager op volgende aandachtspunten gewezen:

"Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld)."

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 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van

de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U 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 bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<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 vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens