

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 december 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025070474

**107 2025_DEP_07019 OVberoep 2025070474 - Gent - Supa-Blow - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

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

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

Supa Blow bv, Sint-Baafsdreef 2 te Lochristi, heeft per beveiligde zending van 6 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025070474.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Frans van Ryhovelaan 200, kadastraal gekend 10° afdeling, sectie K, nr. 191R2.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie van gevelwerken en het aanleggen van een dakterras bij een studio op verdieping 1.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 21 augustus 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 19 september 2025 beroep ingesteld door meester Christian Cauwe, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 13 oktober 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 november 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.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 2 december 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Namens de aanvrager: meester Athina Droesbeke.

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 niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel 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

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 30 juni 2025 een gunstig advies uit:

"De brandweer heeft geen bezwaar tegen het regulariseren van gevelmaterialen en het aanvragen tot wijziging van een raam in de achtergevel van hoofdgebouw tot een terrasdeur en het plaatsen van een terras.

Brandpreventieverslag 056990-001/HH/2018 dd. 3 augustus 2018 blijft integraal van toepassing."

1.4 Historiek

Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van het pand. (OMV_2018078502)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft, is gelegen in de Frans van Ryhovelaan, in de Bloemekenswijk. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van rijwoningen aangevuld met enkele meergezinswoningen, al dan niet met een gelijkvloerse nevenfunctie.

Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning met 3 wooneenheden.

Het gebouw is een gesloten bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen en aangevuld met een hellend dak.

Links van het perceel bevindt zich een meergezinswoning die de volledige diepte van het aanpalende perceel inneemt en ongeveer 16,8 m dieper reikt dan het pand in kwestie. Rechts grenst het perceel aan een eengezinswoning die ongeveer 2 m minder diep is dan het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft.

Deze aanvraag heeft tot doel enerzijds de regularisatie van een gewijzigde gevelafwerking die afwijkt van de vergunde toestand (OMV_2018078502) en anderzijds de inrichting van een dakterras.

De afwerkingslaag van de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping wordt gewijzigd van crepi naar grijze baksteen. Daarnaast wordt zowel de voor- als achtergevel van het hoofdgebouw en de achtergevel van het aanbouwvolume gewijzigd van beige naar zwart. Dit wordt bekomen door de gevels te schilderen in een zwarte kleur. Aangezien het schilderen van gevels niet vergunningsplichtig is, wordt dit niet beoordeeld in dit dossier.

Op de 1^e verdieping aan de achterzijde wordt centraal in de gevel, een bestaande gevelopening vergroot in de lengte van 1,28 m naar ca. 1,97 m.

Het vergroten van de deze raamopening wordt niet als een constructieve ingreep beschouwd en is bijgevolg niet vergunningsplichtig. Dit onderdeel wordt dan ook niet verder beoordeeld.

In de vergrote gevelopening wordt een raamdeur geplaatst die rechtstreeks toegang biedt tot een nieuw dakterras, aansluitend op de leefruimte van de studio. Het terras wordt aangelegd bovenop het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume en heeft een L-vormige configuratie rond een bestaande patio. De totale oppervlakte bedraagt 12,37 m², met een diepte van 4,86 m en een maximale breedte van 3,13 m.

Aan de rechterzijde wordt over een lengte van circa 2,25 m een glazen zichtscherf van 2 m hoog geplaatst. De overige zijden worden voorzien van een valbeveiliging in de vorm van een balustrade van 1,10 m hoog, gemeten vanaf het vloerpeil van het terras (ca. 1,3 m boven het bestaande dakniveau). Alle constructies rondom het terras houden een afstand van minstens 2 m tot de linker- en rechterperceelsgrens. De totale bouwdiepte op de 1^e verdieping bedraagt in de nieuwe toestand 16 m, gemeten vanaf de rooilijn.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het realiseren van een dakterras (inclusief zichtscherf en balustrades) aan de achterzijde van de woning en het vernieuwen van de afwerkingslaag aan de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping.

Dakterrassen worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Ze kunnen immers fungeren als uitkijkpunt op aanpalende percelen en brengen vaak bijkomende bouwdiepte met zich mee door de plaatsing van balustrades of zichtscherfen. In dit ontwerp wordt een dakterras voorzien bij een studio op de eerste verdieping, bovenop het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Door de toevoeging van een balustrade en een glazen zichtscherf bedraagt de totale bouwdiepte op deze verdieping 15,25 m. Dit overschrijdt de gangbare richtlijn van maximaal 12 m bouwdiepte op verdiepingen. Bovendien werd in de eerdere vergunning (OMV_2018078502) expliciet gesteld dat de maximale bouwenveloppe op het perceel reeds bereikt is. Daarnaast wordt het zichtscherf geplaatst rond de onderliggende patio, wat het natuurlijke daglicht op maaiveldniveau aanzienlijk beperkt, en op die manier een negatieve invloed heeft op de woonkwaliteit van de onderliggende leefruimtes. Bijkomende constructies bovenop het plat dak worden dan ook als ruimtelijk onwenselijk beschouwd.

De wijziging van het gevelmateriaal op de gelijkvloerse bouwlaag van de voorgevel, van crepi naar grijze baksteen, is enkel aangeduid op het gevelplan. Deze aanpassing is niet weergegeven op het grondplan of in de doorsnede.

In de doorsnede staat een isolatielaag getekend. De reële dikte van de grijze baksteen ontbreekt op deze plannen. Hierdoor is het niet duidelijk of de voorgestelde wijziging technisch realiseerbaar is binnen dezelfde opbouw en dikte als de oorspronkelijk vergunde crepi-afwerking.

Door het ontbreken van duidelijke en volledige informatie op de plannen kan deze aanpassing in de huidige aanvraag niet vergund worden. Indien u deze wijziging alsnog wenst te regulariseren moet een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag voor worden ingediend met een duidelijke aanduiding van de dikte van de nieuwe afwerkingslaag op de doorsnede en de grondplannen.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, het voorzien van een dakterras wordt als ruimtelijk onaanvaardbaar beschouwd, gelet op de te grote bouwdiepte en de visuele impact van de bijkomende constructies. Daarnaast is de dikte van de nieuwe afwerkingslaag ter hoogte van de rooilijn niet duidelijk weergegeven op de plannen. Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en komt deze niet voor vergunning in aanmerking."

1.8 Argumentatie appellante, hier de aanvrager

De afwerking van de voorgevel werd initieel (OMV_2018078502) voorzien met beige bepleistering, maar de onderste zone werd uitgevoerd in grijze baksteen.

De foto's bij de aanvraag tonen aan dat de huidige afwerking niet uitsteekt t.o.v. de aanpalenden, en dat dus m.a.w. deze afwerking technisch realiseerbaar is binnen dezelfde opbouw en dikte als de oorspronkelijk vergunde crepi-afwerking.

Het dakterras zal louter afgeschermd worden met een noodzakelijke balustrade zodat dit niet valt onder het creëren van een bijkomend bouwvolume.

De glazen zichtscheren zijn louter voorzien aan de patio.

De maximale bouwdiepte wordt niet overschreden.

Tevens wordt verwezen naar het naastgelegen appartementsgebouw Klaverenstraat 2 waarvan de bouwdiepte op de 1^e verdieping veel verder reikt dan 12 m, en uitgerust is met terrassen over de ganse diepte.

Het terras vormt geen uitkijkpost, er wordt 2 m afstand gehouden naar de burens en achteraan.

Het rechts aanpalend pand Frans van Ryhovelaan 198-198A heeft een dakterras tot op dezelfde diepte als hier gevraagd, tevens is er een ± 2 m hoge afsluiting waardoor geen inkijk mogelijk is.

Uit foto's blijkt ook dat appellante geen inkijk heeft naar het links aanpalend pand Klaverenstraat 2.

Dit appartementsgebouw heeft een hoger niveau waardoor de terrassen ervan hoger liggen dan het terras van appellante.

De gevraagde zichtscheren zijn van glas, zodat dit geen invloed heeft op het binnenkomend natuurlijk daglicht op de onderliggende leefruimtes.

Hun woonkwaliteit zal hierdoor niet aangetast worden.

Het terras komt de woonkwaliteit van de betrokken studio ten goede zonder dat de omwonenden hiervan nadelige gevolgen zullen ervaren.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS bracht in zitting van 6 november 2025 volgend advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

In het beroepsschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

(1) Wat het dakterras betreft:

- a) wijst de aanvrager erop dat het vergroten van de raamopening niet vergunningsplichtig is;*
- b) de beroepsindiener stelt dat de geplaatste balustrade en het zichtscheren geen bijkomende bouwdiepte creëren;*
- c) het dakterras zou volgens de aanvrager geen inkijk veroorzaken bij de aanpalende percelen;*
- d) zowel de linker als rechter gelegen woningen beschikken over gelijkaardige terrassen (ter ondersteuning verwijst de aanvrager naar een opgeladen bestand).*
- e) het zichtscheren, dat in glas wordt uitgevoerd, zou geen negatieve impact hebben op de lichtinval in het onderliggende appartement;*

(2) Met betrekking tot de regularisatie van de gewijzigde voorgevelmaterialen stelt de aanvrager dat op basis van de aangeleverde foto's, het duidelijk is dat de gebruikte materialen niet verder uitsteken dan die van de aanpalende panden. De aanvrager geeft aan dat er geen overschrijding is van de rooilijn. Er is gekozen voor baksteenstrips in plaats van crepi ter hoogte van de plint omwille van duurzaamheidsoverwegingen. Men stelde vast dat het materiaal crepi bij de omliggende gevels snel vuil wordt. De voorgevellijn komt dus overeen met wat eerder vergund werd. Enkel de materialisatie is gewijzigd.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

(1) Met betrekking tot het dakterras worden geen nieuwe elementen aangevoerd in het beroepsschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 augustus 2025 in eerste aanleg te bevestigen en te

hernemen. Er blijft een ongunstig advies voor het dakterras en de bijhorende constructieve elementen.

Noot van de omgevingsambtenaar: de argumenten worden als volgt beoordeeld:

a) De aanvrager wijst erop dat het vergroten van de raamopening niet vergunningsplichtig is. Dit kan worden bevestigd: voor zover er geen stabiliteitswerken worden uitgevoerd is er geen vergunning nodig voor het vergroten van het raam aan de achtergevel.

b) Hoewel de geplaatste balustrade en het zichtscherm op zich geen bijkomend bouwvolume vormen van het hoofdgebouw, zorgen ze wel voor een toename van de bouwdiepte op de eerste verdieping. In de voorgaande vergunning werd expliciet benadrukt dat de maximale bouwdiepte- en hoogte reeds is bereikt.

c) Volgens de aanvrager veroorzaakt het dakterras geen storende inkijk bij de aanpalende percelen. Dit wordt als een verzachtende omstandigheid aangehaald.

d) De aanvrager wijst op de aanwezigheid van gelijkaardige terrassen bij de aanpalende burelen. Er is geen effectieve rechtszekerheid van de dakterrassen van de aanpalende burelen. We doen geen uitspraken of ze wederrechtelijk werden uitgevoerd. De aanwezigheid van een dakterras bij aanpalende burelen wordt daarom ook niet meegenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor de huidige aanvraag. Er wordt in deze beoordeling geen uitspraak gedaan over de vergunningstoestand van het aanpalende pand.

e) Het plaatsen van een zichtscherm impliceert het gebruik van een materiaal dat het zicht beperkt, wat ook een invloed heeft op de lichtinval.

(2) Het advies houdt een gewijzigd standpunt in ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg, specifiek wat betreft de regularisatie van de gewijzigde materialisatie van de voorgevel. Aangezien de aanvrager in het beroepsschrift aantoonde dat de voorgevellijn niet wijzigt, wordt de ontbrekende informatie over de dikte van het nieuwe materiaal als irrelevant beschouwd voor de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag. De voorgestelde gevelafwerking overschrijdt de rooilijn niet en wordt, binnen de bestaande ruimtelijke context, aanvaardbaar geacht.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Bovenstaande afweging maakt dat de initiële beslissing 'weigering' wordt omgezet naar 'gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies'.

- Voorwaardelijk gunstig advies voor de gevraagde voorgevelwijzigingen.
- Ongunstig advies voor het aanleggen van een dakterras (incl. plaatsen borstweringen).

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Volgende elementen worden uit de vergunning gesloten:

Het realiseren van een dakterras op de eerste verdieping (incl. borstwering)."

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 perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

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 voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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 MER-toets

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

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

2.3 Stikstoftoets

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 Habitatrichtlijn.

2.4 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1), noch met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

2.5 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."

De aanvraag is tweërlei:

- regularisatie gevelwerken.
- aanleggen dakterras bij studio op verdieping 1.

De regularisatie gevelwerken behelst het wijzigen van het gevelmateriaal op de gelijkvloerse bouwlaag van de voorgevel, van crepi naar grijze baksteen.

Deze regularisatie werd door het CBS geweigerd omdat uit de stukken uit het dossier niet of onvoldoende bleek dat deze wijziging gerealiseerd was binnen dezelfde opbouw en dikte als de oorspronkelijk vergunde crepi-afwerking.

In fase van beroep wordt gesteld dat het om baksteenstrips gaat, waarbij de dikte van de gevelbekleding zoals uitgevoerd niet afwijkt van de oorspronkelijk vergunde gevelbekleding.

Het CBS besliste op 6 november 2025 hieromtrent (zie ook rubriek 1.9.1):

"Het advies houdt een gewijzigd standpunt in ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg, specifiek wat betreft de regularisatie van de gewijzigde materialisatie van de voorgevel. Aangezien de aanvrager in het beroepschrift aantoont dat de voorgevellijn niet wijzigt, wordt de ontbrekende informatie over de dikte van het nieuwe materiaal als irrelevant beschouwd voor de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag.

De voorgestelde gevelafwerking overschrijdt de rooilijn niet en wordt, binnen de bestaande ruimtelijke context, aanvaardbaar geacht."

Ter plaatse blijkt inderdaad dat het om dunne steenstrips gaat die niet verder op de rooilijn inspringen dan de crepi erboven en links ervan.

De gevelwerken kunnen aldus vergund worden.

Het gebouw werd op 27/09/2018 vergund (OMV_2018078502) als meergezinswoning met op het gelijkvloers een tweeslaapkamerappartement met bouwdiepte 18 m (inclusief rechts een patio van 4,86 m² op 11,14 m afstand van voorbouwlijn), op de 1^e verdieping een éénslaapkamerappartement met bouwdiepte 11,14 m (links deels 10,39 m) en op de 2^e en 3^e verdieping een duplex-appartement met 3 slaapkamers.

Omtrent dit bouwvolume werd als volgt geoordeeld:

"De bouwdieptes en -hoogtes omvatten het maximaal toelaatbaar volume maar houden wel voldoende rekening met de omgeving. De uitbreiding ten opzichte van de aanpalenden blijft beperkt tot 2 m, wat een gangbare afstand is. De totale bouwdieptes zijn bovendien ook zeer gangbaar (10,39 tot 11,14 m)."

De 1^e verdieping werd (volgens de thans voorliggende plannen) correct opgetrokken qua bouwdieptes, doch van de 3 ramen in de achtergevel werd het middelste doorgetrokken tot vloerhoogte teneinde het achterliggende plat dak vlotter te betreden. Dit betreft een niet-vergunningsplichtige handeling.

De aanvraag strekt ertoe op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw een dakterras van 12,73 m² te voorzien bij het appartement op de 1^e verdieping.

Dit terras houdt minstens 2 m afstand tot zowel de linker- als rechterzijdellingse perceelgrens, en reikt tot 4,86 m voorbij de achtergevel (= tot bouwdiepte 16 m, en niet 15,25 m zoals verkeerdelijk in het bestreden besluit opgenomen). Het terras wordt omsloten door een 1,1 m hoge balustrade, met uitzondering van de 2 zijden palend aan de patio, waar een 2 m hoog zichtscherms geplaatst wordt om inkijk naar de leefruimte en een slaapkamer van het gelijkvloers appartement te vermijden.

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat de gevraagde bouwdiepte van het dakterras niet aanvaardbaar is, alsook dat het grotendeels afschermen van de patio met een 2 m hoog zichtscherms het natuurlijk daglicht naar de gelijkvloerse vertrekken teveel belemmert.

Appellante verwijst naar een dakterras met dezelfde diepte als hier gevraagd bij de rechts aanpalende woning Frans van Ryhovelaan 198-198A, op de perceelgrens afgesloten met een houten scherm van ± 2 m hoog.

Op 2 september 2021 verleende het CBS m.b.t. dit aanpalend pand een omgevingsvergunning voor 'het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning met handel' (dossier met OMV-ref. 2021112219). Uit dit dossier blijkt dat de 1^e verdieping een vergunde bouwdiepte heeft van 12 m, maar dat achter deze 12 m er absoluut geen dakterras met houten scherm vergund werd.

Appellante stelt ook dat het links aanpalend pand Klaverstraat 2 'een appartementsblok is waarvan de bouwdiepte op de 1^e verdieping veel verder reikt dan 12 m, en uitgerust is met terrassen over de ganse diepte'.

Dit appartementsgebouw bevindt zich op de hoek van de F. van Ryhovelaan met de Klaverstraat, met de veruit langste voorgevel langs de Klaverstraat.

De bouwdiepte dient dus gemeten vanaf de Klaverstraat, en bedraagt op de bovenverdiepingen ± 10 m, inclusief de dakterrassen.

Teneinde het appartement op de 1^e verdieping van een buitenruimte te voorzien en hiermee de woonkwaliteit ervan te verhogen kan een dakterras toegestaan worden tot en met de diepte van de

patio, nl. tot 2,33 m voorbij de achtergevel of dus tot een totale bouwdiepte van 11,14 m + 2,33 m = 13,47 m t.o.v. de voorgevellijn/rooilijn. Het dakterras heeft dan een oppervlakte van ca. 4,7 m². De rechterzijde dient, zoals voorzien op de plannen, met een 2 m hoog zichtscherm afgesloten om hinderlijke inkijk via de patio naar de leef- en slaapruijnte van het gelijkvloers appartement te vermijden. De achterste zijde van de patio blijft dan volledig van zichtschermen gevrijwaard. De inkijk vanaf het dakterras naar de links gelegen appartementen en terrassen zal aanzienlijk zijn, maar omgekeerd is er vanuit deze appartementen en terrassen – door de ligging op een hoek van 2 straten en de zeer geringe perceeldiepte t.o.v. de Klaverstraat – een nog veel grotere inkijk naar het terras en de achtergevel van de aanvrager. Het gaat bij het hoekpand immers om meer terrassen, hoger gelegen, ..., de toestand inzake inkijk is er op heden (zonder het thans gevraagd dakterras) ook al zeer precair.

Mocht appellante dit wensen kan om de eigen privacy te beschermen toegestaan worden dat ook de linkerzijde van het dakterras met een 2 m hoog zichtscherm afgesloten wordt (deze zijde is noordgericht en kan sowieso geen zonlicht ontvangen), maar dit wordt niet als verplichting/voorwaarde opgelegd.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden is het dakterras niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvrager stelt onder meer te verwijzen naar een repliek, dat de POA geen bezwaar heeft in verband met de bouwdiepte, dat een dakterras aanvaard worden met beperkte afmetingen, dat de aanvrager toch een terras tot op het einde wilt zien, zodat er 9 m² terras zou zijn in plaats van een goeie 4 m², dat daardoor de lichtinval ongewijzigd blijft.

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.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025070474 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025070474 ingediend door Supa-Blow wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder volgende voorwaarden:

- De diepte van het dakterras dient beperkt tot dezelfde diepte als de patio, d.w.z. tot 2,33 m voorbij de achtergevel of dus tot een totale bouwdiepte van 11,14 m + 2,33 m = 13,47 m t.o.v. de voorgevellijn/rooilijn.
 - De rechterzijde van het dakterras, langsheen de patio, dient afgesloten met een 2 m hoog zichtscherm, zoals voorzien op de plannen.
 - De achterzijde van het dakterras dient afgesloten met een balustrade van minimum 1,10 m hoog;
 - De linkerzijde van het dakterras dient ofwel afgesloten met een balustrade van minimum 1,10 m hoog (zoals voorzien op de plannen), ofwel met een 2 m hoog zichtscherm zoals aan de rechterzijde.
- De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.
De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!
De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 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.dbrb.be/vergunningbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter