

Deputatie

Besluit

Zitting van 22 januari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025041307

**54 2026_DEP_00157 OVberoep 2025041307 - Gent - derden (Dellaert) tegen
Scheir - 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 OVD; Mevrouw Magda Scheir, met als contactadres Coupure 802, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 1 april 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025041307.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Coupure 802, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 2580V.

Het betreft een aanvraag tot het uitvoeren van aanpassingswerken aan een dak en het plaatsen van een nieuwe luifel.

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 21 augustus 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 24 september 2025 beroep ingesteld door volgende derde: mevrouw Michèle Dellaert, Kalemeersstraat 13 te Gent, (mede-)eigenaar van de woning Coupure 808 te Gent.

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

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 2 januari 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 13 januari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: voor de derden : mr. Anne-Sophie Claus

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 met culturele, historische en/of esthetische waarde.
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, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.
- Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het op datum van 5 juni 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Sint-Michiels'.
Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een 18 m diepe zone D voor woningen en tuinen, vervolgens in een zone GP voor gegroepeerde autostaanplaatsen. De straatgevel staat eveneens aangeduid als 'waardevolle straatwand'.
- Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften van dit BPA 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.
- Het perceel ligt in de nabijheid van een bevaarbare waterloop.
- Het pand van de aanvraag is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132994) en wordt in deze wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:
"Enkelhuis van drie traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (pannen); bepleisterde lijstgevel uit begin 20^{ste} eeuw. Horizontaal belijnd door imitatiebanden. Links risaliet met breder venster en arduinen erker met bekronend balkonhek. Geriemde vensteromlijstingen met oren. Bel-etagevenster met ijzeren leuning en kroonlijst op consoles. Rechts rechthoekige poort."
- Het pand grenst tevens aan het beschermde stadsgezicht "Coupure en omgeving" (beschermingsbesluit van 30/07/1981) en de als monument beschermde 'Coupure en Leie' (beschermingsbesluit van 05/11/2013).

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 2 juni 2025 volgend advies uit:

"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."

1.3.2 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 10 juli 2025 volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 23/05/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Coupure 802 in Gent (44815F2580/00V000) een volledig gunstig advies verleent."

Het voorwerp van de aanvraag zijn enkele aanpassingswerken aan de-bestaande woning. Huidige aanvraag bouwt verder op het regularisatietraject (R02 OMV_2023028426) dat doorlopen werd. Binnen het kader van de regularisatie dienen nog enkele werken uitgevoerd te worden, zijnde:

- *Slopen van de tuinberging.*
- *Voorzien van groendak op het houten tuinhuis.*
- *Aanpassingswerken aan de borstwering van het dakterras op de tweede verdieping.*

- *Aanpassingswerken aan het dak en de dakoversteek boven de leefruimte op de bel-etage. Bovenop deze aanpassingswerken wenst de eigenaar een luifel te voorzien aan de tuingevel.*

Concreet omvat de huidige aanvraag dus:

- *De aanpassingswerken aan het dak boven de leefruimte op de bel-etage (alternatief voorstel)*
- *Een nieuwe luifel aan de tuinzijde.*

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Coupure.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het bestaande plat dak (boven de leefruimte gelijkvloers) blijft behouden mits verwijderen van de dakoversteken. De afwatering blijft integraal behouden.

De nieuwe luifel boven de bestaande passerelle is beperkt en watert rechtstreeks af op het terras.

Er worden geen handelingen aangevraagd waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de Vlaamse Waterweg nv verwacht."

1.4 Historiek

Omgevingsvergunningen:

- Op 10/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging en (3) het regulariseren van 3 dakterrassen en een houten tuinhuis. (OMV_2023028426)
Gedurende de procedure werd een gewijzigde projectinhoudversie ingediend. Finaal werd het volgende vergund: (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging,
(3) het aanpassen van een niet-vergund dakterras op de 2^e verdieping en (4) het regulariseren van een dakterras op de 3^e verdieping en een houten tuinhuis.

Stedenbouwkundige vergunningen en weigeringen:

- Op 12/01/1970 werd een vergunning verleend voor het oprichten van een burelengebouw en het uitvoeren van aanpassingswerken op de benedenverdieping. (KW C-3-69)
- Op 03/05/1976 werd een vergunning verleend voor het bijbouwen van kantoorruimtes door het uitbreiden van de gelijkvloerse annexen. (KW C-3-76)
- Op 23/02/2006 werd een vergunning geweigerd voor een dakuitbouw achteraan. (2005/461)

Bouwovertreiding:

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10049/20 opgemaakt op 30 oktober 2020 voor:

- Op de eerste verdieping werd ter hoogte van de achtergevel een dakterras (deels uitkragend) gemaakt van ca. 4,88 m x 2,20 m.

- Op de tweede verdieping werd ter hoogte van de achtergevel een dakterras gemaakt van ca. 4,61 m x 2,54 m.
- Ter hoogte van de dakverdieping werd een inpandig dakterras gemaakt van ca. 4,43 m x 2,29 m.
- Het volume van zadeldak van het hoofdgebouw werd gewijzigd ter hoogte van de achterzijde, om later een inpandig terras te voorzien.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand van de aanvraag is gelegen langsheen Coupure Rechts, in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels.

De straatzijde waartoe het pand behoort omvat een rijbebouwing met zowel een- als meergezinswoningen. Het gabariet varieert van 2 bouwlagen met een plat dak (historische bebouwing) tot 8 bouwlagen met plat dak (veelal uit de jaren 1960). Zo heeft het rechtse buurpand van de aanvraag 2 bouwlagen plus een mansardedak. Het linkse buurpand heeft 6 volle bouwlagen en een teruggetrokken 7^e bouwlaag onder plat dak.

Het pand van de aanvraag betreft in vergunde toestand een eengezinswoning, met een kantoor op het gelijkvloers. Op de 2^e en 3^e verdieping van het pand werd een dakterras vergund. Het terras op de 2^e verdieping heeft aan de linkerzijde een diepte van 15 m, rechts 13,40 m. Het terras op de 3^e verdieping bevindt zich binnen het achterste dakvlak. In de tuin werd rechts achteraan een houten tuinhuis vergund. Het niet-vergunde tuinhuis links achter wordt cfr. dossier OMV_2023028426 gesloopt.

In het dossier OMV_2023028426 werd tevens de regularisatie gevraagd van een dakoversteek t.h.v. het plat dak van de linkse gelijkvloerse aanbouw/wintertuin. Deze oversteek was 5,87 m hoog en kwam ca. 95 cm dieper dan de aanbouw (totaal diepte ca. 17,45 m t.a.v. de rooilijn).

De oversteek zou nog bijkomend ingericht worden als groendak.

Deze oversteek werd geweigerd met volgende redenen:

- *De dakoversteek, bovenop de gelijkvloerse aanbouw, wordt gerealiseerd binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen maar heeft een hoogte van 5,87 m. Deze hoogte wijkt af op voorschrift 3.3.5.2 van het BPA (bouwhoogte bijgebouwen).*
- *De afwijking op de voorschriften werd niet toegestaan met volgende motivatie:*
 - *De constructie houdt 15 cm afstand van de linker zijperceelsgrens. De linkerbuur heeft tegenaan de perceelsgrens een bouwdiepte van ca. 15 m, t.h.v. de zijperceelsgrens bevindt zich een raam. Het inpandige terras van de linkerbuur houdt ca. 1,30 m afstand van de perceelsgrens en komt ca. 16,20 m diep.*
 - *De gevraagde constructie op 15 cm afstand van de linker zijperceelsgrens is niet aanvaardbaar in relatie tot de bouwdiepte van de linkerbuur en het daar aanwezige raam. De constructie creëert een te sterk ingesloten karakter en vermindert onnodig de lichtinval in het linkse buurpand. Bijkomend betreft de oversteek een apart constructie element (type beplating) bovenop de gelijkvloerse aanbouw. De mogelijkheid tot het inrichten van deze beplating als een groendak, zoals ook aangegeven in de aanvraag, wordt in vraag gesteld. De dakoversteek is niet aanvaardbaar.*

In plaats van het integraal verwijderen van de dakoversteek en een volledige terugkeer naar de originele toestand van de gelijkvloerse aanbouw/wintertuin (gezien de weigering in dossier OMV_2023028426), wordt volgend alternatief voorstel gevraagd:

- Samen met de dakoversteek werd de gelijkvloerse aanbouw ook geïsoleerd aan de bovenzijde (dampscherm, isolatie en dakdichting). Dit bracht een verhoging van het dak met zich mee naar 5,87 m (+ 20 cm).
Er wordt gevraagd deze isolatie en verhoging te regulariseren.
- De bestaande en niet-vergunde dakoversteek wordt wél verwijderd, met name het deel dat voorbij de linker zijperceelsgrens geplaatst werd (overkragende deel van de kroonlijst) én het deel dat dieper komt dan de aanbouw. Na het inkorten van de kroonlijst bij de burens, zal een sponplank geplaatst worden en een overstekende kraal op de dakrand. De dakrand wordt opnieuw afgewerkt in dezelfde kleur als de bestaande lijsten.
De afwatering gebeurt blijvend op eigen terrein.

Bijkomend wordt tegen de gelijkvloerse aanbouw een vaste glazen luifel gevraagd, met een stalen draagstructuur in witte kleur. De luifel vangt aan op een hoogte van 5,29 m en eindigt op een hoogte van 4,71 m. De luifel is 1 m diep (totale bouwdiepte 17,30 m), houdt 42 cm afstand van de linker zijperceelsgrens en heeft een breedte van 4,55 m.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 31 mei 2025 tot en met 29 juni 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

1/ Het verhoogde dak bevindt zich dicht bij het keukenraam van de linkerbuur en neemt veel zicht en licht weg. Dit wordt niet aanvaard.

2/ De nieuwe luifel wordt geplaatst tot op de scheidinglijn en ter hoogte van het keukenraam en terras van de linkerbuur. Dit constructie zal visuele hinder veroorzaken.

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

1/ De linkerbuur heeft tegenaan de perceelsgrens een bouwdiepte van ca. 15 m. Er bevindt zich een raam t.h.v. de zijperceelsgrens en t.h.v. het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Het inpandige terras van de linkerbuur houdt ca. 1,30 m afstand van de perceelsgrens en komt ca. 16,20 m diep. In vorige dossiers werden de dakoversteek – en het reeds verwijderd oneigenlijk gebruik als dakterras – ongunstig beoordeeld. De dakoversteek verhoogde immers het ingesloten karakter en verminderde onnodig de lichtinval, het dakterras was storend inzake privacy.

De regularisatie van de verhoging van de uitbouw kan nu wel gunstig beoordeeld worden. De verhoging is immers zeer beperkt, slechts 20 cm. Daarenboven werd deze verhoging niet gecombineerd met het verbreden (voorbij de zijdelingse perceelsgrens) of verdiepen van de bestaande aanbouw. De verhoging heeft hierdoor geen negatief effect t.a.v. de burens.

2/ Er wordt geoordeeld dat de constructie niet hinderlijk is t.a.v. de burens. Vooreerst zet de hoogte aan onder de bestaande dakrand én is de constructie van de luifel licht en transparant van structuur (glas in een witte stalen geraamte). De constructie houdt bijkomend 42cm afstand van de zijdelingse perceelsgrens en heeft slechts een diepte van 1,10 m t.a.v. de bouwdiepte van de burens. De combinatie van deze elementen (lichte constructie, afstand van perceelsgrens en beperkte diepte) zorgt ervoor dat de constructie niet hinderlijk is.

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 ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone D voor woningen en tuinen (eerste 18 m vanaf rooilijn) en zone GP voor gegroepeerde autostaanplaatsen (voorbij 18 m).

De straatgevel staat eveneens aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:

Artikel 3.3.5.2 (bouwhoogte bijgebouwen)

De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.

Afwijking

De nieuwe luifel vangt aan op een hoogte van 5,29 m en eindigt op een hoogte van 4,71 m. De hoogte wijkt af t.a.v. de toegestane 3,5 m.

Het isoleren van de gelijkvloerse aanbouw aan de buitenzijde (dampscherm, isolatie en dakdichting) zorgde voor een verhoging van het platte dak met 20 cm. De totaalhoogte bedraagt hierna 5,87 m, en dus meer dan de toegestane 3,5 m.

Cfr. artikel 4.4.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt dit echter als niet afwijkend beschouwd t.a.v. de voorschriften:

§ 2. De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij de voorschriften, andere dan

verkavelingsvoorschriften, die handelingen uitdrukkelijk verbieden: [...]

3° het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter.

Beoordeling luifel

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De hoogte van de luifel zet aan onder de bestaande dakrand van de aanbouw én de constructie van de luifel is licht en transparant van structuur (glas in een witte stalen geraamte). De luifel overheerst hierdoor het gevelbeeld niet.

De plaatsing van de luifel gebeurt tevens met respect van de ritmiek in de gevelopeningen van de gelijkvloerse aanbouw/wintertuin. T.a.v. het eigen perceel en de erfgoedwaarde van het gebouw is de gevraagde afwijkende hoogte aanvaardbaar.

Ook in relatie tot de buren wordt de afwijking aanvaardbaar geacht. De lichte constructie houdt immers bijkomend 42 cm afstand van de zijdelingse perceelsgrens en heeft slechts een meerdiepte van 1,10 m t.a.v. de bouwdiepte van de buren. De combinatie van deze elementen (lichte constructie, afstand van perceelsgrens en beperkte meerdiepte) zorgt ervoor dat de constructie niet hinderlijk is.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en woonkwaliteit

De opname in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan) en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het pand werd opgetrokken volgens een aanvraag van 1903.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde.

Voor inventarispanen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en nog aanwezige oorspronkelijk buitenschrijnwerk (poort, erker, kroonlijst).*
- Het uitzicht van het dak van de hoofdbouw met het dakvolume en -afwerkingsmateriaal.*
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.*
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.*
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, paneeldeuren, schouwen met hun schouwmantel (natuursteen of hout), stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.*

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden vroeg 20^{ste} eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19^{de} en vroeg 20^{ste} eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht en beschermde monument (Coupure en Leie).

De aanvraag omvat enkel aanpassingswerken aan het dak van de gelijkvloerse aanbouw/wintertuin i.f.v. isolatie, en het plaatsen van een nieuwe luifel aan de gevel van de wintertuin.

Isoleren gelijkvloerse aanbouw

Het verwijderen van de dakoversteek, voorbij de bouwdiepte van de bestaande/vergunde aanbouw en voorbij de zijperceelsgrens, gebeurt in overeenstemming met het dossier OMV_2023028426.

De gevraagde regularisatie van het buitenisolatie van de gelijkvloerse aanbouw wordt positief beoordeeld. Het isoleren gebeurde met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw. De isolatie werd immers aan de buitenzijde voorzien waardoor het waardevolle plafond bewaard kon blijven. Het isoleren van het originele dak tussen de balken was immers risicovol, zowel qua beschadiging van het plafond als qua aantasting van de dragende structuur door inwendige condensatie. Tegelijkertijd zal de isolatie ook de energie-efficiëntie van, en het wooncomfort in de woning bevorderen.

Vaste glazen luifel

De plaatsing van de luifel gebeurt met respect van de ritmiek in de gevelopeningen van de gelijkvloerse aanbouw/wintertuin. De luifel betreft ook een open en transparante structuur en overheerst het gevelbeeld niet. De luifel vormt aansluitend op de leefruimte een aangename overdekte buitenruimte, met zicht op de stadstuin. Het gevraagde wordt positief beoordeeld.

Conclusie

De werken zijn verenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand (zie ook verder) mits aan vermelde bijzondere voorwaarden wordt voldaan (zie besluit). Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

Impact t.o.v. buren

De linkerbuur heeft tegenaan de perceelsgrens een bouwdiepte van ca. 15 m. Er bevindt zich een raam t.h.v. de zijperceelsgrens en t.h.v. het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Het inpandige terras van de linkerbuur houdt ca. 1,30 m afstand van de perceelsgrens en komt ca. 16,20 m diep. In vorige dossiers werden de dakoversteek – en het reeds verwijderd oneigenlijk gebruik als dakterras – ongunstig beoordeeld. De dakoversteek verhoogde immers het ingesloten karakter en verminderde onnodig de lichtinval, het dakterras was storend inzake privacy.

Isoleren gelijkvloerse aanbouw

De regularisatie van de verhoging van de uitbouw kan nu wel gunstig beoordeeld worden. De verhoging is immers zeer beperkt, slechts 20 cm. Daarenboven werd deze verhoging niet gecombineerd met het verbreden (voorbij de zijdelingse perceelsgrens) of verdiepen van de bestaande aanbouw. De verhoging heeft hierdoor geen negatief effect t.a.v. de buren.

Vaste glazen luifel

Er wordt geoordeeld dat de constructie niet hinderlijk is t.a.v. de buren, ondanks de afwijkende bouwhoogte op het BPA. Vooreerst zet de hoogte aan onder de bestaande dakrand én is de constructie van de luifel licht en transparant van structuur (glas in een witte stalen geraamte). De constructie houdt bijkomend 42 cm afstand van de zijdelingse perceelsgrens en heeft slechts een meerdiepte van 1,10 m t.a.v. de bouwdiepte van de buren.

De combinatie van deze elementen (lichte constructie, afstand van perceelsgrens en beperkte meerdiepte) zorgt ervoor dat de constructie niet hinderlijk is.

Ook op het eigen perceel is de hoogte en diepte om dezelfde redenen aanvaardbaar. De bouwdiepte is daarenboven in overeenstemming met het BPA en aanvaardbaar op de t.a.v. de ruime diepte van het perceel.

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:

Voorwaarden vanuit erfgoeddoelpunt

Het stucwerkplafond met moulures en midden ornament van de wintertuin moeten integraal en zichtbaar behouden blijven.

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed geldt een algemene uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;*

- *vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.*

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De ramen van de straatgevel werden eerder vervangen en sluiten niet meer aan bij het oorspronkelijke uitzicht van het pand.

De oorspronkelijke poort met bovenlicht, de erker en de kroonlijst bleven wel behouden. Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen, erker, poort en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling, vorm en profilering identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

Wanneer de bepleistering van de straatgevel en de kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een witte kleur die de subtiële detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken."

1.8 Argumentatie appellante, hier de derde-beroepinsteller

Appellante is (mede-)eigenaar van het appartement Coupure 808, zich bevindend op de 1^e verdieping in het links t.o.v. het bouwperceel aanpalend appartementsgebouw Coupure 804-838. Het appartement bevindt zich rechts binnen het gebouw en dus onmiddellijk palend aan de woning van de aanvrager.

Vanuit het keukenraam en het terras is er een onmiddellijk zicht op de dakoversteek en luifel die het voorwerp van de aanvraag is. Zij wordt aldus geconfronteerd met een constructie die lichten en zichten zal wegnemen vanuit de woning, in het bijzonder het keukenraam.

Alwaar appellante vroeger een zicht had op de open lucht (zoals het ook hoort), kijkt zij nu uit op een houten plaat.

Het oordeel dat het behoud van de dakoversteek (met verhoging van 20 cm) geen negatief effect kan genereren t.a.v. de burens, is niet correct.

Artikel 3.3.5.2 van het BPA stipuleert dat bijgebouwen (gebouw en dak) slechts een hoogte van 3,5 m mogen kennen. Het klopt dat het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning (met een dikte van max. 26 cm) niet als een afwijking op de voorschriften wordt beschouwd overeenkomstig artikel 4.4.1, §2, 3^o VCRO. Dit artikel kan echter slechts gelden in zoverre de isolatie met respect voor de omgeving gebeurt. Gelet op het feit dat het keukenraam van appellante zich vlakbij de dakoversteek bevindt en onmiddellijk lichten en zichten wegneemt, is dit allerm minst het geval.

Bovendien betreft de isolatie slechts 20 cm, terwijl het bijgebouw in het totaal werd opgehoogd tot 5,87 m, hetzij 2,37 m meer dan het BPA toelaat.

Er valt niet in te zien waarom er niet thermisch kan worden geïsoleerd tussen de roostering van het plafond mét behoud van het bepleisterde moulureplafond in het interieur.

Ook de gevraagde luifel, die aanvangt op een hoogte van 5,29 m en eindigt op een hoogte van 4,71 m, wijkt in grote mate af van de in het BPA toegestane bouwhoogte van 3,5 m.

Gezien de luifel bijna tegen de perceelsgrens (en onmiddellijk t.h.v. het keukenraam en terras van appellante) zal worden geplaatst, zal ook deze constructie als hinderlijk worden ervaren. Het feit dat de constructie in glas wordt voorzien, doet hier geen afbreuk aan. De constructie zal een onmiddellijke visuele impact hebben t.a.v. de woonomgeving van beroepsindiener. In de gegeven omstandigheden valt niet in te zien waarom de luifel niet op een gebruikelijke 2 m van de perceelsgrens en 2 m onder de dakrand kan worden voorzien. Voor de aanvrager houdt dit nauwelijks beperkingen in, terwijl deze aanpassing voor appellante een wereld van verschil zou uitmaken.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 23 oktober 2025 volgend advies uit:

"Geen bezwaar. De archeologieregelgeving blijft van kracht."

1.9.2 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 10 december 2025 volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 22/10/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Coupure 802 in Gent (44815F2580/00V000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

- Er dient voldaan te worden aan eventuele voorwaarden gesteld door stad Gent gezien zij waterloopbeheerder zijn van de Lieve waarnaar het projectgebied afstroomt.*

De aanvraag omvat:

- De aanpassingswerken aan het dak boven de leefruimte op de bel-etage (alternatief voorstel).*
- Een nieuwe luifel aan de tuinzijde.*

Het projectgebied is gelegen langs de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt af naar de Lieve (beheerder stad Gent).

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Coupure. Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

Het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Er worden geen handelingen aangevraagd waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden.

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel."

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 27 oktober 2025 volgend advies uit:

"In het beroepschrift 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 21 augustus 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 perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Regio West.

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 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (citeeropschrift: "de Hemelwaterverordening van 2023"), 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 Hemelwaterverordening 2023 of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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 Stikstofoets

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.7 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.8 De juridische toets

Artikel 4.4.1 §2 VCRO luidt als volgt:

"De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij de voorschriften, andere dan

verkavelingsvoorschriften, die handelingen uitdrukkelijk verbieden:

...

3° het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter."

Artikel 3.3.5.2 van de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Sint-Michiels' luidt als volgt:

"bouwhoogte van de bijgebouwen

De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.

..."

Het isoleren van de gelijkvloerse aanbouw aan de buitenzijde (dampscherm, isolatie en dakdichting) zorgt voor een verhoging van het platte dak met 20 cm. Deze aanbouw verkrijgt hierdoor een hoogte van 5,87m, hetzij meer dan de in artikel 3.3.5.2 BPA toegestane hoogte van 3,50 m.

Gelet op de bepalingen van artikel 4.4.1 §2 VCRO wordt dit evenwel niet als afwijkend op de voorschriften van het BPA beschouwd.

De nieuwe luifel heeft een hoogte die varieert tussen 5,29 m (t.h.v. de achtergevel) en 4,71 m. Deze constructie is wel strijdig met artikel 3.3.5.2 BPA.

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

Artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), luidt als volgt:

"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 afwijkingsmogelijkheid, 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.

De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan."

Het betrokken BPA dateert van 5 juni 2003 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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

De aanvraag bevindt zich derhalve binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Artikel 4.4.1/0 VCRO luidt als volgt:

"Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager."

De afwijking wordt door de aanvrager als volgt gemotiveerd:

"In tegenstelling tot de dakoversteek is deze luifel lichter van structuur, transparant en komt deze ook lager. In die zin heeft deze geen negatief effect t.a.v. de burens en kan dit als beperkte afwijking op het BPA gunstig beoordeeld worden. De luifel wordt zo laag mogelijk voorzien zonder daarbij in strijd te zijn met de historische raamopeningen. De hoogte van de luifel blijft onder de dakrand van het platte dak. Er werd gezocht om naar een passende vormgeving die aansluit bij het historisch karakter van de woning (refererend naar historische voorbeelden en de aanwezige witte stalen elementen in de gevel)."



Visualisatie nieuwe toestand uit beschrijvende nota

De afwijking op artikel 3.3.5.2 van de BPA-voorschriften kan op basis van deze argumentatie toegestaan worden.

De woning heeft een gelijkvloerse pas die door de aanwezigheid van een kelderverdieping precies 1,00 m hoger ligt dan de nulpas (= peil trottoir) waaraan artikel 3.3.5.2 BPA getoetst wordt.

Gezien de ramen in de achtergevel t.h.v. het gelijkvloers reeds een hoogte van ca. 4,0 m hebben t.o.v. de vloerpas, of dus ca. 5,0 m t.o.v. de nulpas, en deze ramen omwille van de erfgoedwaarde van het gebouw dienen behouden te blijven, kan de luifel onmogelijk aan het voorschrift voldoen om niet hoger dan 3,50 m dan de nulpas te zijn.

De hoogte van de luifel zet aan net boven de raamopeningen (peil +5,29) en daalt met 58 cm (peil +4,71).

De luifel steekt slechts 1,00 m op de achtergevel van het gelijkvloers uit en blijft binnen de in het BPA toegestane gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers.

De constructie heeft een lichte en transparante structuur (glas in een wit stalen geraamte), de plaatsing gebeurt met respect van de ritmiek in de gevelopeningen van de gelijkvloerse

aanbouw/wintertuin. De luifel heeft geen enkele negatieve invloed op de erfgoedwaarde van de woning.

De luifel houdt zeer ruime afstand van de rechterzijperceelgrens (gezien vanaf de straatzijde) en houdt 42 cm afstand tot de zijperceelgrens met het links aanpalend appartementsgebouw Coupure 804-838. Dit is een appartementsgebouw van 6 bovengrondse bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag hoog, met bouwdiepte $\pm 16,90$ m (deels met uitkragende dakterrassen tot 18 m diep). Ook in relatie tot de burens wordt de gevraagde afwijking aanvaardbaar en niet hinderlijk beoordeeld.

2.9 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 o.a. de toegelaten hoofd- en nevenbestemmingen, de maximum bouwdiepte en bouwhoogte van zowel hoofd- als bijgebouwen,

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 aanvraag omvat enkel een afwijking op artikel 3.3.5.2 BPA, welke in rubriek 2.8 (juridische toets) reeds in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening werd bevonden.

Appellante bewoont een appartement op de 1^e verdieping van het links aanpalend appartementsgebouw.

Vanuit haar keukenraam (zie ook beroepsschrift) kan de luifel quasi niet zichtbaar zijn: enkel het achterste deel van de zijkant van de 1 m diepe glazen luifel kan zichtbaar zijn.

Haar appartement heeft achteraan een deels op de achtergevel uitkragend dakterras dat tot dezelfde bouwdiepte (± 18 m) reikt en van waarop uiterst schuin wel een zicht mogelijk is naar de luifel, die op ongeveer dezelfde hoogte komt als haar gemetselde balustrade (zie onderstaande figuur uit beroepsschrift):



Er valt niet in te zien welk nadeel appellante kan hebben van de gevraagde glazen luifel: geen privacy-hinder, geen geluidshinder, geen ontnemen zon- of daglicht, zelfs geen noemenswaardige 'zichthinder': de luifel is enkel schuin waarneembaar en enkel bestaande uit een doorzichtig afdakje van nauwelijks 1 m bouwdiepte t.o.v. de achtergevel, hetzij even diep als appellante haar dakterras, welke omgeven is door balustrades in metselwerk.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De voorwaarden van het CBS m.b.t. de erfgoedwaarde van het gebouw dienen nageleefd te worden.

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

De derden stellen onder meer dat ze te maken krijgt met zicht- en lichthinder door de ophoging door isolatie, dat het een opportuniteitsvraagstuk is, dat de luifel én de ophoging van de gelijkvloerse aanbouw moeten beschouwd worden, dat de luifel aanvaard wordt in afwijking 4.4.9/1, dat de ophoging -als isolatie- niet als afwijking beschouwd wordt, dat men al hoger zit dan de 3,5m die toegelaten is, dat men nog gaat ophogen, dat deze bijkomende afwijking niet gemotiveerd wordt, evenmin wordt gemotiveerd waarom deze afwijking toegelaten worden, dat er geen afwijking kan worden gemotiveerd, gelet op de impact op het licht van de derde, dat er alternatieven zijn voor deze isolatie, waarbij zo'n bijkomende ophoging niet nodig zou zijn.

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.

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025041307 ingediend door mevrouw Magda Scheir, kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025041307 ingediend door Scheir wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden vanuit erfgoeddoogpunt

Het stucwerkplafond met moulures en midden ornament van de wintertuin moeten integraal en zichtbaar behouden blijven.

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed geldt een algemene uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De ramen van de straatgevel werden eerder vervangen en sluiten niet meer aan bij het oorspronkelijke uitzicht van het pand.

De oorspronkelijke poort met bovenlicht, de erker en de kroonlijst bleven wel behouden. Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen, erker, poort en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling, vorm en profilering identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

Wanneer de bepleistering van de straatgevel en de kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een witte kleur die de subtiële detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het 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 vervalttermijn 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 Kerchovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

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

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

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

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een 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