

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025002145

57 2026_DEP_01598 OVberoep 2025002145 - Gent - Derden (De Mey-Vanstalle) tegen Debaere - 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; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

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.

De heer Tom Debaere, Blekersdijk 33 te Gent, heeft per beveiligde zending van 28 mei 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025002145.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gent, Visserij 103, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 3634N2.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad.

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 25 september 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 24 oktober 2025 beroep ingesteld door meester Griet Cnudde, namens volgende derden: de heer Stefaan De Mey en mevrouw Dorothée Vanstalle, Visserij 102 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 19 november 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde. Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 2 maart 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 10 maart 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: De derden en de aanvrager verontschuldigden zich.

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 in het gebied van het op datum van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Heernis'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in zone A voor woningen met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming 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.

- Het perceel ligt voor een deel binnen de contour van een item opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed, 'Burgerhuis'.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht aanvankelijk op 7 augustus 2025 een ongunstig advies uit, o.a. omdat de motivatie om over te schakelen op een ondergrondse infiltratievoorziening niet werd aanvaard.

Op 4 september 2025 werd n.a.v. dit ongunstig advies de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst.

Op 5 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd opnieuw advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.

Deze instantie bracht op 12 september 2025 volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 5/09/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 103 in Gent (44804D3634/00N002) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

In het voorgaande advies van 23/06/2025 werden reeds een aantal voorwaarden meegedeeld m.b.t. de lozingsconstructie die worden hieronder nogmaals herhaald:

- Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning *privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken bij De Vlaamse Waterweg* aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunninglozingsconstructie>. De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.
 - Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.
 - Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12-03-11.pdf.
 - Het lozings- of bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.
 - De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.
 - De lozingsconstructie wordt tegen instromend water beschermd.
 - Onder de lozingsconstructie wordt een steenbestorting in korven aangebracht.
 - De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.
 - Er mogen geen ophogingen op de oever uitgevoerd worden.
- De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.
- Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn. De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.
 - De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.
 - De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatingshouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen. • Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.
 - De vergunninghouder mag geen schade of wijzigingen aanbrengen aan alle aanwezige leidingen, kabels en buizen op, onder of over het vergunde terrein en dient de nodige maatregelen te nemen om deze te beschermen tijdens de vergunde periode, op straffe van aansprakelijkheid. De vergunninghouder dient de vergunningverlenende overheid en de domeinbeheerder integraal te vrijwaren voor alle aanspraken, schadeclaims of vorderingen die door derden worden ingesteld naar aanleiding van de vergunde activiteit.
 - De zone erfdiensbaarheid langs de waterweg bedraagt overal 5 m aan beide zijden. Alle handelingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever dienen eerst aangevraagd en goedgekeurd te worden alvorens de uitvoering ervan te starten. (Artikel 1.6 van het vrijstellingenbesluit).

Opmerking:

...

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

De aanleg van een lozingspunt dient te voldoen aan verschillende voorwaarden, deze voorwaarden werden hierboven reeds aangehaald. Het lozingspunt zal gebruikt worden voor de noodoverloop van de wadi.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 67,1 m² waarvan 36,2 m² (bijgebouw) als groendak wordt aangelegd. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 5.000 liter waarbij hergebruik wordt voorzien voor toiletten, dienst- en buitenkranen. 48,3 m² verharding wordt heraangelegd en mee aangesloten op de infiltratievoorziening. De bovengrondse infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 14,8 m² en een infiltratievolume van 2.900 liter en heeft een diepte van 30 cm. Er wordt een afwijking gevraagd voor de inplanting van de infiltratievoorziening binnen de 10-meter zone van een waterloop. Het zwembad heeft een overloop naar de septische put die aangesloten is op de openbare riolering in de straat.

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

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 5.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening waarvan de noodoverloop met een lozingsconstructie afwatert in de Vertakking De Pauw. De afwijking om binnen de 10-meter zone van een waterloop een infiltratiezone te voorzien kan worden toegestaan omdat deze afwijking meer wenselijk is dan de infiltratievoorziening ondergronds te plaatsen.

Veel van de plannen en documenten geven de situatie nog weer met een ondergrondse infiltratievoorziening. Dit kan voor verwarring zorgen aangezien op deze ondergrondse voorziening in voorgaande adviezen een negatief advies werd gegeven. In de laatste aanpassingen van de aanvraag wordt een bovengrondse wadi aangelegd. Wenselijk zou zijn om zeker voor het inplantingsplan nieuwe toestand ook de bovengrondse infiltratievoorziening in te tekenen.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat. De noodoverloop van de wadi zal met een lozingsconstructie afwateren naar de Vertakking De Pauw.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken voorzien aan de oevers van de Vertakking De Pauw waardoor er geen effecten worden verwacht op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit.

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."

1.4 Historiek

Op 28/11/1989 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het slopen van een opslagruimte en het bijbouwen van een wintertuin. (1989/1280)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

Het perceel is ca. 229 m² groot, heeft een totale diepte van 33,3 m bij een breedte van 6,1 m aan de voorzijde en 10,05 m aan de achterzijde van het perceel. Het gebouw bestaat uit 3,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,49 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +12,66 m met een nokhoogte van +16,91 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelbreed tot op een bouwdiepte van ± 23 m t.o.v. de rooilijn en heeft een totale hoogte van +4,51 m dat aan de achterzijde afloopt naar +3,78 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad. Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. In het achterste dakvlak wordt er een beperkte dakuitbouw voorzien, deze is 1,54 m breed, op ± 40 cm achter de achtergevellijn voorzien en tot op een totale hoogte van +14,77 m. De dakuitbouw is op 1,09 m van de rechter perceelsgrens voorzien. De bestaande aanbouw wordt integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 18,5 m (gemeten vanaf de rooilijn) met achterliggend een luifel van 1 m diep. De aanbouw incl. luifel heeft een totale diepte van 19,5 m en heeft een totale hoogte van +5,37 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 86 cm over een lengte van 9,2 m en de rechter scheidingsmuur met ca. 86 cm over een lengte van 9,4 m.

Er wordt bijkomend een lichtstraat voorzien in het platte dak van de aanbouw tot op een diepte van 18,5 m, met een totale hoogte van +6,71 m en op 1,67 m van de linker perceelsgrens en 3,35 m van de rechter perceelsgrens.

Ter hoogte van de linker perceelsgrens, in de tuinzone, is er een bijgebouw aanwezig dat gesloopt wordt. Op dezelfde locatie wordt er een nieuw bijgebouw voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren. Het bijgebouw is 3,82 m diep en 1,57 m breed en een totale hoogte van +3,06 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit bijgebouw wordt voorzien als tuinberging/fietsenberging.

Op de achterste perceelsgrens wordt er een zwembad voorzien. Deze is 3 m diep en 7,56 m breed en steekt 20 cm uit t.o.v. het maaiveld van de tuin.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 3.000 l, een hemelwaterput van 5.000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening (14,8 m² / 2.900 liter).

Intern wordt er een nieuwe indeling voorzien.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 1 juli 2025 tot en met 30 juli 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

"1/ Tuinmuur

Er is onduidelijkheid op de plannen over het statuut van de gemeenschappelijke scheidings-/tuinmuur. Hierbij is er onduidelijkheid over de vermelding 'op een kwalitatieve manier' als het gaat over de afwerking van de gemeenschappelijke muur. Verder wordt de tuinmuur bijkomend opgehoogd met ca. 2 m boven de wettelijk toegestane hoogte van 3,5 m opgelegd door het BPA wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is en ook niet noodzakelijk is voor de woonkwaliteit.

2/ Bouwdiepte

De bestaande aanbouw heeft een diepte van 23 m, wat strijdig is met de geldende voorschriften. In de aanvraag wordt er een nieuwe aanbouw voorzien met een bouwdiepte tot 19,5 m wat gelijklopend

is met de bestaande toestand en dus geen verbetering zal zijn t.o.v. de bestaande toestand en dus ook geen noemenswaardige positieve impact zal hebben op de aanpalende percelen.

3/ groendak/dakterras

Door de nieuwe bouwhoogte sluit er een raam in de achtergevel naadloos aan op het platte dak van de aanbouw wat doet vermoeden dat er een regelmatig gebruik van het platte dak als dakterras zal plaatsvinden, wat niet aanvaardbaar is.

4/ Lichtstraat

De reeds hoge aanbouw wordt voorzien van een bijkomende lichtstraat met een hoogte van ca. +6,91 m boven het trottoirpeil. Deze lichtstraat zal een negatieve impact hebben op de aanpalende percelen, zowel op vlak van lichten als zichten.

5/ Warmtepomp

De warmtepomp wordt op het platte dak voorzien zonder hier akoestische of visuele maatregelen voor te treffen, wat niet aanvaardbaar is. Er wordt aangestuurd om dit te voorzien om zo de hinder op de aanpalende percelen te beperken.

6/ Zwembad

Het zwembad is strijdig met de minimale afstand tot de perceelsgrens en bijgevolg niet aanvaardbaar.

7/ Hemelwaterafvoer hellend dak

De plannen kloppen niet en het hellende dak werd recentelijk reeds vernieuwd waarbij de afvoer ook rechtsreeks afwatert op het voetpad.

8/ Dakuitbouw

Er wordt vermeld dat de dakuitbouw reeds aanwezig zou zijn en dus de plannen foutief zijn."

De bezwaren werden door het CBS als volgt beoordeeld:

"1/ Tuinmuur

Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het ophogen van de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Gezien het zakelijk karakter, wordt een Omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:

1/ Binnen een Omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.

2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Het bezwaarschrift over de bouwhoogte en ophoging van de tuinmuur wordt niet bijgetreden. Door het meer dan 1 m lager liggen van het trottoirpeil, resulteert dit in de noodzaak tot het afwijken op de voorschriften van het BPA. Indien er conform het BPA een nieuwe aanbouw zou moeten voorzien worden zou dit zorgen voor een maximale totale hoogte van ca. 2,32 m, wat onvoldoende vrije hoogte mogelijk maakt. Gemeten vanaf de nulpas van de woning en rekening houdend met de noodzakelijk dakopbouw en diktes voor het voorzien van een groendak, isolatie en structuren, is dergelijk totale hoogte noodzakelijk en kan er dus ruimtelijk akkoord worden gegaan met de vooropgestelde meerhoogte. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de directe aanpalende alsook de omgeving om soortgelijke bouwhoogte te hanteren.

2/ Bouwdiepte

Dit bezwaarschrift wordt niet bijgetreden. Het beperken van de bouwdiepte t.o.v. de bestaande toestand zal weldegelijk een positieve invloed hebben op de aanpalende percelen en de omgeving. Het beperken van de bouwdiepte kan bijgevolg positief bevonden worden.

3/ groendak/dakterras

Er wordt nergens op de plannen een vermelding gemaakt van het groendak te gaan inrichten als dakterras noch wil het aanwezig zijn van een raam in de achtergevel, grenzend aan het platte dak een gebruik van dit plat dak betekenen. Om tegemoet te komen aan dit bezwaarschrift wordt er als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw als ontoegankelijk groendak moet ingericht worden dat louter toegankelijk mag zijn voor onderhoudswerken.

4/ Lichtstraat

Dit bezwaarschrift wordt bijgetreden. Het voorzien van de lichtstraat tot dergelijke hoogte draagt op geen enkele manier bij tot het verhogen van de woonkwaliteit en overstijgt de functie waarvoor een lichtstraat dient.

De bouwhoogte van de lichtstraat overschrijdt ook de maximaal toegelaten bouwhoogte. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is er geen enkele motivatie om dergelijke bouwhoogte voor een lichtstraat toe te staan.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de lichtstraat zich in het vlak van het platte dak moet bevinden, waarbij de bouwhoogte hiervan beperkt blijft tot +5,37 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

5/ Warmtepomp

Dit bezwaar betreft geen ruimtelijk argument en dient via onderlinge overeenkomst tussen de bezwaarschrijver, architect en bouwheer uitgeklaard te worden.

6/ Zwembad

Het zwembad wordt aanzien als verharding, wat binnen de geldende regelgeving aanvaardbaar is en dus ook als ruimtelijk inpasbaar wordt aanzien.

7/ Hemelwaterafvoer hellend dak

Het vervangen van de dakbedekking noch van de afvoer is niet vergunningsplichtig en wordt bijgevolg niet verder beoordeeld.

8/ Dakuitbouw

De dakuitbouw is van dermate beperkte omvang en is op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien dat deze geen negatieve impact heeft op de omgeving. Gezien deze deel uitmaakt van huidige aanvraag wordt deze mee in de beoordeling opgenomen. De dakuitbouw wordt als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'BINNENSTAD - DEEL HEERNIS', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

1.1. Definities stroken;

De strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgerust openbare wegen. De diepte van deze strook, te meten vanaf de rooilijn, wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte.

2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern;

In de klasse 3 voor tuinen is de woonbestemming niet toegelaten.

Toetsing:

De gemiddelde perceelsdiepte bedraagt 32 m, wat resulteert in een strookdiepte van 17,5 m (gemeten vanaf de rooilijn). De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt in nieuwe toestand 19,5 m (gemeten vanaf de rooilijn), waardoor het gebouw voor een diepte van 2 m in de tuinstrook gelegen is. Door de gelijkvloerse bouwdiepte tot in de tuinstrook te laten lopen is de bestemming strijdig met de geldende bestemmingsvoorschriften.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil (trottoirpeil). Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen.

Toetsing: *De nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +5,37m (gemeten vanaf het trottoirpeil).*

Er wordt centraal in het platte dak van de aanbouw een lichtstraat met een totale hoogte van +6,71m (gemeten vanaf het trottoirpeil) voorzien.

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

Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn mits het naleven van de bijzondere voorwaarden deels aanvaardbaar om volgende redenen:

1/ De bouwdiepte van de nieuwe aanbouw is voorzien tot op 18,5 m en overschrijdt de maximale bouwdiepte van 17,5 m met ca. 1 m. Het gaat hier over een beperkte afwijking op bouwdiepte alsook op bestemming binnen de tuinzone. De tuinzone heeft op dit perceel een oppervlakte van 122,5 m². De bebouwingsgraad in de tuinzone mag maximaal 25 % of 30,6 m² bedragen. Gezien de maximale bebouwbare oppervlakte in de tuinzone niet wordt overschreden en er enkel een afwijking op bestemming wordt voorzien kan er akkoord worden gegaan met deze afwijking. Hierbij blijft er een voldoende ruime onverharde tuinzone behouden en het nieuwe voorstel is een verbetering t.o.v. de bestaande toestand. Echter wordt er achter de aanbouw een luifel voorzien met een diepte van ca. 1 m. Deze zorgt voor een bijkomende overschrijding van de reeds strijdige bouwdiepte alsook een bijkomende impact op de aanpalende burelen. Er is ruimtelijk geen argument om deze luifel toe te staan gezien deze niet noodzakelijk is voor het functioneren van de woning alsook geen ruimtelijke meerwaarde biedt. De luifel wordt bijgevolg uitgesloten uit de vergunning.

2/ Door het meer dan 1 m lager liggen van het trottoirpeil, resulteert dit in de noodzaak tot het afwijken op de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte. Indien er conform het BPA een nieuwe aanbouw zou moeten voorzien worden zou dit zorgen voor een totale hoogte van ca. +2,32 m, wat onvoldoende vrije hoogte mogelijk maakt. Gemeten vanaf de nulpas van de woning en rekening houdend met de noodzakelijk dakopbouw en diktes voor het voorzien van een groendak, isolatie en structuren, is de vooropgestelde totale hoogte ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de directe aanpalende alsook de omgeving om soortgelijke bouwhoogte te hanteren. De vooropgestelde aanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar. Echter wordt hierbij een lichtstraat in de aanbouw voorzien tot op een hoogte van +6,71 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) wat de maximaal toegelaten bouwhoogte van +6 m overschrijdt. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is er geen enkele motivatie om dergelijke bouwhoogte voor een lichtstraat toe te staan daar dat deze meerhoogte ook niet bijdraagt tot de functionaliteit van de lichtstraat noch de woning. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de lichtstraat zich in het vlak van het platte dak moet bevinden, waarbij de bouwhoogte hiervan beperkt blijft tot +5,37 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning waarbij volgende elementen voorliggen ter beoordeling:

Gelijkvloerse aanbouw:

Het slopen van de gelijkvloerse aanbouw in functie van het creëren van een nieuwe, compactere aanbouw kan ruimtelijk aanvaard worden. De bestaande aanbouw dateert van eind 19^{de} of begin 20^{ste} eeuw. De zijdelingse deur naar het naastliggend perceel duidt waarschijnlijk op een combinatie van een herenwoning met naastliggende industrie. Zoals de plannen aantonen is dit volume in het interieur al verbouwd. De deuropening, bijvoorbeeld, heeft geen relatie meer met de planopbouw erachter. Gezien de beperkte erfgoedwaarde en de grote meerwaarde voor de leefkwaliteit kan akkoord gegaan worden met het vervangen van dit volume door een nieuwe uitbouw. De bouwdiepte is in bestaande toestand strijdig met de geldende voorschriften en blijft in nieuwe toestand ook

strijdig. Gezien de maximaal toegelaten bebouwing in de tuinzone niet overschreden wordt en het hier om een beperkte afwijking op bestemming gaat kan er akkoord worden gegaan met de beoogde meerdiepte. Er wordt aan de aanbouw een luifel voorzien die zorgt voor een bijkomende overschrijding van de maximale bouwdiepte met 1 m. Deze zorgt voor een bijkomende impact op de aanpalende burelen. Er is ruimtelijk geen argument om deze luifel toe te staan gezien deze niet noodzakelijk is voor het functioneren van de woning alsook geen ruimtelijke meerwaarde biedt. De luifel wordt bijgevolg uitgesloten uit de vergunning. Verder wordt de aanbouw hoger voorzien dan wat er als ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd. Echter is de ligging eerder atypisch, waarbij het trottoirpeil meer dan 1 m lager gelegen is in de woning, wat resulteert in een hogere aanbouw t.o.v. het trottoirpeil. Rekening houdend hiermee is de beoogde bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar en biedt dit de mogelijkheid aan de aanpalende burelen om hierop aan te sluiten. Echter kan er niet akkoord worden gegaan met de voorziene lichtstraat. Deze is voorzien tot op een hoogte van +6,71 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) wat de maximaal toegelaten bouwhoogte van +6 m overschrijdt. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is er geen enkele motivatie om dergelijke bouwhoogte voor een lichtstraat toe te staan daar dat deze meerhoogte ook niet bijdraagt tot de functionaliteit van de lichtstraat noch de woning. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de lichtstraat zich in het vlak van het platte dak moet bevinden, waarbij de bouwhoogte hiervan beperkt blijft tot +5,37 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Interieur:

In het interieur van de woning worden kleinere wijzigingen doorgevoerd.

De bestaande ruimtelijke indeling, dragende structuren en trappenpartij blijven hierbij behouden.

Deze werken hebben een zeer positieve impact op de erfgoedwaarde.

Dakuitbouw:

Aan de achterzijde wordt een dakuitbouw voorzien. Deze is beperkt in schaal, afgestemd op de gevel en laat voldoende dakvlak afleesbaar. De afstand tot de zijdelinkse perceelsgrenzen is voldoende groot waardoor deze geen negatieve impact heeft op de omgeving. De dakuitbouw is vanuit een ruimtelijk en erfgoeddoogpunt aanvaardbaar.

Bijgebouw:

Het bestaande bijgebouw wordt in huidige aanvraag gesloopt en er wordt een lager en compacter bijgebouw voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren. Het bijgebouw is ruimtelijk aanvaardbaar.

Zwembad:

Er wordt op de achterste perceelsgrens een zwembad voorzien.

De locatie en omvang van het zwembad blijft beperkt in omvang en is ruimtelijk aanvaardbaar. Er blijft een voldoende grote onverharde en groene tuinzone beschikbaar.

Opening tuinmuur:

Langs de zijde van de Achtervisserij wordt er een opening gemaakt in de tuinmuur. Deze tuinmuur is 19^{de} eeuws en is typerend voor de beeldwaarde van de Achtervisserij die uit voormalige industrie en tuinen bestaat.

Op de plannen is de opening niet te zien. In de begeleidende nota wordt de afmeting 3 m lengte en 0,8 m hoogte opgegeven. Als de opening op deze manier wordt uitgevoerd, blijft er voldoende tuinmuur aanwezig.

Hieraan wordt een bijzondere voorwaarde gekoppeld.

Voorgevel:

De bestaande, waardevolle voorgevel wordt behouden en hersteld.

De similipierre wordt gereinigd en hersteld. De bakgoot wordt hersteld of gereconstrueerd naar origineel model. De ramen worden vervangen door nieuw houten schrijnwerk naar historisch model.

De voorgevel wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Deze werken hebben een zeer positieve impact op de erfgoedwaarde.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de nieuwe aanbouw, vooropgestelde verbouwingswerken aan het hoofdgebouw en het nieuwe bijgebouw en zwembad mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de

goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de luifel achter de gelijkvloerse aanbouw (overschrijding bouwdiepte).

...

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten uit de vergunning

Het voorzien van een luifel achter de gelijkvloerse aanbouw (overschrijding bouwdiepte)

Voortvloeiend uit externe adviezen

De Vlaamse Waterweg

De bijzondere voorwaarden in het advies van De Vlaamse Waterweg (zie advies afgeleverd op 12 september 2025 onder ref. omv-2025002145) zijn strikt na te leven.

Lichtstraat

De lichtstraat dient zich in het vlak van het platte dak te bevinden, waarbij de bouwhoogte hiervan beperkt blijft tot +5,37m (gemeten vanaf het trottoirpeil)

Groendak

Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw dient als toegankelijk groendak ingericht te worden en mag louter toegankelijk zijn voor onderhoudswerken.

Tuinmuur

De opening in de tuinmuur achteraan moet worden uitgevoerd zoals opgenomen in de begeleidende nota met een maximale lengte van 3 m en een hoogte van 0,8 m.

Wortelonderzoek

Voorafgaand het plaatsen van het zwembad wordt een klein wortelonderzoek uitgevoerd om de precieze afstand te bepalen van deze zijde van het nieuwe zwembad, zodoende dat de boom door de werken niet in het gedrang komt.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

* enkel voor zwart/fecaal afvalwater

** van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)*

** +300 l/ IE tem 10 IE*

** +225 l/IE vanaf de 11e IE*

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

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

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

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

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

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten bewonen de rechts aanpalende woning Visserij 102 (gezien vanaf de straat Visserij). Hun beroepschrift is gericht tegen het substantieel verhogen van de scheidsmuur, hetgeen zorgt voor verminderde licht- en zoninval en een ingesloten gevoel, nu het perceel van appellanten niet al te breed is.

In het bijzonder zal licht uit hun tuin met terras worden ontnomen in de periode van het jaar dat er al minder licht is en het behoud van het aanwezige licht dan ook cruciaal is. Ook de verhoging van de dakhoogte van het gebouw, wat een verhoging van de tuinmuur impliceert, is onwenselijk.

Appellanten vrezen ook voor de geluidshinder van de warmtepompen waaromtrent de aanvraag geen gegevens bevat, en voor schade aan de gemene muur ingevolge de ongewenste verhoging nu de afwerking hiervan niet wordt voorzien in de aanvraag.

De aanvraag maakt melding van het feit dat t.h.v. de bijkeuken een warmtepomp wordt geplaatst op het plat dak waarvan de kenmerken / het vermogen niet wordt aangegeven. Warmtepompen zijn meldingsplichtig in zoverre zij ressorteren onder de rubriek 16.3.2° a) van de indelingslijst in bijlage I van Vlarem II en dienen desgevallend te voldoen aan de richtwaarden van het VLAREM. In elk geval mogen zij geen aanleiding geven tot geluidshinder welke als storend wordt ervaren voor de omwonenden.

De aanvraag laat niet toe de geluidsimpact van de warmtepomp te beoordelen, noch laat ze toe te beoordelen of er in casu al of niet sprake is van een meldingsplichtige inrichting. De aanvraag bevat ook geen gegevens over de exacte opstelling (bijvoorbeeld richting van de ventilatieopening) van de warmtepomp t.o.v. de perceelsgrens en woning van appellanten, laat staan dat de aanvraag toelaat de hinder ervan in te schatten bij gebreke aan technische gegevens over de warmtepomp zelf en haar geluidsimpact.

De GOA heeft het bezwaar van appellanten afgedaan als een kwestie van burgerlijk recht. Dit is manifest onjuist. Het gegeven dat er sprake kan zijn van abnormale burenhinder in toepassing van art. 3.101 NBW en dat voor de beoordeling hiervan de burgerlijke rechter bevoegd is, doet geen afbreuk aan de in hoofde van de vergunningsverlenende overheid dwingende toepassing van art. 4.3.1. VCRO.

Conform art. 4.3.1. §1, 1°, d VCRO en art. 4.3.1, §2, 1° VCRO moeten alle relevante aandachtspunten waaronder potentiële hinder beoordeeld worden in het licht van de vraag of de aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

De bestaande tuinmuur heeft een hoogte van 4,71 m t.o.v. het straatpeil (1,38 m tot de vloerpas + 3,33 m muurhoogte), d.i. reeds 1,21 m hoger dan voorgeschreven door het BPA. De bestaande toestand laat toe om een binnenruimte te bekomen van 2,85 m hoog.

De aanvragers wensen de hoogte van de tuinmuur thans nog hoger op te trekken naar 5,57 m t.o.v. het straatpeil (1,38 m tot de vloerpas + 4,19 m muurhoogte), dus 2,07 m hoger dan de wettelijk toegelaten hoogte.

Nergens wordt aangetoond dat een dergelijke extra verhoging noodzakelijk zou zijn om tot een kwalitatief leefbare hoogte te kunnen komen, integendeel, uit de plannen van de aanvragers zelf blijkt dit absoluut niet het geval te zijn.

De functie van de daktuin wordt in de aanvraag nergens omschreven.

Het gebruik van het intensief groendak van aanvragers als terras of daktuin zou een onaanvaardbare inkijk en schending van de privacy tot gevolg hebben in de tuinzones en volledige achtergevels/ramen van de aanpalende percelen van de Visserij huisnummers 100, 102, 104 en 106.

De voorwaarde die het CBS dienaangaande heeft opgelegd is onvoldoende precies en gedetailleerd en verhelpt niet aan het gegeven dat het raam dat aansluit bij het platte dak aanleiding kan geven tot misbruik nu het doorloopt tot beneden. Door het feit dat niet bepaald wordt op welke wijze het dak 'ontoegankelijk' moet worden gemaakt, blijkt bovendien niet dat voldaan is aan de decretaal vereiste overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ter beperking van de inbreuk op de privacy en het woon- en leefgenot van appellanten.

De Vlaamse Waterweg stelt in haar advies dat "veel van de plannen en documenten in de aanvraag de situatie nog weergeven met een ondergrondse infiltratievoorziening, hetgeen voor verwarring kan zorgen (...)."

De aangevraagde plannen zijn dan ook niet conform met de vergunde werken. De aanvraag dient bijgevolg als onvolledig en onontvankelijk te worden beoordeeld.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 7 januari 2026 volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 9/12/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 103 in Gent (44804D3634/00N002) een gunstig advies verleent.

Het project betreft het verbouwen van een eengezinswoning met de aanleg van een terras, zwembad en bovengrondse infiltratievoorziening.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (Portus Ganda) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op meer dan 3 m van de Vertakking De Pauw (Portus Ganda). Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvt
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*

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

Er worden werken voorzien binnen de 5 m erfdiensbaarheidszone deze kunnen gezien de lokale situatie getolereerd worden. De gehele achterbouwlijn van het bouwblok langsheen de Achtervisserij valt binnen de erfdiensbaarheidszone. Het jaagpad langsheen de Vertakking De Pauw bedraagt slechts ca. 3 m.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 67,1 m² waarvan 36,2 m² (bijgebouw) als groendak wordt aangelegd. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 5.000 liter waarbij hergebruik wordt

voorzien voor toiletten, dienst- en buitenkranen. 48,3 m² verharding wordt heraangelegd en mee aangesloten op de infiltratievoorziening. De bovengrondse infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 14,8 m² en een infiltratievolume van 2.900 liter en heeft een diepte van 30 cm. De noodoverloop wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat. Er wordt een afwijking gevraagd voor de inplanting van de infiltratievoorziening binnen de 10-meter zone van een waterloop. Het zwembad heeft een overloop naar de septische put die aangesloten is op de openbare riolering in de straat.

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

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 5.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening waarvan de noodoverloop met een lozingsconstructie afwatert in de openbare riolering. De afwijking om binnen de 10-meter zone van een waterloop een infiltratiezone te voorzien kan worden toegestaan daar er slechts een beperkt deel binnen de zone valt.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken voorzien aan de oevers van de Vertakking De Pauw waardoor er geen effecten worden verwacht op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv van haar patrimonium. 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."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 16 december 2025 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 september 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV4

Op 5 december 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV4 op het Omgevingsloket geplaatst.

De wijzigingen worden als volgt gemotiveerd:

"Na overleg met de bezwaarindiener werd een compromisvoorstel bereikt.

De gewijzigde projectinhoud komt tegemoet aan de wensen van de bezwaarindieners én verwerkt de opgelegde voorwaarden van de Stad Gent."

Het compromisvoorstel omvat in hoofdzaak volgende zaken:

- Het verlagen van de hoogte van de muur tussen beide percelen

"We hebben de ophoging kunnen beperken door optimalisatie van het pakket en lagere vrije

plafondhoogtes. Echter, zoals aangeduid op de snede is er in het bestaande gebouw een historisch deurgeheel dat waardevol is vanwege de erfgoedwaarde. Hierdoor kan de plafondhoogte niet verder verlaagd worden."

- De lichtstraat

"Deze werd drastisch verlaagd en teruggebracht tot op een hoogte van max. 6 m boven het voetpad (hoogte aangegeven als maximum afwijkingshoogte in het BPA en de beoordeling van het initiële dossier).

Van belang hierbij te vermelden is dat we deze niet lager konden voorzien omdat de burens de warmtepomp niet willen zien staan.

Bijkomend vinden wij dit architecturaal ook wel een meerwaarde."

- De luifel

"Dit punt is niet van belang voor de burens, maar wel voor ons in het kader van EPB. Deze luifel beschermt tegen oververhitting (dit is de W-zijde).

Door de mindere bouwhoogtes is deze natuurlijk mee verlaagd en heeft deze minder impact.

Bovendien heeft de nieuwe uitbouw inclusief luifel nog steeds een veel kleinere bouwdiepte dan de huidige vergunde toestand."

- Warmtepomp

"Verder hebben wij ook de nodige bewijzen aangeleverd dat de plaatsing van de warmtepomp niet ressorteert onder de verplichting van een melding of een exploitatie van een ingedeelde inrichting. Het betreft hier een 'huishoudelijke' warmtepomp met veel kleiner elektrisch vermogen. Bijkomend hebben wij ook nog een akoestische studie uitgevoerd om aan te tonen dat de geluidsvoorwaarden zoals bepaald in de code van de goede praktijk ruimschoots behaald worden. Maar dit is eigenlijk niet van belang voor de vergunning van stedenbouwkundige handelingen."

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

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

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

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

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

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

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De gewijzigde projectinhoud werd op 9 december 2025 aanvaard.

Gezien de aanvraag ook in de gewijzigde projectversie afwijkingen op de voorschriften van het BPA bevat werd aan Stad Gent gevraagd PIV4 aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen.

Tevens werd een nieuw advies gevraagd aan het CBS en aan De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.

Het openbaar onderzoek had plaats van 19 december 2025 t.e.m. 17 januari 2026. Er werden tijdens dit nieuw openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

De adviezen van het CBS en De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West zijn opgenomen in rubriek 1.9.

De beoordeling gebeurt verder op basis van PIV4.

2.2 De watertoets

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

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. Het perceel ligt 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 (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De watertoets werd gedetailleerd uitgevoerd door de waterloopbeheerder, in casu De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.

Deze instantie verleende in fase van beroep een gunstig advies, zonder voorwaarden (zie advies dd. 7 januari 2026 in rubriek 1.9.2).

Dit advies wordt bijgetreden.

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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 De natuurtoets

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

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Wel wordt de kleine zwembadconstructie redelijk dicht geplaatst (1,5 m) van een te behouden boom. Voorafgaand het plaatsen van het zwembad dient een klein wortelonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze afstand te bepalen van deze zijde van het nieuwe zwembad, zodoende dat de boom door de werken niet in het gedrang komt. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

In tegenstelling tot eerdere plannen, wordt nu ook ter hoogte van de tweede aanwezige boom gewerkt, namelijk een lichte ontgraving om een wadizone te creëren. De ontgraving is minimaal (30 cm) en start vanaf 1 m van de stam van de boom, waardoor de impact op de boom zeer laag is.

2.6 Stikstofstoets

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.

2.7 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Heernis'. Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone A voor woningen met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern. De strook voor hoofd- en bijgebouwen heeft een diepte van 17,50 m, gemeten vanaf de rooilijn (diepte wordt berekend i.f.v. perceeldiepte).

De aanvraag is op volgende punten strijdig met de voorschriften van het BPA:

- Artikel 2.2.2 - Bestemming van tuinstrook en binnenkern

In de klasse 3 voor tuinen is de woonbestemming niet toegelaten.

De te realiseren bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 18,16 m, exclusief een 1,21 m diepe luifel.

Het gedeelte van de gelijkvloerse aanbouw tussen bouwdieptes 17,50 m en 18,16 m heeft een bestemming 'wonen' en is dus strijdig met de bestemmingsvoorschriften.

Het gedeelte onder de luifel betreft het terras die in de tuinstrook voortloopt, de luifel is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften.

- Artikel 3.3.3 – Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern

Dit artikel bepaalt het volgende:

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

Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen, behalve ..."

De nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +5,05 m, gemeten t.o.v. het trottoirpeil (= 32 cm lager dan in PIV3).

De luifel heeft een hoogte van 4,80 m t.o.v. het trottoirpeil (= 57 cm lager dan in PIV3).

Opmerking:

Er wordt centraal in het platte dak van de aanbouw een lichtstraat met een totale hoogte van 5,37 m t.o.v. het trottoirpeil voorzien (= 1,34 m lager dan in PIV3) op ± 1,9 m afstand van de linkerzijperceelgrens met nr. 104 en ± 3,1 m afstand van de rechterzijperceelgrens met nr. 102.

Deze lichtstraat is NIET strijdig met artikel 3.3.3., gezien zij qua hoogte valt onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (in casu 3,50 m t.o.v. trottoirpeil), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

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

Artikel 4.4.9/1 VCRO 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. (...)."

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

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

De gevraagde afwijkingen kunnen toegestaan worden op basis van volgende motivering:

- De gelijkvloerse aanbouw overschrijdt de maximum toelaatbare bouwdiepte slechts met 18,16 m - 17,50 m = 66 cm. Het gaat hier over een beperkte afwijking op de bouwdiepte en de bestemming.

De tuinzone heeft op dit perceel een oppervlakte van 122,5 m². De bebouwingsgraad in de tuinzone mag maximaal 25 % of 30,6 m² bedragen. Gezien de maximale bebouwbare oppervlakte in de tuinzone niet wordt overschreden en er enkel een afwijking op bestemming wordt voorzien kan er akkoord worden gegaan met deze afwijking. Hierbij blijft er een voldoende ruime onverharde tuinzone behouden en het nieuwe voorstel is een verbetering t.o.v. de bestaande toestand, waar het gelijkvloers een bouwdiepte heeft van ± 23 m.

- De luifel van 1,21 m diep betreft een overdekking van het terras en is dus op zich niet strijdig met de bestemming.

Door de hoogte van de luifel te beperken t.o.v. de vorige PIV is er geen bezwaar van de burens meer.

- Het 1,18 m hoger liggen van de gelijkvloerse pas t.o.v. het trottoirpeil resulteert in de noodzaak tot het afwijken op de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte. Gemeten vanaf de nulpas van de woning en rekening houdend met de noodzakelijke dakopbouw en diktes voor het voorzien van een groendak, isolatie en structuren, is de vooropgestelde totale hoogte ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de directe aanpalende alsook de omgeving om soortgelijke bouwhoogte te hanteren.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

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

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

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

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten hoofd- en nevenbestemmingen binnen elke strook, de inplanting, de toegelaten bouwhoogte en -diepte van hoofd- en bijgebouwen, de toegelaten dakvorm, de toegelaten gevel- en dakmaterialen,

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 afwijkingen werden hierboven beoordeeld én in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden.

In PIV4 wordt aan de bezwaren van de derden tegemoetgekomen, zoals blijkt uit de bij deze PIV gevoegde stukken én het feit dat geen bezwaarschriften werden ingediend n.a.v. het openbaar onderzoek dat i.f.v. deze PIV werd gehouden.

Inzake de dakuitbouw, het zwembad, de opening in de tuinmuur en het herstel van de voorgevel wordt het standpunt van het CBS bijgetreden (zie rubriek 1.7).

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De door het CBS opgelegde voorwaarden m.b.t. het groendak, de tuinmuur, het wortelonderzoek en de riolering blijven behouden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025002145 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025002145 ingediend door Debaere wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

Groendak

Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw mag niet als dakterras gebruikt worden, het mag enkel sporadisch toegankelijk zijn voor onderhoudswerken.

Tuinmuur

De opening in de tuinmuur achteraan moet worden uitgevoerd zoals opgenomen in de begeleidende nota met een maximale lengte van 3 m en een hoogte van 0,8 m.

Wortelonderzoek

Voorafgaand het plaatsen van het zwembad wordt een klein wortelonderzoek uitgevoerd om de precieze afstand te bepalen van deze zijde van het nieuwe zwembad, zodoende dat de boom door de werken niet in het gedrang komt.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder 'Mijn privéwaterafvoer').
- Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer. Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder 'Mijn privéwaterafvoer'). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

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 wegenaanleg;

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of

meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 Kerckhovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

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

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

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

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

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de

bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter