

Deputatie

Besluit

Zitting van 2 april 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025090017

83 **2026_DEP_00690** **OVberoep 2025090017 - Gent - Maroli projects bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 2 april 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Maroli projects bv, Statiestraat 59 te Zulte heeft per beveiligde zending van 18 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025090017.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Goudstraat 16, kadastraal gekend 2° afdeling, sectie B, nr. 188.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van werken bij de herbouw van een rijwoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl. de regularisatie van uitgevoerde werken bij de herbouw van een rijwoning.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 16 oktober 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van vrijdag 14 november 2025 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 8 december 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 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 17 maart 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: College van Burgemeester en Schepenen
Namens de aanvrager: mr. Bart De Becker loco mr. Isabelle Vandeschoor
Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van
- het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeteer van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De bouwplaats ligt in woongebied met cultureel, 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 terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

- Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
- De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

- De stadswoning opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed werd reeds gesloopt en herbouwd (OMV 2022132114 dd. 5/01/2023).

- Het terrein is gelegen in de historische stadskern van Gent (vastgestelde archeologische zone).

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Er werden in eerste aanleg geen adviezen opgevraagd.

1.4 Historiek

Omgevingsvergunningen

- Op 14 april 2022 werd een weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen voor het herbouwen van een bestaande rijwoning. (OMV_2022010338)

In beroep werd op 4 augustus 2022 de aanvraag stopgezet om reden dat de gewone procedure diende gevolgd te worden ipv de vereenvoudigde procedure.

- Op 05/01/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herbouwen van een bestaande woning. (OMV_2022132114)

Handhaving

Op 13/05/2025 werd het volgende vastgesteld:

- Het dakterras is groter uitgevoerd dan vergund en meet ca. 20,4 m² in plaats van 14,6 m². De balustrade en beplanking zijn achteraan tot op de dakrand geplaatst.
- Het groendak is niet aangelegd.
- De balustrade is uitgevoerd in metalen spijlen en niet in helder glas.
- De toegang tot de dakverdieping is een kwartslag gedraaid waardoor de toegang tot het terras zich evenwijdig aan de achtergevel bevindt.
- De linkerzijgevel is vanaf halverwege de eerste verdieping voorzien van ramen van ca. 40 cm breed.
- De regenwaterput is niet geplaatst.

Op 20/06/2025 werd aangemaand om tegen uiterlijk 23/08/2025 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen conform aan de uitvoering.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een aantal uitgevoerde werken aan een nieuwbouwwoning (gesloten bebouwing) gelegen aan de Goudstraat, in het stedelijk weefsel van de Gentse Binnenstad. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een aaneengesloten rijbebouwing. De aanvraag betreft een regularisatie van uitgevoerde werken die afwijken van de omgevingsvergunning die in januari 2023 (OMV_2022132114) werd afgeleverd.

Volgende afwijkingen worden ter regularisatie voorgelegd:

1/ Toegang dakverdieping en dakkoepel

De vaste trap naar de dakverdieping werd een kwartslag gedraaid. De voorziene elektrisch openende dakkoepel kon technisch niet zoals gepland geplaatst worden (te breed t.o.v. de beschikbare ruimte) en werd daarom gedraaid. Dit heeft geen impact op volume of bouwhoogte.

2/ Uitbreiding dakterras

Het dakterras werd groter uitgevoerd dan vergund en loopt, door de gewijzigde positie van de dakkoepel, door tot aan de achtergevel. De breedte aan de straatzijde werd behouden.

3/ Geen groendak

Het vergunde groendak van 12,23 m² werd niet aangelegd. Als motivatie wordt aangehaald dat het dakoppervlak volledig benut wordt door de uitbreiding van het dakterras en de plaatsing van zonnepanelen.

4/ Wijziging balustrade

De balustrade werd om technische redenen uitgevoerd in metalen spijlen in plaats van helder glas.

5/ Ramen in linkerzijgevel

Achter de vergunde gevel in glasdallen werd een tweede gevel met schrijnwerk geplaatst, aangezien de glasdallen onvoldoende isolerend bleken volgens de EPB-studie.

In de tussenruimte werden in de linkerzijgevel ramen voorzien, deze zullen worden uitgevoerd in mat glas.

6/ Het niet plaatsen van een regenwaterput

Door fundering op palen en beperkte ruimte op het perceel kon de regenwaterput (5000 liter) niet geplaatst worden. De locatie werd ingenomen door funderingspalen en leidingen."

1.6 Openbaar onderzoek

Er werd over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.8 Groendak;

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

Toetsing: Niet conform:

Het vergunde groendak van 12,23 m² werd niet aangelegd. Als motivatie wordt aangehaald dat het dakoppervlak volledig benut wordt door de uitbreiding van het dakterras en de plaatsing van zonnepanelen. Nochtans tonen de plannen aan dat er nog 12,41 m² plat dak beschikbaar is dat niet als terras wordt gebruikt. Verder werd er in de voorgaande vergunning een hemelwaterput voorzien. Door fundering op palen en beperkte ruimte op het perceel kon de regenwaterput (5000 liter) niet geplaatst worden. Gezien er geen regenwaterput is, vervalt de vrijstelling voor het voorzien van een groendak en is er zelfs een verplichting hiertoe. Dit zou oplosbaar zijn met een bijzondere voorwaarde maar gezien meer fundamentele gebreken wordt dit een bijkomende weigeringsgrond.

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning; (woonkamer)

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer.

Toetsing: niet conform:

De vergunde woonkamer had een oppervlakte van 30,33m² volgens de plannen. Door het ontdebelen van de voorgevel alsook de andere trap is de oppervlakte van de woonkamer verkleint tot 24,66m². De keuken, eetplaats en zitplaats maken deel uit van één open ruimte waardoor de 24m² die de woonkamer minimaal moet bedragen met 3m² groter moet worden voorzien, zijnde 27m². De aanvraag voldoet hier niet aan en dit is niet oplosbaar met bijzondere voorwaarden.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de regularisatie van wederrechtelijk uitgevoerde werken aangevraagd. In de oorspronkelijke vergunning werd er een hemelwaterput voorzien. Deze werd bij de uiteindelijke uitvoering van de werken niet meer voorzien met volgende motivatie:

'Er wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput om de reden dat het perceel volledig is bebouwd. Het perceel is maar 36,21m² groot. De woning werd bovendien – na afbraak en sonderingsonderzoek – op palen gefundeerd. Door de paalfundering is er (helaas) geen plaats meer om een regenwaterput te plaatsen.'

Principieel is er geen bezwaar tegen het niet voorzien van een hemelwaterput. Echter kan er enkel een vrijstelling afgeleverd worden mits het voorzien van alle nieuwe platte daken als groendak.

Oorspronkelijk werd een aanzienlijk aandeel van het platte dak voorzien als groendak.

Dit wordt in huidige aanvraag niet voorzien zoals oorspronkelijk vergund waardoor een vrijstelling niet gegund kan worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er wordt besloten dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door het niet voorzien van een hemelwaterput alsook door het niet voorzien van een groendak. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geremedieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In huidige aanvraag wordt de regularisatie van reeds uitgevoerde werken aangevraagd. De oorspronkelijke vergunning (OMV_2022132114) ging uit van de sloop en nieuwbouw van een eengezinswoning. Echter werden volgende werken niet conform deze vergunning uitgevoerd:

1/ Toegang dakverdieping en dakkoepel

De toegang tot de dakverdieping is een kwartslag gedraaid waardoor de toegang tot het terras zich evenwijdig aan de achtergevel bevindt. Dit impliceert dat de toegang tot het dak te dicht bij de aanpalende perceelsgrens gelegen is en er bijgevolg een ophoging van deze achterste perceelsgrens noodzakelijk is om de toegang conform het Burgerlijk Wetboek 'lichten en zichten' te voorzien. Er worden al 3 volwaardige bouwlagen tot op de achterste perceelsgrens voorzien en het bijkomend ophogen van de achterste perceelsgrens wordt vanuit een ruimtelijk oogpunt ongunstig beoordeeld gezien de te grote impact op de omgeving. Het moeten voorzien van een zichtscherm louter in functie van het wijzigen van de draairichting van de trap is geen ruimtelijk argument en dit is oplosbaar door de trap in zijn oorspronkelijk positie boven te laten komen en bijgevolg geen zichtscherm te moeten voorzien.

2/ Uitbreiding dakterras

Het dakterras is groter uitgevoerd dan vergund en meet ca. 20,4 m² in plaats van 14,6 m². De balustrade en beplanking zijn achteraan tot op de dakrand geplaatst. Zoals hierboven vermeld wordt dezelfde beoordeling hernomen voor het voorzien van een dakterras overheen een groot aandeel van het platte dak en tot op de achterste perceelsgrens. Hierbij wordt het dakterras voorzien van een geperforeerd zichtscherm waardoor het dakterras op de achterste perceelsgrens strijdig is met het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten', daar dat er weldegelijk zichten mogelijk zijn. De impact dat dit dakterras met bijhorende zichtscherm heeft op de naburige percelen is ruimtelijk niet te motiveren en wordt ongunstig beoordeeld. Het dakterras dient uitgevoerd te worden zoals oorspronkelijk vergund en voldoende afstand te behouden van de achterste perceelsgrens. Het zichtscherm komt niet voor regularisatie/vergunning in aanmerking en is te verwijderen.

3/ Geen groendak

Door het terras groter uit te voeren werd het oorspronkelijk vergunde groendak niet uitgevoerd. Gezien de oorspronkelijk vergunde hemelwaterput ook niet werd uitgevoerd is er geen vrijstelling mogelijk voor deze hemelwaterput zolang er geen groendak wordt voorzien. Door zowel de hemelwaterput alsook het groendak niet uit te voeren resulteert dit in een ongunstige watertoets alsook een strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement. Een vrijstelling voor het niet voorzien van een hemelwaterput is enkel te motiveren en aanvaardbaar indien het groendak zoals oorspronkelijk vergund wordt uitgevoerd.

4/ Wijziging balustrade

De balustrade is uitgevoerd in metalen spijlen en niet in helder glas. Dit betreft louter een esthetische keuze en is ruimtelijk aanvaardbaar en zelfs beter inpasbaar binnen de omgeving.

5/ Ramen in linkerzijgevel

De oorspronkelijke voorgevel bestaande uit glasdallen werd voorzien van een tweede gevel in functie van het ontdebelen van de voorgevel en het binnenvolume vanwege energetische bepalingen. Principieel is hier geen bezwaar tegen echter zorgt het ontdebelen van de voorgevel ervoor dat de woonkamer (keuken, eetkamer en zitruimte) onvoldoende groot is en dus strijdig is met het Algemeen Bouwreglement. Hiervoor kan geen afwijking toegestaan worden wat resulteert in een ongunstige beoordeling.

Verder zijn er halverwege in de linker zijgevel op de linker perceelsgrens, ramen voorzien van ca. 40cm. Door het voorzien van deze ramen op de perceelsgrens is er een rechtsreeks zicht mogelijk overheen de perceelsgrens en zijn deze strijdig met het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten'. Volgens de plannen is dit voorzien in mat glas maar werd dit volgens de aangeleverde foto's niet zo uitgevoerd. Deze ramen zijn te verwijderen.

6/ Het niet plaatsen van een regenwaterput

Door fundering op palen en beperkte ruimte op het perceel kon de regenwaterput (5000 liter) niet geplaatst worden. Een afwijking hiervoor is ruimtelijk aanvaardbaar maar enkel bij het voorzien van een groendak, wat in huidige aanvraag niet wordt voorzien en dus zorgt voor een strijdigheid met de geldende regelgeving.

De totaliteit van de te regulariseren werken overschrijden de draagkracht van het perceel, zijn niet te remediëren met bijzondere voorwaarden en komen bijgevolg niet voor regularisatie/vergunning in aanmerking. Dit resulteert in een ongunstige beoordeling van huidige aanvraag tot regularisatie. Een nieuwe aanvraag zal rekening moeten houden met de hierboven vermelde elementen om voor regularisatie in aanmerking te komen.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg:

- Ongunstige watertoets (geen hemelwaterput)
- Strijdig met het Algemeen Bouwreglement (woonkamer, groendak)
- Strijdig met het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten'
- Te grote ruimtelijke impact (zichtschermb)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het herbouwen van een rijwoning aan MAROLI PROJECTS bv (O.N.:0773833831) gelegen te Goudstraat 16, 9000 Gent..."
..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De aanvrager haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- Mbt strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement
 - Groendak: De totale dakoppervlakte van het gebouw is 33,5 m². Op dit dak werd een dakterras voorzien (obv Art. 4.19 van het Algemeen bouwreglement) en er werden zonnepanelen voorzien (een verplichte eis door EPB naar hernieuwbare energie). Er blijft geen plaats over voor een groendak.
Indien gewenst door deputatie zou het platte dak kunnen aangelegd worden als groendak, maar dan moeten de zonnepanelen weg en voldoet de woning niet aan de geldende E-peil eisen.
 - Minimum oppervlakte van de woonkamer: Er werd een tweede binnenwand geplaatst achter de voorgevel om de isolatie van de voorgevel te verhogen.
Deze binnengevel werd op een afstand van de geïsoleerde voorgevel geplaatst, zodat deze gevels ook onderhouden kunnen worden (50cm) De ruimte tussen de geïsoleerde buitengevel en de volledig openschuivende binnenramen is een binnenruimte en wordt ook gebruikt als uitbreiding van de woonkamer, zowel visueel als gebruik-technisch. Deze ruimte wordt ook mee verwarmd.
De woonkamer is 29,6 m² groot en voldoet bijgevolg aan artikel 4.18 van het algemeen bouwreglement.

Mbt de watertoets

Het was technisch onmogelijk om een regenwaterput te plaatsen doordat het gebouw gefundeerd moest worden op palen door de slechte toestand van de grond.

De totale oppervlakte van het dak, inclusief dakranden en toegangsluik is slechts 33 m². Het grootste deel is terras, waarvan de afloop niet op de regenwaterput wordt aangesloten maar rechtstreeks op de RWA afvoer. Dat wil zeggen dat er slechts ongeveer 10 m² op de regenwaterput zou aangesloten worden. Er zou dus zodanig weinig regenwater in de regenwaterput komen, dat deze constant met een tuinslang zou moeten bijgevoerd worden.

- mbt de toegang dakverdieping en dakkoepel

Het perceel is na afbraak iets kleiner gebleken. Bij het uitwerken van het technisch uitvoeringsdossier moest de trap uiteindelijk twee tredes verder draaien. De koepel moest worden verdraaid om de armen plaats te geven.

Een toegang tot een dakterras is meestal uitgevoerd met een extra bouwvolume (en deur), als een extra bouwlaag. Hier hebben we gewerkt met een (complex) groot opengaand dakluik – waardoor de ruimtelijk impact juist kleiner is. Het zichtscherm komt tot 11,25m. Het aanpalende gebouw heeft een totale kroonlijsthoogte van 11,30 met daarbovenop een hellend dak.

De aanpassing met een beperkt lichtdoorlatend zichtscherm (enkel ter hoogte van het terras) is ruimtelijk aanvaardbaar.

- mbt de uitbreiding dakterras

Een toegang tot een dakterras is meestal uitgevoerd met een extra bouwvolume (en deur), als een extra bouwlaag. Hier hebben we gewerkt met een (complex) groot opengaand dakluik – waardoor de ruimtelijk impact juist kleiner is. De balustrade werd doorgetrokken langs de dakkoepel omwille van logische veiligheidsredenen.

Een beperkt lichtdoorlatend zichtscherm gemonteerd aan de spijltjesbalustrade ter compensatie voor inkijk naar achter toe lijkt geen grote ruimtelijk impact, vergeleken met een volledig gesloten bouwlaag als toegang tot het dakterras.

- De zijramen worden ondoorzichtig gemaakt.

Deze ramen worden mat gemaakt. Er is ook de mogelijkheid de ramen af te timmeren langs buiten

met gesloten houten platen, gelakt in het wit. Dit zou de ruimtelijke kwaliteit van de woning wel verminderen.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 8 december 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 16 december 2025 volgend ongunstig advies uit: "...

In het (de) beroep(s)chrift(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 16 oktober 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd...."

Motivering

2.1 De MER-toets

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

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

2.2 De natuurtoets

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

De bouwplaats betreft een dichte bebouwing en is op de biologische waarderingskaart bijgevolg aangeduid als biologisch minder waardevol.

Het betreft een regularisatie van de verbouwing van een bestaande woning. Het stikstofdecreet is bijgevolg niet van toepassing.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 De juridische toets

2.4.1 Toetsing gewestplanbestemming

De aanvraag is gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De herbouw van de woning werd reeds vergund op 5 januari 2023 (OMV_2022132114). Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van de uitgevoerde werken aan de eengezinswoning.

De aanvraag is in overeenstemming met e voorschriften van het gewestplan.

2.4.2 Toetsing Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

De stad Gent oordeelde dat de aanvraag niet in overeenstemming is, gelet op de afwijking op volgende artikels:

"Artikel 3.8 Groendak: Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput."

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd wanneer gesteld wordt dat voorliggende aanvraag hieraan niet voldoet. Het vergunde groendak van 12,23m² werd niet

aangelegd. Als motivatie wordt aangehaald dat het dakoppervlak volledig benut wordt door de uitbreiding van het dakterras en de plaatsing van zonnepanelen.

De verordening voorziet dat de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, een afwijking kan toestaan voor andere functies of redenen dan de in de verordening vermelde uitzonderingen. Deze afwijkingsbepaling is echter een uitzondering, en kan slechts worden toegestaan indien de motivering tot afwijking gegrond is.

Dit is in voorliggende aanvraag vooralsnog niet het geval. In voorliggende aanvraag wordt het dakoppervlak ingenomen door het dakterras en de zonnepanelen. De toegang tot de dakverdieping is een kwartslag gedraaid, waardoor het dakterras volledig tot tegen de achterste perceelsgrens wordt voorzien. Hierdoor dient een zichtscherf geplaatst te worden van 5m op 2m. De plaatsing van het zichtscherf voldoet niet aan de goede ruimtelijke ordening (zie bespreking goede ruimtelijke ordening). Het dakterras dient verder van de achterste perceelsgrens te worden ingericht. Hierdoor ontstaat opnieuw de mogelijkheid om een groendak te realiseren.

Verder oordeelt de stad Gent dat de aanvraag in strijd is met artikel 4.18 van het Algemeen Bouwreglement:

"Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning; (woonkamer)

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer."

De vergunde woonkamer had een oppervlakte van 30,33m² volgens de plannen (2022132114). Door het ontdebelen van de voorgevel alsook de andere trap is de oppervlakte van de woonkamer verkleind tot 24,66m². Aangezien keuken, eetplaats en zitplaats deel uitmaken van één open ruimte, dient de woonkamer minimaal 27 m² te bedragen. Het college oordeelt dat de aanvraag hieraan niet voldoet.

De aanvrager stelt dat er een tweede binnenwand geplaatst werd achter de voorgevel om de isolatie van de voorgevel te verhogen. Deze binnengevel werd op een afstand van de geïsoleerde voorgevel geplaatst, zodat deze gevels ook onderhouden kunnen worden (50cm). De ruimte tussen de geïsoleerde buitengevel en de volledig openschuivende binnenramen is een binnenruimte en wordt ook gebruikt als uitbreiding van de woonkamer, zowel visueel als gebruik-technisch. Deze ruimte wordt ook mee verwarmd.

Het standpunt van de aanvrager kan in deze worden gevolgd. Deze ruimte kan als uitbreiding van de woonkamer worden gezien. Bij herberekening van de oppervlaktes op de plannen blijkt de leefruimte echter 25,5m² te beslaan. Dit voldoet nog steeds niet aan het Algemeen Bouwreglement dat een minimum van 27m² vereist. Er dient gewezen te worden op een discrepantie in de opgegeven oppervlakten van de leefruimte: op het plan staat 24,66 m², terwijl in het beroepsschrift 29,6 m² wordt vermeld. De aanvrager dient duidelijk te motiveren hoe deze oppervlaktes zijn berekend. Gelet op bovenstaande dient geoordeeld dat de aanvraag in strijd is met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO. In huidige aanvraag wordt de regularisatie van reeds uitgevoerde werken aangevraagd. De oorspronkelijke vergunning (OMV_2022132114) ging uit van de sloop en nieuwbouw van een eengezinswoning. Echter werden een aantal werken niet conform deze vergunning uitgevoerd: o.a. toegang dakverdieping en dakkoepel, uitbreiding dakterras, het niet aanleggen van het groendak, wijziging balustrade en ramen in linkerzijgevel.

De woning is gelegen aan de Goudstraat, in het stedelijk weefsel van de Gentse binnenstad. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een aaneengesloten rijbebouwing.

1/ Toegang dakverdieping en dakkoepel

De toegang tot de dakverdieping is een kwartslag gedraaid waardoor de toegang tot het terras zich evenwijdig aan de achtergevel bevindt. Dit impliceert dat de toegang tot het dak te dicht bij de aanpalende perceelsgrens gelegen is en er bijgevolg een ophoging van deze achterste perceelsgrens

noodzakelijk is om de toegang conform het Burgerlijk Wetboek 'lichten en zichten' te voorzien. Aangezien het gebouw reeds drie volwaardige bouwlagen tot op de achterste perceelsgrens omvat, wordt een bijkomende ophoging van deze perceelsgrens over een lengte van 5 m en een hoogte van 2 m, louter ten behoeve van de inrichting van een dakterras, vanuit ruimtelijk oogpunt ongunstig beoordeeld wegens de aanzienlijke impact op de omgeving. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt hierin gevolgd.

Het voorzien van een zichtscherf met een diepte van 5 m en een hoogte van 2 m, uitsluitend als gevolg van het wijzigen van de draairichting van de trap, vormt geen aanvaardbaar ruimtelijk argument. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is het aangewezen te onderzoeken of het technisch mogelijk is om de lichtkoepel en/of de toegang tot de dakverdieping anders te oriënteren of – indien dit aantoonbaar niet mogelijk blijkt – minstens het zichtscherf tot een minimum te beperken. Dit laat toe te vermijden dat het volledige dakterras tot aan de perceelsgrens wordt doorgetrokken en dat een dergelijk zichtscherf noodzakelijk is, terwijl tegelijk opnieuw ruimte kan worden gecreëerd voor de aanleg van een groendak.

2/ ramen in linkerzijgevel

De oorspronkelijke voorgevel bestaande uit glasdallen werd voorzien van een tweede gevel in functie van het ontdebellen van de voorgevel en het binnenvolume vanwege energetische bepalingen. Vanaf de eerste verdieping zijn in de linker zijgevel op de linker perceelsgrens, ramen voorzien van ca. 40cm. Door het voorzien van deze ramen op de perceelsgrens is er een rechtsreeks zicht mogelijk overheen de perceelsgrens. Dit is strijdig met het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten'. De voorgestelde oplossingen, zijnde het ondoorzichtig maken van de ramen, nemen het fundamentele bezwaar niet weg. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt hierin bijgetreden. De gevelopeningen blijven gesitueerd op een verwaarloosbare afstand van de perceelsgrens en functioneren stedenbouwkundig als ramen.

De aanvrager stelt in het beroepsschrift voor om de ramen af te timmeren met houten platen. De plannen dienen hieraan aangepast te worden, zodat een duurzame en architecturaal geïntegreerde oplossing wordt voorzien

3/ Wijziging balustrade

De balustrade is uitgevoerd in metalen spijlen en niet in helder glas. Dit betreft louter een esthetische keuze en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Voor wat betreft het groendak kan verwezen worden naar de bespreking onder 'Toetsing algemeen bouwreglement'.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening vooralsnog niet doorstaat.

2.6 Verlenging beslissingstermijn

Zoals voorzien in artikel 66, §2/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet werd door de aanvrager op 22 januari 2026 op gemotiveerde wijze gevraagd om de beslissingstermijn eenmalig met 60 dagen te verlengen.

Gelet op het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging werd de termijn verlengd met 60 dagen tot en met 7 april 2026.

2.7 Wijzigingsverzoek dd. 24 februari 2026 (PIV4)

Op 24 februari 2026 diende de aanvrager een wijzigingsverzoek in om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van de provinciaal omgevingsambtenaar.

De gewijzigde projectinhoud omvat volgende wijzigingen:

- Een deel van het dakterras wordt vervangen door een groendak (6 m²). Op deze manier wordt het dakterras weg van de achterste perceelsgrens getrokken. Een dakterras en groendak wordt in principe niet op een regenwaterput aangesloten, maar op de overloop ervan. Een regenwaterput zou in deze situatie zinloos zijn, en hierop zou moeten afgeweken worden.

- Ter verduidelijking verklaren bouwheer en architect dat oppervlakte netto gemeten van de leefruimte 25,9 m² bedraagt en de door de POA genoemde 'uitbreiding van de woonkamer' 2,75 m². Dat is een totaal van 28,65 m² (dit is netto met de raamprofielen, technische koker ed. afgetrokken van de oppervlaktes). Dit is groter dan het minimum van 27m² uit het Algemeen Bouwreglement.

- Het is technisch onmogelijk om de koepel te draaien. Dit had absoluut zeker de voorkeur, maar bleek niet mogelijk (de koepel zou dan in de gemene muur zitten).

De aanleg van een groendak in plaats van deel dakterras (zie boven) wordt voorzien tot op 2,2m van de perceelsgrens achteraan. Verder wordt gewerkt met stapstenen als toegang tot het dakterras vooraan. De koepel zelf vormt een barrière voor lichten en zichten. Op deze manier kan het zichtscherm helemaal worden weggehaald en wordt maximaal tegemoetgekomen aan het bezwaar over het zichtscherm.

- De ramen op zijkant worden gesloten met gelakt hout, in gebroken wit RAL9001, hetzelfde als de raamprofielen.

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. Art. 64 stelt bijkomend dat: *"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."

Voorliggend wijzigingsverzoek komt tegemoet aan geleverde adviezen, brengt geen schending van de rechten van derden met zich mee en doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Gezien voldaan is aan de drie voorwaarden dient geen openbaar onderzoek georganiseerd worden.

- Met betrekking tot strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement

"Artikel 3.8 Groendak: Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput."

In de gewijzigde projectinhoudversie PIV 4 werd een deel van het dak ingericht als groendak, nl. 6m². Hierdoor wordt het dakterras verder van de achterste perceelsgrens getrokken, zoals ook aanvankelijk vergund (OMV_2022132114).

Ten opzichte van de vergunde toestand wordt enkel de linker dakstrook niet als groendak aangelegd, maar voorzien van zonnepanelen. Op deze manier kan de woning voldoen aan de geldende E-peileisen.

Artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement voorziet in de mogelijkheid om een afwijking toe te staan. Gelet op de vergunde situatie en het feit dat een deel van het groendak wordt ingenomen door zonnepanelen, kan deze afwijking als aanvaardbaar worden beschouwd.

De aanvraag kan bijgevolg in overeenstemming gebracht worden met art. 3.8. van het Algemeen Bouwreglement.

"Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning; (woonkamer)

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer."

Zoals hoger reeds gesteld kan aanvaard worden dat de ruimte tussen de voorgevel en de tweede binnenwand meegerekend wordt bij de oppervlakte van de woonruimte. De ruimte tussen de geïsoleerde buitengevel en de volledig openschuivende binnenramen is een binnenruimte en wordt ook gebruikt als uitbreiding van de woonkamer, zowel visueel als gebruik-technisch. Deze ruimte wordt ook mee verwarmd. De totale oppervlakte van de woonruimte bedraagt op die manier 28,65m² (dit is netto met de raamprofielen, technische koker e. d. afgetrokken van de oppervlaktes). Dit werd op de plannen ook aangepast. De aanvraag voldoet hiermee aan het Algemeen Bouwreglement dat een minimum van 27m² oplegt.

- Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening

- Ramen in linkerzijgevel

De ramen op zijkant worden gesloten met gelakt hout, in gebroken wit RAL9001, hetzelfde als de raamprofielen. De plannen werden hieraan aangepast.

- Toegang dakverdieping en dakkoepel

In PIV 4 wordt het dakterras opnieuw ingeperkt en voorzien tot op 2,2m van de perceelsgrens achteraan, zoals oorspronkelijk vergund. Ondanks dat het dakterras op zekere hoogte gelegen is, is de inblik op naburige percelen relatief beperkt. Het dakterras is immers volledig geïoriënteerd naar de straatkant. Het blijft op 1,9m van de linker zijdelingse perceelsgrens en op 2,2m van de achterste perceelsgrens. Het voorzien van een dakterras zorgt ervoor dat de woning, ondanks de beperkte perceelsoppervlakte, toch kan beschikken over een buitenruimte.

De toegang tot het dakterras gebeurt via stapstenen over het groendak die doorlopen tot aan de achterste perceelsgrens. De aanvrager geeft in de begeleidende nota bij PIV 4 aan dat het technisch niet mogelijk is om de koepel te draaien, aangezien deze dan in de gemene muur zou uitkomen. Het perceel is na afbraak iets kleiner gebleken. Bij het uitwerken van het technisch uitvoeringsdossier moest de trap uiteindelijk twee tredes verder draaien.

Door de toegang tot aan de achterste perceelsgrens te laten doorlopen, ontstaat er een probleem inzake lichten en zichten, aangezien er op die manier rechtstreekse inblik mogelijk is op de aanpalende percelen. Overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek dient hierbij een minimale afstand van 1,90 m gerespecteerd te worden. Om de aanvraag hiermee in overeenstemming te brengen wordt een zichtscherms opgelegd tot en met de zone van de stapstenen (met een maximale lengte van 3 m en een hoogte van 2m). Dit vormt een beperktere ingreep dan de oorspronkelijke regularisatieaanvraag, waarin een zichtscherms van 5 m werd voorgesteld. Een zichtscherms van 3 m is aanvaardbaar omdat het zich beperkt tot de strikt noodzakelijke zone waar effectieve inblik ontstaat, in plaats van het volledige terras af te schermen. Hierdoor wordt voldaan aan de regelgeving inzake lichten en zichten, terwijl de ruimtelijke impact en visuele hinder voor de omgeving tot een minimum worden herleid.

Met de wijzigingen in de projectinhoudversie PIV4 komt de aanvrager tegemoet aan de gemaakte bezwaren en is de aanvraag in overeenstemming te brengen met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent en met de goede ruimtelijke ordening.

2.8 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is bebouwd met een rijwoning. Met voorliggende aanvraag wordt de regularisatie van de wederrechtelijk uitgevoerde werken aangevraagd. In de oorspronkelijke vergunning werd er een hemelwaterput voorzien (OMV_2022132114). Deze werd bij de uiteindelijke uitvoering van de werken niet meer voorzien. De aanvrager wenst een afwijking te bekomen op het plaatsen van een hemelwaterput om de reden dat het perceel volledig is bebouwd en slechts 36,21m² groot is. Doordat de woning uiteindelijk moest gefundeerd worden op palen door de slechte toestand van de grond, was het technisch niet mogelijk om een regenwaterput te plaatsen.

Artikel 12 van de hemelwaterverordening laat toe om gemotiveerd af te wijken van de opgelegde verplichtingen indien dit, omwille van specifieke redenen met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden, wettelijke voorschriften of plaatselijke terreinkenmerken, verantwoord of noodzakelijk is.

In voorliggende aanvraag wordt vastgesteld dat het perceel een heel erg beperkte oppervlakte heeft en dat de woning gefundeerd diende te worden op palen. Hierdoor is de plaatsing van een hemelwaterput technisch niet haalbaar.

Gelet op deze omstandigheden wordt geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden om een afwijking toe te staan, en kan bijgevolg een afwijking op de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput worden verleend.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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

De aanvrager stelt onder meer zich te kunnen vinden in het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar, ook wat betreft de voorwaarden, dat de stad nog een repliek indiende, dat de vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten, dat de conformiteit met het ABR betwist wordt door de stad, dat evenwel aangesloten wordt bij het standpunt van de POA, dat het gaan om een zeer specifiek perceel, waar bij de uitvoering van het project een aantal problemen opdoken die moesten opgelost worden.

De stad stelt onder meer dat de omvorming naar een groendak zoals oorspronkelijk vergund positief kan bevonden worden, dat het aangevraagde dakterras nog steeds tot op de achterste perceelsgrens toegankelijk is, via stapstenen, dat het verwijderen van het zichtschermbaan in combinatie met de stapstenen hier nog steeds voor een strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten' zorgt, dat het zichtschermbaan ruimtelijk niet aanvaardbaar is, dat de zone tussen de eerste gevel (glasdallen) en tweede gevel (schuifraam) niet als bewoonbare ruimte kan worden beschouwd, dat de positie van de koepel een rechtstreeks gevolg is van het niet uitvoeren van de vergunning en resulteert dus in de patstelling resulteert dat de uitgevoerde werken zorgen voor een ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn van de toegang tot het dakterras alsook het benodigde zichtschermbaan om dit wel bruikbaar te maken, dat de vergunningverlenende overheid er zich moet voor hoeden te zwichten voor het gewicht van het voldongen feit van een al uitgevoerd toestand en dus moet deze de aanvraag beoordelen als het ware een nieuwe constructie, dat er nog twijfels zijn over de brandoverslag en dus de geldende brandweereisen.

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.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025090017 ingediend door Maroli projects bv kan een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV4

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025090017 ingediend door Maroli projects bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Om in overeenstemming te zijn met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, dient langsheen de toegang tot het dakterras een zichtschermbaan geplaatst te worden. Dit zichtschermbaan moet worden voorzien over een maximale lengte van 3 m, nl. tot en met de zone van de stapstenen, en dient een hoogte van 2 m te hebben

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het 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 kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrb.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor 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.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>)

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens