

Deputatie

Besluit

Zitting van 4 juni 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025143823

46 **2026_DEP_03773** **OVberoep 2025143823 - Gent - Derden (Saver) tegen Cakir - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 4 juni 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Hasan Cakir, met als contactadres Sleepstraat 186A, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 27 november 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025143823.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gentbrugge, deelgemeente van Gent, Priesterstraat 49, 51, kadastraal gekend 23^{ste} afdeling, sectie B, nr. 408T20.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van een zolderverdieping van een meergezinswoning.

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 26 februari 2026 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 2 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Evert Saver, Eikenmolenwijk 25 te Merelbeke-Melle.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 1 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 22 mei 2026;

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 9 januari 2004 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Moscou'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone voor woningen.

- Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt.

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

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 30 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Op 27/11/2008 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van 2 rijwoningen en het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen (vergunning 2008/20271).

Op 03/03/2011 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning (4 app.) - regularisatie van de uitgevoerde toestand (vergunning 2010/20265).

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10046 opgemaakt op 10/11/2016 voor: *"Het afgeknotte gedeelte van het dak is dichtgemaakt zodat er een kleine zolderruimte ontstaat. Er werd nog geen balustrade geplaatst tegen de raamopening van de achtergevel op de 1^{ste} verdieping"*.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag situeert zich langs de Priesterstraat in de wijk Moscou-Volgelhoek. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing.

Het pand in kwestie telt 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak.

Er zijn 4 woonentiteiten gevestigd in dit pand:

- Gelijkvloerse bouwlaag: 1 appartement (NVO 88,50m²) + tuin (22,81m²)
- 2^{de} bouwlaag: 1 appartement (NVO 69,24m²)
- 3^{de} bouwlaag: 1 appartement (NVO 69,24m²)
- Onder hellend dak: studio (NVO onder vrije hoogte van 1,8m bedraagt 34,29m²).

De aanvraag heeft tot doel om aanpassingen aan het dak en de zolderverdieping van de meergezinswoning te regulariseren.

De nok van het dak wordt opgetrokken van 12,49m tot 12,82m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het dak werd uitgevoerd met een helling van 45° (zoals voorzien in het BPA) en niet op 51°, zoals vermeld in de bouwvergunning van 3 maart 2011.

De hoogte van de kroonlijst blijft gelijk (8,65m hoger dan het trottoirpeil).

Door deze aanpassingswerken vergroot de NVO onder vrije hoogte van 1,8m van de studio onder het hellend dak van 34,29m² naar 39,92m² NVO.

Ook is er een afzonderlijke zolderruimte ingericht onder de nokbalk met een vrije hoogte van 1,5m, toegankelijk vanuit de vergunde traphal.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 19 december 2025 tot en met 17 januari 2026 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MOSCOU, goedgekeurd op 9 januari 2004, en is bestemd als zone voor woningen.

De aanvraag voldoet niet volledig aan de voorschriften van het BPA.

Volgens het BPA bedraagt de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte 6m, met een tolerantie van 10 %. De voorliggende aanvraag voorziet echter een kroonlijsthoogte van 8,65m, waardoor deze de toegestane hoogte overschrijdt.

De aanvrager vraagt een afwijking op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en motiveert deze als volgt:

- In de vorige vergunning werd reeds een kroonlijsthoogte van 8,30m toegestaan. De nu aangevraagde hoogte vormt slechts een beperkte bijkomende verhoging ten opzichte van die eerder vergunde situatie.*
- Aan de overzijde van de straat bevindt zich bovendien een gebouw met een nog hogere kroonlijsthoogte.*
- De verhoogde kroonlijsthoogte is noodzakelijk om, binnen de toegelaten dakhelling van maximaal 45° (zoals voorgeschreven in het BPA), voldoende vrije hoogte te realiseren voor de derde verdieping. Hierdoor kunnen de nuttige oppervlaktes voldoen aan de normen van het Algemeen Stedelijk Bouwreglement.*

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De gevraagde afwijking heeft betrekking op de afmetingen van constructies.

De gevraagde afwijking op de voorschriften wordt als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd om de volgende redenen:

- De afwijking ten opzichte van de laatst vergunde toestand is beperkt van omvang.*
- De nieuwe dakrand ligt 40 cm hoger dan die van de linker aanpalende woning. Deze afwijking is beperkt en is inpasbaar de bestaande ruimtelijke context, waar de dakrand van de woningen aan deze zijde van de straat reeds beperkt varieert.*
- De verhoging creëert meer bruikbare ruimte op perceelsniveau, zonder bijkomende inname van open ruimte.*
- De bijkomende hoogte leidt tot een verhoogde woonkwaliteit voor de reeds vergunde studio, doordat er meer functionele en bruikbare binnenruimte ontstaat.*

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project is gelegen binnen het BPA MOSCOU, dat geacht wordt de principes van de goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen. De hoogte van de dakrand en de nok wijkt af van de BPA-voorschriften. Deze afwijkingen worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht vanwege de beperkte omvang van de verhoging, de goede inpassing in het straatbeeld en het feit dat de extra hoogte ertoe leidt dat er meer bruikbare binnenruimte ontstaat zonder bijkomende inname van open ruimte, wat de woonkwaliteit van de reeds vergunde studio ten goede komt. Binnen de omgeving komen bovendien reeds (beperkte) variaties in nok- en dakrandhoogtes voor, waardoor de voorgestelde aanpassing harmonieus aansluit bij de bestaande bebouwing en de architecturale samenhang behouden blijft.

Wat de studio betreft, wordt vastgesteld dat deze enkel daglicht ontvangt via dakvlakramen. Hoewel dit minder ideaal is dan gevelramen, zijn de dakvlakramen voldoende laag geplaatst om uitzicht en een direct buitencontact mogelijk te maken. Dit wordt als aanvaardbaar beschouwd.

De aanvraag omvat ook het creëren van bijkomende zolderruimte onder de verhoogde nok, wat functioneel en ruimtelijk passend is binnen het bestaande bouwvolume. De opmerkingen en voorwaarden van de brandweer dienen hierbij strikt opgevolgd te worden.

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

Voorschriften voortvloeiend uit externe adviezen De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 december 2025 met kenmerk 030153-003/PJ/2025)."

1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

Appelland is eigenaar van de rechts aanpalende woning Priesterstraat 53.

Hij heeft op zich geen bezwaar tegen de te regulariseren handelingen, maar wenst enkel de volgende eis kenbaar te maken:

"De installatie van een stevig en ondoorzichtig zichtscherf (type melkglas) op het terras op de eerste verdieping aan de kant grenzend aan mijn pand, met voldoende hoogte (180cm).

Met dergelijk zichtscherf wordt een rechtstreekse inkijk van bovenaf op mijn koer en huis vermeden en wordt de privacy van mijn pand gegarandeerd."

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 15 april 2026 volgend advies uit:

"...

1. Samenvatting inhoud beroep

De buur vreest voor inkijk in koer en huis aan rechterzijde door het gebruik van het platte dak boven de gelijkvloerse aanbouw als dakterras en stelt de vraag om -van een stevig en ondoorzichtig zichtscherf te voorzien met een hoogte van 1,8m (type melkglas) om dit te voorkomen.

2. Beoordeling

Er zijn geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. Aangezien het gebruik van het platte dak als dakterras niet werd aangevraagd én niet was aangeduid op de ingediende plannen, werd dit niet opgenomen in de beoordeling van de voorliggende vergunning.

De aangehaalde argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 februari 2026 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zee-overstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- 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 aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte.

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

Het pand is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

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

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 Stikstofoets

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

2.4 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft geen betrekking op handelingen aan een meergezins-woning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5, 1^e lid van de verordening).

2.5 De juridische toets

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

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

Volgens de voorschriften van het BPA bedraagt de max. kroonlijsthoogte 6m, met een tolerantie van 10 %, hetzij dus maximum 6,60m (gegevens vermeld in bestreden beslissing).

De aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 8,65m t.o.v. het trottoirpeil (of 8,50m t.o.v. vloerpas).

De aanvrager vraagt een afwijking op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO en motiveert deze als volgt:

• *In de vorige vergunning werd reeds een kroonlijsthoogte van 8,30m (t.o.v. de vloerpas) toegestaan. De nu aangevraagde hoogte vormt slechts een beperkte bijkomende verhoging van 20cm t.o.v. die eerder vergunde situatie.*

• *Aan de overzijde van de straat bevindt zich een gebouw met een nog hogere kroonlijsthoogte.*

• *De verhoogde kroonlijsthoogte is noodzakelijk om, binnen de toegelaten dakhelling van maximaal 45° (zoals voorgeschreven in het BPA), voldoende vrije hoogte te realiseren voor de 3^{de} verdieping. Hierdoor kunnen de nuttige oppervlaktes voldoen aan de normen van het ABR.*

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

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en

verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

In de op 3 maart 2011 verleende stedenbouwkundige vergunning werd o.a. regularisatie verleend voor het verhogen van de kroonlijsthoogte van 7,90m naar 8,30m t.o.v. de basisvergunning dd. 27/11/2008.

Deze verhoging werd toegestaan op basis van volgende motivering:

"Door de kroonlijsthoogte en de dakhelling beperkt aan te passen, wordt het mogelijk om op de zolderverdieping een vierde woongelegenheden te realiseren, welke beantwoordt aan de minimumnormen volgens het algemeen bouwreglement."

Er werd hiervoor geen afwijking op de BPA-voorschriften gemotiveerd.

Bij de beoordeling van de bezwaren lezen we het volgende:

"De kroonlijst en de nokhoogte werden inderdaad verhoogd, maar deze maten vallen binnen de voorschriften van het BPA dat een maximale kroonlijsthoogte van 8,8m (8,0m +of- 10 %) toelaat. Het ontwerp voorziet 8,65 m tot de bovenkant van de kroonlijst."

Op het bestemmingsplan van het BPA zoals weer te vinden op de website van Stad Gent is de max. kroonlijsthoogte (6m of 8m) niet leesbaar.

Waar voorheen werd uitgegaan van een max. kroonlijsthoogte van 8m (of dus 8,80m met verrekening van de 10 % tolerantiemarge) blijkt – volgens de bestreden beslissing – de max. kroonlijsthoogte thans als 6m te staan aangeduid op het bestemmingsplan.

Het CBS heeft de thans gevraagde afwijking op de kroonlijsthoogte toegestaan op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO en op basis van volgende motivering:

- *De afwijking ten opzichte van de laatst vergunde toestand is beperkt van omvang.*
- *De nieuwe dakrand ligt 40cm hoger dan die van de linker aanpalende woning. Deze afwijking is beperkt en is inpasbaar de bestaande ruimtelijke context, waar de dakrand van de woningen aan deze zijde van de straat reeds beperkt varieert.*
- *De verhoging creëert meer bruikbare ruimte op perceelsniveau, zonder bijkomende inname van open ruimte.*
- *De bijkomende hoogte leidt tot een verhoogde woonkwaliteit voor de reeds vergunde studio, doordat er meer functionele en bruikbare binnenruimte ontstaat.*

Gezien het om een zeer beperkte afwijking gaat van ± 20 cm t.o.v. de laatst vergunde toestand kan de motivering van het CBS volledig bijgetreden worden en wordt de afwijking toegestaan.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

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

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

- a) *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*
- b) *de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - 1) *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - 2) *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*
- 3° *indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning*

voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

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

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten bestemmingen, de inplanting en omvang van de hoofd- en bijgebouwen, de toegelaten dakvorm,

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.

Voorliggende aanvraag bevat slechts één afwijking op de voorschriften van het BPA, nl. op de max. kroonlijsthoogte. Deze afwijking werd in rubriek 2.5 in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden en toegestaan.

Een eerder op 3 maart 2011 toegestane afwijking op de maximaal toegelaten dakhelling van 45° (in casu een helling van 51°) wordt dan weer opgeheven, de dakhelling bedraagt thans terug 45°.

De beoordeling van het CBS kan bijgetreden worden:

"Binnen de omgeving komen bovendien reeds (beperkte) variaties in nok- en dakrandhoogtes voor, waardoor de voorgestelde aanpassing harmonieus aansluit bij de bestaande bebouwing en de architecturale samenhang behouden blijft."

Het beroepschrift van de derde heeft enkel betrekking op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw, waaraan in voorliggend dossier geen wijziging gevraagd wordt t.o.v. de op 3 maart 2011 vergunde toestand.

Hij gaat ervan uit dat dit plat dak als dakterras gebruikt wordt of zal gebruikt worden, en vraagt om de plaatsing van een ondoorzichtig zichtschermb (type melkglas) aan de kant grenzend aan zijn pand, met voldoende hoogte (1,8m).

In de stedenbouwkundige vergunning van 3 maart 2011 werd o.a. volgende voorwaarde opgelegd:

"Het platte dak boven de gelijkvloerse bijgebouwen mag niet als dakterras worden ingericht en gebruikt. Er dient voor het raam een borstwering te worden aangebracht, zodat de toegang tot dit platte dak wordt bemoeilijkt."

Huidige aanvraag voorziet niet in een wijziging aan deze voorwaarde: noch op de plannen (zowel 'bestaande' als 'nieuwe' toestand) noch in de beschrijvende nota is er sprake van een dakterras.

De in de vergunning van 3 maart 2011 opgelegde voorwaarde m.b.t. dit plat dak blijft dus vooralsnog behouden. Er dient/kan logischerwijze geen voorwaarde m.b.t. een zichtschermb opgelegd worden.

Het staat de aanvrager wel vrij in de toekomst eventueel toch een dakterras aan te vragen, hiervoor is een nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning nodig. Het zogenaamde 'Vrijstellingsbesluit' laat immers geen handelingen toe die in strijd zijn met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen (artikel 1.3 van dit besluit).

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025143823, ingediend door de heer Hasan Cakir, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025143823 ingediend door Cakir wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Het advies dd. 30 december 2025 van Brandweerzone Centrum dat op deze aanvraag betrekking heeft (zie Omgevingsloket) dient strikt nageleefd te worden.
- Het platte dak boven de gelijkvloerse bijgebouwen mag niet als dakterras worden ingericht en gebruikt. Er dient voor het raam een borstwering te worden aangebracht, zodat de toegang tot dit platte dak wordt bemoeilijkt.

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 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet 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.dbrc.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.dbrc.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 stati

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter