

## Deputatie

Besluit

Zitting van 25 juni 2026  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2025154131**

---

**45      2026\_DEP\_04162      OVberoep 2025154131 - Gent - Deboeverie -  
Vergunning weigeren**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 25 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 Joris Deboeverie, Egelstraat 39 te Gent heeft per beveiligde zending van 24 december 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025154131.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Wondelgem, Egelstraat 39, kadastraal gekend 30° afdeling, sectie B, nr. 561P;

Het betreft een aanvraag tot regulariseren van verhardingen bij een eengezinswoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl.:

- Trap naar woning (regularisatie)
- Uitbreiding oprit (regularisatie)
- Uitbreiding terras + trap (regularisatie)
- Pad rond woning (te verwijderen)

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 5 maart 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van vrijdag 3 april 2026 beroep ingesteld door mr. Robin Slabbinck en mr. Judith De Wit, advocaten te Gent, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 27 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 8 juni 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 16 juni 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: voor aanvrager: mr. Judith De Wit  
Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).  
De bouwplaats ligt in woongebied.  
*De woongebieden zijn bestemd 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.*
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.
- Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijk wonen' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.
- 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;
  - Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
  - Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- 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 gevraagd.

#### 1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

##### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/02/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1970 WO 9).

##### Stedenbouwkundig misdrijf

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt volgend stedenbouwkundig misdrijf opgenomen:

"Op 25 oktober 2024 werd door de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu een plaatsbezoek uitgevoerd en hierbij volgende stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld;

1. Het wijzigen van de dakconstructie waardoor volume uitbreiding tot stand is gekomen (2019)
2. Het aanzienlijk wijzigen van het reliëf door het ophogen van de voortuinzone, met inbegrip van het aanbrengen van een scheidingsmuur van ca 2m hoog langs de rooilijn ter hoogte van de Botestraat en Egelstraat (2019)
3. Het overmatig verharderen van het perceel met kasseien en deels kunstgras. Ter hoogte van de rechterbuur langs de kant van de Botestraat is de kasseiverharding tot tegen de perceelsgrens aangelegd.

De stedenbouwkundige misdrijven vermeld onder nummer 1 en 2 zijn ondertussen strafrechtelijk verjaard.

Wij merken hierbij wel op dat bij het indienen van een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

Op 5 november 2024 is een aanmaning verstuurd om deze verjaarde bouw misdrijven vrijwillig te herstellen en voor de vaststelling vermeld onder nummer 3 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen."

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent als volgt samengevat:

"De aanvraag situeert zich op een perceel op de hoek van de Egelstraat en de Botestraat in Wondelgem. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande eengezinswoningen. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning van 1 bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak. De vloerplas van de woning ligt een stuk hoger dan het straatpeil.

De woning werd grondig verbouwd en ook de tuin werd heraangelegd. Deze vergunningsplichtige werken werden zonder vergunning uitgevoerd, zie historiek. Zo werd het dakvolume van de woning aangepast, werd het reliëf van de tuin aangepast en werd er bijkomende verharding aangelegd ter hoogte van de garage en de inkom. De aanpassingen aan de woning en de reliëfwijziging van het perceel zijn strafrechtelijk verjaard. Met deze aanvraag wenst men enkel de regularisatie van bijkomende verharding aan te vragen.

De vergunde oprit (25 m<sup>2</sup>) en toegang/trap (7 m<sup>2</sup>) naar de woning werden uitgebreid. De oprit werd verdubbeld in breedte (53 m<sup>2</sup>) en rechts daarvan werd een nieuwe toegangstrap (12 m<sup>2</sup>) gemaakt naar de inkomdeur. Links van de woning werd een nieuw pad aangelegd met een oppervlakte van 26 m<sup>2</sup>. Dit pad zou men opnieuw uitbreken als compensatie.

Achteraan de woning en ter hoogte van de woning Botestraat 107 werd het bestaande terras uitgebreid van 51 m<sup>2</sup> naar 69 m<sup>2</sup>. Oorspronkelijk was het terras hier vrij smal en hield het terras hier 2,52 m en 1,46 m afstand van de aanpalende. Vanaf dit terras liep het maaiveld in een helling af. Het maaiveld van de tuin werd integraal opgehoogd tot op 0,5 m van de perceelsgrens met Botestraat 105 en tot aan de rooilijn. Ter hoogte van de perceelsgrens werd gewerkt met keermuren om dit hoogteverschil op te vangen, ter hoogte van de rooilijn werd een gemetste muur opgetrokken met een hoogte van 1,6 m tot 1,9 m. Het terras werd uitgebreid tot op 0,5 m van de perceelsgrens en dat op een hoogte van 1,6 m t.o.v. het maaiveld van de omgeving. Om inkijk te vermijden werd hier een afsluiting geplaatst van ca. 4 m hoog.

Er wordt opgemerkt dat er een strook verharding, links van de oprit, niet werd ingetekend op de plannen."

## 1.6 Openbaar onderzoek

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

## 1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen werd 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

“...  
”

### 9. OMGEVINGSTOETS

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Op het perceel werden ingrijpende stedenbouwkundige werken uitgevoerd zonder vergunning. Dit blijkt uit de vaststellingen van de dienst Toezicht.*

*Zonder voorafgaande vergunning werden onder meer:*

- *de woning grondig verbouwd, met inbegrip van een uitbreiding van het dakvolume;*
- *de tuin volledig heraangelegd en het terrein aanzienlijk opgehoogd;*
- *het hoogteverschil opgevangen met keermuren langs de perceelsgrens met Botestraat 108;*
- *gemetste tuinmuren van ca. 1,60 m tot 1,90 m hoogte opgetrokken aan de rooilijn.*

*Met de huidige aanvraag wenst men uitsluitend de verhardingen te regulariseren.*

#### Verharding in de voortuin

*In de voortuin werd de verharding uitgebreid:*

- *de oprit werd verdubbeld in breedte;*
- *er werd een nieuwe toegangstrap aangelegd;*
- *men stelt dat twee auto's naast elkaar kunnen parkeren, maar een verlichtingspaal en nutskast verhinderen dat de effectieve perceeltoegang deze breedte volgt.*

*De voortuinstrook maakt ruimtelijk en visueel een sterk verhard en versteend indruk, wat strijdig is met het streven naar een groen en open straatbeeld.*

*Daarnaast wordt vastgesteld dat links van de oprit een bijkomende verharding aanwezig is die niet werd ingetekend op de plannen. Vermoedelijk betreft het de zone waar het kunstgras werd verwijderd, maar de onderliggende stabilisatie behouden bleef. Deze verharding behoort niet tot de vergunde toestand en dient volledig te worden verwijderd.*

#### Terras en ophoging achteraan

*Achteraan de woning, ter hoogte van Botestraat 108, werd het terras uitgebreid. Om dit mogelijk te maken, werd ook het maaiveld aangepast en opgehoogd. Deze ingrepen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar worden niet mee vergund gevraagd. Dit is niet correct.*

*Het terras:*

- *heeft een hoogte van ca. 1,60 m ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld;*
- *bevindt zich op slechts ca. 0,50 m van de perceelsgrens met de aanpalende.*

*Dit veroorzaakt ernstige inkijk in het aanpalende perceel en is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.*

*Het voorzien van een afsluiting van ongeveer 4 m hoogte ter hoogte van dit terras:*

- *verstoort het straatbeeld en het beeld in de tuinzone;*
- *bevestigt impliciet dat de huidige terrashoogte problematisch is en slechts met kunstgrepen enig gevoel van privacy kan bieden.*

#### Veiligheid, privacy en ruimtelijke kwaliteit

*De tuin en het terras bevinden zich in het algemeen op een aanzienlijk hoger niveau dan de straat.*

*Dit roept ernstige vragen op omtrent:*

- *de veiligheid, in het bijzonder voor spelende kinderen;*
- *de privacy, zowel voor de aanvrager als voor de burens.*

*Om de privacy te verbeteren, lijkt men aangewezen op bijkomende afsluitingen bovenop het reeds verhoogde maaiveld, wat leidt tot een nog meer gesloten en onaantrekkelijk beeld. Dit is in strijd met een kwalitatieve en aangename woonomgeving.*

#### Muren aan de rooilijn

*De ophoging van het maaiveld loopt door tot aan de rooilijn en wordt daar opgevangen door gemetste muren van ongeveer 1,60 m hoog. Dit is niet aanvaardbaar.*

*In de voortuin geldt dat:*

- *gesloten afsluitingen maximaal 1,00 m hoog mogen zijn om een groen en open straatbeeld te waarborgen;*
- *de bestaande hoge muren de straatwand verharden, verengen en visueel verzwaren;*
- *de huidige toestand duidelijk afbreuk doet aan het straatbeeld.*

### Samenvattende beoordeling

*De huidige aanvraag tracht slechts één onderdeel (de verharding) te regulariseren, terwijl de ruimtelijk meest belastende ingrepen (ophoging maaiveld, uitbreiding terras, keermuren en hoge tuinmuren) buiten beeld blijven. De aanvraag beperkt zich tot één onderdeel, terwijl de ruimtelijk meest ingrijpende werken niet worden opgenomen.*

*De combinatie van een ongeoorloofde ophoging, een overmatig verharde voortuin, een hoog terras dicht bij de perceelsgrens met inkijk en hoge muren aan de rooilijn leidt tot een ernstige aantasting van het woonkwaliteit van de aanpalenden, een verrommeling en verstening van het straatbeeld en een toestand die niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

### **CONCLUSIE**

*Ongunstig, de aanvraag is niet compleet, de zonder vergunning uitgevoerde werken in de tuinzone getuigen niet van een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag doorstaat ook de watertoets niet.*

...

### Beslissing

*Beslist het volgende:*

*Artikel 1:*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van bijkomende verharding aan Joris Deboeverie gelegen te Egelstraat 39, 9032 Gent.*

..."

## 1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De aanvrager wenst een wijzigingsverzoek in te dienen met volgende aanpassingen en verduidelijkingen:

- De aanplant van één hoogstammige inheemse boom in de voortuin
- De zone waar voorheen kunstgras was voorzien wordt aangeduid op het inplantingsplan van de bestaande toestand.
- Tussen de tuinmuur en de perceelsgrens wenst de aanvrager een streekeigen haag met hoogte 1m aan te planten.
- Het aanplanten van leilinden als groenscherm op de perceelsgrens met buur Botestraat 107 wordt ingetekend.
- Het aanplanten van klimop op de afsluiting met de buur Botestraat 107 wordt ingetekend.
- In de ingediende plannen werd initieel voorzien om het pad met een breedte van 1 meter links van de woning vrijwillig uit te breken. Het ging om een oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>. Aangezien dit pad door de bewoners zeer frequent wordt gebruikt, wenst de aanvrager dit pad alsnog te behouden. Ter compensatie wordt voorzien om een identieke oppervlakte van 24 m<sup>2</sup> te ontharden in de zone rechts van de woning.
- Omtrent het kunstgras wenst de aanvrager te verduidelijken dat er op vandaag (bestaande toestand) geen verharding meer aanwezig is in deze zone, ook niet in de vorm van stabilisé.
- De bouwheer is bereid de voortuin gedeeltelijk te ontharden: een deel tussen de oorspronkelijke inrit en de trap naar de voordeur (10m<sup>2</sup>) wordt bijkomend onthard.

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

- De aanvraag doorstaat de watertoets
- De aanvraag doorstaat de natuurtoets
- Een regularisatieaanvraag mag niet strenger worden beoordeeld dan een 'gewone' aanvraag en de vergunningverlenende overheid mag niet handhavend optreden
- De aanvraag is in overeenstemming met artikel 3.2 van het ABR van stad Gent
- De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

De bebouwings- en verhardingsgraad in de nieuwe toestand is beperkt tot 46%. Op een perceel met een oppervlakte van circa 570 m<sup>2</sup> is 136 m<sup>2</sup> bebouwd en wordt 126 m<sup>2</sup> verharding voorzien. Dergelijke bebouwings- en verhardingsgraad is in een sterk bebouwde residentiële omgeving niet overmatig. Bovendien is dergelijke bebouwings- en verhardingsgraad ook niet vreemd aan de omgeving. Hiervoor verwijst de aanvrager naar randnummer 3. Meerdere

percelen in de omgeving worden immers gekenmerkt door een hoge bebouwings- en verhardingsgraad.

De gewijzigde PIV werd nog niet ingediend. De nieuwe plannen werden wel al aan het beroepsschrift toegevoegd.

## 1.10 Adviezen in beroepsfase

### 1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 27 april 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 21 mei 2026 volgend ongunstig advies uit:

"...

#### *1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP*

*Het beroepsschrift bevat een gewijzigd plan en tracht met een aantal verduidelijkingen een aantal elementen uit het weigeringsbesluit (negatieve watertoets, negatieve natuurtoets, strijdigheden met het algemeen bouwreglement) te weerleggen. Maar het beroepsschrift stelt in hoofdzaak dat de stad Gent onterecht een koppeling maakt tussen de aangevraagde verhardingen en de verjaarde bouw misdrijven, die geen deel uitmaken van de regularisatieaanvraag. Het beroepsschrift stelt dat de werken los van elkaar kunnen worden gezien.*

#### *2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP*

*Ruimtelijk en stedenbouwkundig is de aanvraag qua verhardingsgraad op perceelsniveau aanvaardbaar.*

*Maar de aanleg van de verhardingen kan niet los worden gezien van de reliëfwijzigingen:*

- Het terras aan de kant van Botestraat 108 werd uitgebreid. Hiervoor moest het terrein worden opgehoogd en met keermuren worden gestut aan de perceelsgrens. Deze ophoging loopt door tot aan de rooilijn met de Botestraat.*

- Ook aan de kant van de Egelstraat moest het reliëf van het terrein, in functie van de aanleg van de nieuwe toegangstrap naar de voordeur, aangepast worden.*

*De aanleg van een terras op grote hoogte en op 0,5 m van de perceelsgrens veroorzaakt hinder voor de aanpalende. De plaatsing van een omheining met een hoogte van 4 m geeft duidelijk aan dat de inkijk vanaf dit terras storend is.*

*Ook de impact op de waterhuishouding wordt onvoldoende weerlegt. Men kan hier wel stellen dat er nog geen problemen zijn geweest, maar de strook van 0,5 m is te smal om het hemelwater van dit terras op te vangen. Dit is strijdig met de gewestelijke hemelwaterverordening.*

#### *CONCLUSIE*

*Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.*

*..."*

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

Voorliggende aanvraag betreft geen verkeersgenererend project. Ook heeft voorliggend project geen stikstofimpact t.g.v. stationaire bronnen. Het Stikstofdecreet is bijgevolg niet van toepassing.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

Het college van burgemeester en schepenen merkte in eerste aanleg op dat samen met de uitgevoerde reliëfwijzigingen, een boom (slangenden) verwijderd werd. In de gewijzigde plannen in

het beroepsschrift voorziet de aanvrager in de aanplant van één hoogstammige, inheemse boom in de voortuin.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

### 2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

### 2.4 De juridische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gemeentelijk RUP 'Stedelijk wonen' als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied. Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van verhardingen bij een eengezinswoning. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gemeentelijk RUP.

De voorliggende aanvraag heeft uitsluitend betrekking op het regulariseren van de verhardingen. Uit de feitelijke situatie en de ingediende plannen blijkt echter dat deze verhardingen werden aangelegd op een vooraf uitgevoerde terreinophoging, met een aanmerkelijke verhoging van 0,9m ter hoogte van het uitgebreide terras. Voor deze aanmerkelijke reliëfwijziging werd nooit een vergunning verleend.

Hoewel de aanvrager stelt dat deze reliëfwijziging strafrechtelijk is verjaard, doet deze verjaring geen afbreuk aan het feit dat de ophoging niet vergund is. De verjaring heeft immers uitsluitend betrekking op strafrechtelijke vervolging en herstelmaatregelen, en impliceert geen regularisatie van de betrokken handelingen.

Aangezien de beoogde verharding rechtstreeks steunt op deze terreinophoging en gezien zonder deze ophoging het terras niet in zijn huidige vorm kan bestaan, vormen de verhardingen en de ophoging ruimtelijk en functioneel één onplitsbaar geheel. Overeenkomstig artikel 7 § 2

Omgevingsvergunningsdecreet moeten alle onlosmakelijk verbonden vergunningsplichtige handelingen gezamenlijk aangevraagd worden.

De aanvrager stelt terecht dat een regularisatieaanvraag niet strenger mag worden beoordeeld dan een 'gewone' aanvraag en de vergunningverlenende overheid niet handhavend mag optreden. Dat betekent echter niet dat de bestaande feitelijke toestand buiten beschouwing moet worden gelaten. Er dient vastgesteld te worden dat de reliëfwijzigingen onlosmakelijk verbonden zijn met de verharding en bijgevolg deel moeten uitmaken van voorliggende aanvraag.

### 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. Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van diverse verhardingen in de voor-, zij- en achtertuin bij een eengezinswoning.

In het beroepsschrift werden door de aanvrager een aantal planwijzigingen voorgesteld. Het pad links van de woning, voorzien om uit te breken, zou de aanvrager toch willen behouden (gezien frequent gebruik). Ter compensatie wordt voorzien om een identieke oppervlakte van 24 m<sup>2</sup> te ontharden in de zone rechts van de woning. Omtrent het kunstgras wenst de aanvrager te verduidelijken dat er op vandaag (bestaande toestand) geen verharding meer aanwezig is in deze zone, ook niet in de vorm van stabilisé.

Tot slot wordt een deel van de verharding tussen de oorspronkelijke inrit en de trap naar de voordeur (10m<sup>2</sup>) bijkomend onthard.

Ondanks de voorgestelde onthardingsmaatregelen blijven er fundamentele stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

Achteraan de woning, ter hoogte van Botestraat 107, werd het terras uitgebreid. Om dit mogelijk te maken, werd het terrein opgehoogd. Deze ophoging werd niet vergund en maakt geen deel uit van deze aanvraag. Het terras bevindt zich hierdoor ongeveer 1,2m hoger ten aanzien van het aanpalend perceel en dit op een afstand van slechts 38 tot 52 cm. Door deze verhoogde ligging veroorzaakt het terras een aanzienlijke inkijk in het naastgelegen perceel, wat leidt tot een onaantoonbare aantasting van de privacy van de aanpalende eigenaars. Bovendien ontstaat door het hoogteverschil een

onveilige situatie langs de perceelsgrens. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dergelijke inrichting dan ook niet aanvaardbaar.

De noodzaak om ter hoogte van het terras een afscheiding van bijna 4 m hoog te voorzien, onderstreept bovendien de problematische schaal en hoogteligging van het terras. Dergelijke hoge afscheidingen zijn niet kenmerkend voor de onmiddellijke omgeving, verstoren het straatbeeld en zijn enkel noodzakelijk om de hinder die door het verhoogde terras ontstaat, gedeeltelijk te milderen. Het voorstel van de aanvrager om de bestaande afsluiting te vervangen door een rij leilinden, verandert niets aan de fundamentele bezwaren. Ook hiermee blijft immers een hoge afscherming noodzakelijk, wat bevestigt dat het terras qua schaal en inplanting niet verenigbaar is met de omgeving.

Het feit dat de aanpalende buurman de plannen voor akkoord heeft ondertekend, doet geen afbreuk aan deze vaststellingen en maakt de hinder in geen geval aanvaardbaar.

Bovendien beperkt de ophoging zich niet tot de zone van het terras, maar loopt zij door over een aanzienlijk deel van de achtertuin. Hierdoor ontstaat langs de rooilijn een tuinmuur met een hoogte van ongeveer 1,60 m. De aanvrager stelt voor om tussen deze tuinmuur en de perceelsgrens een streekeigen haag van 1 m hoog aan te planten. Ook dit voorstel doet geen afbreuk aan de fundamentele bezwaren. De haag wijzigt immers niets aan de aanzienlijke ophoging van het terrein noch aan de daaruit voortvloeiende ruimtelijke impact.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent wordt bijgetreden. De huidige aanvraag tracht enkel de verhardingen te regulariseren, terwijl de ophoging, die onlosmakelijk verbonden is met de verharding en ruimtelijk een grote impact heeft, niet wordt meegenomen.

Gelet op bovenstaande doorstaat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening niet.

## 2.6 De watertoets

In toepassing van artikel 4, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, de aanwijzing van de adviesinstantie en de regeling van de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (het Watertoetsbesluit), dient deze beslissing geen waterparagraaf te bevatten, aangezien er omwille van de hierboven vermelde redenen vooralsnog geen vergunning wordt verleend. Gezien de aanleg van de verhardingen onlosmakelijk verbonden is met de terreinophoging, en deze terreinophoging in de voorliggende aanvraag niet mee wordt behandeld, is er bijgevolg ook onvoldoende informatie aanwezig om de decretaal verplichte watertoets correct te kunnen uitvoeren.

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

De aanvrager stelt onder meer dat nog een nota ingediend werd, dat de woning gekocht werd, dat er handelingen verjaard zijn, dat voor de verhardingen een regularisatieaanvraag moest worden ingediend volgens de verbalisant, dat de woning altijd al een verhoogde vloerpad heeft ten opzichte van het straatniveau, dat aan deze toestand niets gewijzigd is, dat de POA stelt dat de reliëfwijzigingen niet aangevraagd worden, dat evenwel op die locatie specifiek achteraan, er altijd al een terras voorkwam, zodat ook die reliëfwijziging er al sinds jaar en dag voorkomt, dat de motivering van de POA dan ook niet kan gevolgd worden, dat het zichtscherm op de perceelsgrens volgens de POA niet aanvaardbaar is, dat het evenwel geplaatst werd samen met de buur, als een gezamenlijk project, dat daardoor de inblik moet reduceren, dat om die reden deze dan ook kan vergund worden, dat een terugkeer naar de oorspronkelijke toestand geen verbetering zou zijn, dat de buur uitdrukkelijk een akkoord gegeven heeft, dat de POA zich vooral op dat terras concentreert, dat kort ingegaan wordt op de tuinmuur, dat de negatieve ruimtelijke impact hiervan niet gemotiveerd werd, dat dergelijke muren niet vreemd zijn aan de omgeving, dat deze zo nodig kan ingegroend worden met een haag, dat de aanvraag dan ook wel degelijk vergunbaar is, dat als er al sprake zou zijn van een reliëfwijziging kan deze onder het vrijstellingsbesluit vallen, dat het niet gaat om ondeelbare handelingen, dat ondergeschikt gevraagd wordt om -zo het terras niet vergund zou worden- de andere stedenbouwkundige handelingen kunnen vergund worden, dat een maximale

onthardingsinspanning gedaan werd, dat het kunstgras verwijderd werd en ingezaaid werd, dat ook nieuwe bomen aangeplant werden, dat een deel van het perceel ingenomen werd door een fietspad van de stad, dat hierbij vragen kunnen worden gesteld.

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.

In de replieknota wordt gesteld dat, gelet op de vloerpas van de woning en het feit dat er steeds een terras aan de achterzijde van de woning vergund was, er geen sprake zou zijn van een terreinophoging. Minstens zou het volgens de aanvrager gaan om een beperkte reliëfwijziging die vrijgesteld is op grond van artikel 12/1.1 van het Vrijstellingenbesluit.

De aanvrager toont evenwel niet aan dat aan alle voorwaarden van het Vrijstellingenbesluit is voldaan. Uit de ingediende plannen blijkt dat het hoogteverschil tussen de vergunde toestand en de nieuwe toestand ongeveer 90 cm bedraagt op circa 50 cm van de perceelsgrens, en verder oploopt richting de straatzijde tot meer dan 1 m.

Een reliëfwijziging kan slechts worden vrijgesteld indien op elk punt van de wijziging de hoogte minder dan 50 cm bedraagt én het volume van de reliëfwijziging beperkt blijft tot minder dan 5 m<sup>3</sup> per goed. Op basis van de ingediende plannen blijkt aan deze voorwaarden niet te zijn voldaan

## 2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025154131 ingediend door Deboeverie dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025154131 ingediend door Deboeverie wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

### 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.

#### **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 statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,  
Carina Van Cauter