

Deputatie

Besluit

Zitting van 25 juni 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025141263

41 **2026_DEP_04111** **OVberoep 2025141263 - Gent - Derden
(Mettepenningen) tegen Jeanbaptiste-De Cooman -
Vergunning verlenen**

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 OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer en mevrouw Jeanbaptiste – De Cooman, Wolfputstraat 74 te Gent, hebben per beveiligde zending van 11 december 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025141263.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Oostakker, deelgemeente van Gent, Wolfputstraat 74, kadastraal gekend 17° afdeling, sectie B, nr. 502/00Z002.

Het betreft een aanvraag tot het optoppen van een eengezinswoning en het isoleren van de gevels.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal wooneenheden

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 26 februari 2026 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 29 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Cedric Mettepenningen, Wolfputstraat 70 te Gent.

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

Gelet op de tussenkomst van 7 mei 2026 van Charlier Consult namens de aanvrager.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 5 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: Derden: de heer Cedric Mettepenningen.

Aanvrager: mevrouw Céline De Cooman, bijgestaan door jurist Francis Charlier.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woonuitbreidingsgebied. Volgens artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR) is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Wolfputstraat.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

In eerste aanleg dienden geen verplichte externe adviezen te worden ingewonnen.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/09/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2013/50129).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het aanvraagperceel is gelegen in deelgemeente Oostakker, langs de Wolfputstraat, vlakbij de sporthal en het Einstein Atheneum. Het eigendom grenst aan de straat over een breedte van 4,73 m, de totale diepte van het terrein bedraagt circa 74 m. Het eigendom is bebouwd met een rijwoning, waarvan het hoofdvolume een bouwdiepte heeft van 8,24 m en bestaat uit 2 bouwlagen onder zadeldak. De kroonlijsthoogte respectievelijk nokhoogte bedraagt 6,25 m en 9,78 m. Aansluitend op het hoofdvolume komt een perceelsbrede gelijkvloerse aanbouw voor, onder een plat dak.

In de tuin bevinden zich 2 bijgebouwen.

De woning maakt deel uit van een huizenrij met een homogeen voorkomen wat kroonlijst- en nokhoogte betreft.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het optoppen van de woning. Er wordt een volwaardige derde verdieping toegevoegd, waardoor de kroonlijsthoogte wordt opgetrokken tot 8,93 m en de nokhoogte tot 12,63 m. Hiertoe dienen de scheidingsmuren met 2,86 m te worden verhoogd.

In de nieuwe bouwlaag worden 2 slaapkamers ondergebracht.

Voor- en achtergevel wordt langs buiten geïsoleerd, met 16 cm isolatie en een afwerking in geverfleisterwerk. Ook de nieuwe scheidingsmuren zullen geïsoleerd worden.

Bij de aanvraag werd een document met akkoordverklaring van de beide burens gevoegd.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

In eerste aanleg werden de aanpalende eigenaars niet aangeschreven, hoewel dit wel verplicht was aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

In laatste aanleg werd aan de stad gevraagd alsnog beide aanpalende eigenaars aan te schrijven. De aanpalende eigenaar heeft op moment van schrijven van dit verslag geen bezwaar ingediend.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De Wolfputstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door rijwoningen en halfopen bebouwing van één tot twee bouwlagen onder hellende daken. Panden met drie bouwlagen en een plat dak komen slechts sporadisch voor en vormen eerder uitzonderingen in het straatbeeld.

De voorgestelde optopping tot drie bouwlagen met een hellend dak sluit aan bij de basisschaal die binnen de Stad Gent aanvaard wordt voor stedelijke woonomgevingen. De optopping draagt bij aan een verantwoord ruimtelijk rendement op een locatie waar beperkte verdichting logisch en gewenst is:

- *Het pand ligt op wandelafstand (ca. 500 m) van Wijkknoppunt 16, een bestaand en op te laden wijkknoppunt.*
- *De buurt beschikt over diverse buurtgerichte voorzieningen, waardoor het toevoegen van een extra bouwlaag functioneel goed kan worden opgevangen.*
- *In het straatbeeld past de ingreep binnen een het straatbeeld met gevarieerde bouwhoogtes, zonder echt disproportioneel te zijn.*

De optopping blijft bovendien beperkt tot het hoofdvolume. De bouwdiepte wijzigt niet, en de achterbouw blijft ongewijzigd. Hierdoor blijft de impact op de aanpalende burens beperkt: er is geen uitbreiding in het horizontale vlak, er ontstaan geen bijkomende inrijmogelijkheden en de schaduwimpact blijft zeer beperkt binnen wat gangbaar is in stedelijke woonstraten.

De toevoeging van een extra bouwlaag leidt tot een kwalitatieve uitbreiding van de bruikbare ruimte in de woning. De nieuwe derde verdieping biedt ruimte aan twee volwaardige, ruime slaapkamers met voldoende lichtinval. De voorgevel wordt voldoende geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning.

CONCLUSIE

Gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. ..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

"*Betreft: Administratief beroep tegen omgevingsvergunning 2025141263*

...

Hierbij dien ik beroep in tegen de beslissing tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verhogen van de woning gelegen te Wolfputstraat 74, 9041 Oostakker, waarbij een bijkomende bouwlaag wordt gerealiseerd en het dak wordt opgehoogd.

Ik ben omwonende en ondervind een rechtstreekse en aanzienlijke impact van dit project. Mijn beroep is gebaseerd op de volgende elementen:

1. Onevenredige schaduw hinder en impact op zonnepanelen

Mijn perceel en tuin zijn zuidgericht en uitgerust met zonnepanelen. Door de voorziene verhoging van circa 3 meter, op een afstand van ongeveer 4,75 meter van mijn woning, zal er bijkomende schaduwvorming optreden in de ochtenduren (tot circa 10u in de zomer).

Deze periode is cruciaal voor het huishoudelijk energieverbruik. De ingreep leidt tot een significante vermindering van de opbrengst van hernieuwbare energie: een daling van het eigenverbruik van 50%, wat indruist tegen duurzaam ruimtegebruik en een onevenredige hinder vormt.

Ter staving hiervan voeg ik een schaduw schets toe. Dit geeft de situatie op 28/3 om 7u39 zonnetijd (of 9u39 in de zomertijd). Doordat de panelen in een kring liggen, zorgt schaduw op één paneel dat de opbrengst van het geheel tot nul herleidt (of later op de dag tot slechts een kleine fractie van de mogelijke opbrengst). Het moment dat er geen schaduw inval meer is, is nagenoeg constant doorheen het jaar.

N.B. voor de buur van nr. 72 is het nog erger: dan is de schaduw op die zonnepanelen pas weg na de middag (14u zomertijd).

2. Aanzienlijke vermindering van natuurlijke lichtinval

De bijkomende bouwhoogte zal de lichtinval in mijn woning verder beperken, in het bijzonder ter hoogte van de zolderverdieping.

Deze ruimte beschikt over dakvensters en is, gelet op haar inrichting en eigenschappen, geschikt als volwaardige leefruimte (zoals slaapkamer of bureau ruimte), hetgeen in het verleden ook het geval was. De toetreding van natuurlijk licht is hierbij essentieel.

De voorziene ingreep zal de gebruikskwaliteit van deze ruimte significant verminderen door bijkomende schaduwvorming. Dit betekent een reële beperking van de normale en redelijke aanwendingsmogelijkheden van de woning, wat niet verenigbaar is met de principes van goede ruimtelijke ordening.

3. Aantasting van privacy

De realisatie van een extra bouwlaag creëert bijkomende inkijk in mijn tuin. In een context van rijwoningen met beperkte onderlinge afstand vormt dit een duidelijke aantasting van de privacy en het wooncomfort.

4. Niet-inpasbaarheid in het straatbeeld

De woningen aan deze zijde van de straat kennen een uniforme bouwhoogte en vormen een samenhangend (ook letterlijk) geheel. De voorgestelde verhoging doorbreekt deze harmonie en is niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

De ingreep is derhalve niet ruimtelijk inpasbaar.

5. Precedentwerking

Het toestaan van deze afwijking creëert een precedent voor gelijkaardige aanvragen, wat op termijn leidt tot een structurele aantasting van het bestaande straatbeeld en de ruimtelijke samenhang.

Conclusie

De bestreden vergunning houdt onvoldoende rekening met de impact op de aanpalende percelen en is niet verenigbaar met de principes van goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek dan ook om de beslissing tot vergunningverlening te herzien en de aanvraag alsnog te weigeren. ..."

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 gunstig advies uit: "...

In het (de) beroepschrift(en) staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

1. schaduw hinder

2. bijkomende inkijk

3. inpasbaarheid in het straatbeeld en mogelijke precedentwerking.

Aangezien in het beroepschrift nieuwe elementen worden toegevoegd voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

1. de bevestiging van de relatie tot de structuurvisie Ruimte voor Gent;
2. een meer diepgaande beoordeling van de impact op de omgeving.

1. BESCHRIJVING VAN DE ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1. Schaduwhinder

Er wordt bezorgdheid geuit over bijkomende schaduwhinder ten gevolge van de verhoging, met mogelijke impact op het rendement van de zonnepanelen van de rechterbuur, in het bijzonder tijdens de ochtenduren, evenals op de lichtinval in de woning. Ter ondersteuning werd een beperkte schaduwstudie toegevoegd.

2. Bijkomende inkijk

De realisatie van een extra bouwlaag zou leiden tot verhoogde inkijk in de achtertuin, met een mogelijke negatieve impact op privacy en wooncomfort.

3. Inpasbaarheid in het straatbeeld

De optopping wordt als niet inpasbaar beschouwd in het straatbeeld, aangezien deze de uniforme bouwhoogte en samenhang van de aaneengesloten woningen doorbreekt. Daarnaast wordt gewezen op mogelijke precedentwerking, waarbij gelijkaardige ingrepen op termijn de ruimtelijke samenhang van de straat kunnen aantasten.

2. BEHANDELING VAN DE ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De standpunten en argumentatie uit de beslissing in eerste aanleg worden hernomen. Naar aanleiding van het ingediende beroep worden deze verder uitgediept, waarbij tevens wordt ingegaan op de in het beroepsschrift aangehaalde argumenten.

Volgens de Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent geldt een basisschaal van drie bouwlagen. Deze bouwhoogte, ook wel de "Gentse maat" genoemd, komt veelvuldig voor bij klassieke rijwoningen in onder meer de binnenstad, de 19de-eeuwse gordel en de centra van de deelgemeenten.

De voorgestelde optopping tot drie bouwlagen wordt beschouwd als een verantwoorde bijdrage aan het ruimtelijk rendement, in lijn met de beleidsmatige ambitie om zorgvuldig en compact met ruimte om te gaan. De ingreep sluit aan bij het principe van slim verdichten, waarbij geen bijkomend ruimtebeslag wordt gecreëerd en het bestaande bouwvolume efficiënter wordt benut, met een meerwaarde voor de woonkwaliteit. Uit de afweging blijkt dat de voordelen van deze optopping op deze locatie opwegen tegen de beperkte hinder, waardoor een uitbreiding tot drie bouwlagen positief wordt geadviseerd. De bezwaarschriften hebben hoofdzakelijk betrekking op deze hinderaspecten, die hieronder afzonderlijk worden behandeld:

1. Schaduwhinder

De bezorgdheid omtrent schaduwhinder werd opnieuw beoordeeld op basis van de ingediende stukken, waaronder de schaduwstudie. Hieruit blijkt dat de bijkomende schaduw zich voornamelijk beperkt tot de daken van de hoofdvolumes en zich vooral voordoet tijdens de ochtend- en avonduren. Er wordt geen merkbare bijkomende schaduwimpact vastgesteld op de omliggende tuinen. De mogelijke invloed op zonnepanelen blijft beperkt in de tijd en situeert zich hoofdzakelijk op dakvlakken. Gelet op deze beperkte en tijdsgebonden impact, en het feit dat schaduwwerking eigen is aan een stedelijke context, wordt deze hinder niet als doorslaggevend argument beschouwd.

2. Bijkomende inkijk

De bezorgdheid over bijkomende inkijk werd mee in overweging genomen. Dit leidt in dit dossier niet tot een negatieve beoordeling. Inkijk in achtertuinen is in een stedelijke rijwoningcontext reeds in zekere mate aanwezig. De voorgestelde optopping veroorzaakt geen overmatige of disproportionele toename van inkijk die het privacy- of wooncomfort onaanvaardbaar aantast. Een beperkte mate van wederzijdse inkijk is inherent aan een stedelijke omgeving. In dit geval gaat het in de bijkomende bouwlaag bovendien om functies met een laagdynamisch karakter (zoals slaapkamers), waardoor de intensiteit en frequentie van inkijk beperkt blijven. Hierdoor kan de bijkomende impact als aanvaardbaar worden beschouwd.

Ook dit argument wordt niet als doorslaggevend argument beschouwd als basis om de aanvraag te weigeren.

3. Impact op het straatbeeld

De optopping wordt als passend beschouwd binnen het straatbeeld. In de onmiddellijke omgeving komen reeds woningen met drie bouwlagen voor, waardoor deze bouwhoogte aansluit bij de

bestaande context. Het beperkte verspringen van de dakrand ten opzichte van de aanpalende rijwoningen (twee bouwlagen met een hellend dak) wordt daarbij als aanvaardbaar beoordeeld. Gelet op de ligging in de groeistad past een evolutie naar de basisschaal binnen de beleidsvisie van de stad. Bovendien wordt elke aanvraag afzonderlijk beoordeeld op basis van de specifieke ruimtelijke context, waardoor ook het argument van precedentwerking niet doorslaggevend is.

Noot van de omgevingsambtenaar: In eerste aanleg werden de aanpalende burenen niet aangeschreven. Er werd een schriftelijk akkoord toegevoegd aan het dossier. In tweede aanleg werden de aanpalers wel aangeschreven. De termijn voor het indienen van bezwaren loopt nog tot 12 juni 2026. Deze bezwaren dienen door de deputatie nog te worden meegenomen in de uiteindelijke beoordeling en beslissing in tweede aanleg.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande naar aanleiding van de aangehaalde argumenten in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023 zijn niet van toepassing. De aanvraag betreft een louter verticale uitbreiding, waarbij noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte worden gewijzigd. Er worden evenmin wijzigingen aan het afvoerstelsel uitgevoerd.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd.

Het aanvraagperceel is gelegen in centraal gebied. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Er vinden geen werken aan het afvoerstelsel plaats.

2.3 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 beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 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 is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid van de bouwplaats. De aanvraag gaat evenmin gepaard met het rooien van waardevolle bomen op het eigendom. De aanvraag heeft geen negatieve impact op aanwezige natuurwaarden in de directe omgeving. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.5 Stikstofoets

Het stikstofdecreet is niet van toepassing, het betreft geen mobiliteit genererend project in exploitatiefase.

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De termijn voor het indienen van bezwaren loopt nog tot 12 juni 2026. Op heden werden er geen bezwaren ingediend.

2.8 De juridische toets

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven. De woning is gelegen in woonuitbreidingsgebied, dit valt onder de woonreservegebieden. Krachtens artikel 5.6.10 VCRO kunnen in woonreservegebieden stedenbouwkundige handelingen als vermeld in artikel 4.2.1 VCRO of het verkavelen van gronden, vermeld in artikel 4.2.15 VCRO, alleen worden toegestaan in de volgende gevallen:

1° op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit als vermeld in onderafdeling 2, met toepassing van de voorwaarden en eventuele lasten van dat vrijgavebesluit;

2° op grond van de bepalingen, vermeld in artikel 5.6.14;

3° voor zover ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg, met behoud van de toepassing van de bepalingen van hoofdstuk IV van titel IV.

In afwijking van het eerste lid kunnen in woonreservegebieden omgevingsvergunningen afgegeven worden voor aanvragen die zijn gesteund op afwijkingsmogelijkheden als vermeld in titel IV, hoofdstuk IV."

Artikel 4.4.15 VCRO stelt:

"Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren."

Aan voormelde voorwaarden is voldaan.

2.9 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Wolfputstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.10 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een eengezinswoning, waarbij het hoofdvolume wordt opgetopt met één volwaardige bijkomende verdieping. Hiertoe moeten beide scheidingsmuren worden opgehoogd met 2,86 m.

Bijkomend worden zowel voor- als achtergevel langs buiten geïsoleerd, ook de nieuw op te richten scheidingsmuren krijgen isolatie.

Na optopping bestaat de woning uit 3 volwaardige verdiepingen onder zadeldak. Qua schaal wordt het gevraagde inpasbaar in de omgeving bevonden. De onmiddellijke omgeving in de Wolfputstraat kent een divers voorkomen, met voornamelijk rijwoningen van 2 bouwlagen onder zadeldak en rijwoningen van één bouwlaag onder mansardedak. Echter bevindt zich aan de overzijde van de bouwplaats op de kruising met de Van der Heydenstraat een bouwblok (4 woningen) van 3 bouwlagen met teruggetrokken zadeldak. Eveneens aan de overzijde zijn 2 meergezinswoningen gelegen (Wolfputstraat nrs. 61 en 63) bestaande uit deels 3 bouwlagen onder de kroonlijst afgewerkt met een zadeldak. Het gedeelte bestaande uit 2 bouwlagen wordt bovendien gekenmerkt door grote dakuitbouwen, waardoor de volledige voorgevel visueel uit 3 bouwlagen bestaat. De gevraagde optopping is bijgevolg niet vreemd in de directe omgeving.

Bovendien is de optopping in overeenstemming met de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd, door de deputatie van Oost-Vlaanderen goedgekeurd werd op 26 juli 2018 en officieel van kracht is sinds 22 augustus 2018. Het perceel bevindt zich in de deelruimte 'groeistad, gevormd door de 20^e-eeuwse wijken.

De structuurvisie bevat een coherente visie op hoger bouwen.

In de groeistad worden 4 schalen onderscheiden, waarvan de 'basisschaal' de laagste is. De basisschaal wordt standaard vastgelegd op 3 bouwlagen, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context.

De structuurvisie stelt dat de basisschaal overall kan toegepast worden in het Gentse weefsel, ook in het gewone weefsel van de (dikwijls nu nog lager bebouwde) groeistad (zie pag. 233).

Deze visie wordt ook gedeeld in het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent.

Het gaat hier om een visie die rekening houdt met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is de visie dan ook te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

De aanvraag gaat bovendien niet gepaard met een uitbreiding in de diepte, de bestaande bouwdiepte en de bestaande achterbouw wijzigen niet. Hierdoor is de impact van het gevraagde tot de naburen beperkt. Beide aanpalende eigenaars hebben de aanvraag voor akkoord ondertekend.

Appellant is geen rechtstreeks buur, maar bewoner van de woning Wolfputstraat nr. 70. Gelet op de oriëntatie van diens woning ten westen van de woning in aanvraag, zal de optopping geen rechtstreeks (zon)licht afnemen in diens tuin. Enkel 's ochtends zal de optopping mogelijks invloed hebben op de toetreding van zon op diens zonnepanelen. Echter is dit niet van dien aard dat er sprake is van bovenmatige hinder. Ter weerlegging heeft aanvrager door zijn architect een schaduwstudie laten opmaken. Daaruit blijkt dat er slechts zeer beperkt een impact is tijdens lente, zomer en herfstmaanden.

Ook de vrees voor bijkomende inkijk is onterecht. Appellant paalt niet rechtstreeks aan de woning in aanvraag, waardoor er geen mogelijkheid is om rechtstreeks in diens woning binnen te kijken via de ramen. Inkijk in de tuin is mogelijk, doch zal beperkt zijn als gevolg van de ruime afstand. Bovendien bevinden zich in de bovenste bouwlaag enkel slaapkamers, waardoor de intensiteit en frequentie van inkijk beperkt blijft. Binnen een stedelijke context met rijwoningen is een zeker mate van inkijk niet uit te sluiten.

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

De derden stellen onder meer dat op nr. 70 te wonen, dat er een energieproblematiek bestaat, dat tegen 2050 huizen zullen moeten energie opwekken, dat de impact in de ochtenduren het grootst is, dat de rechtstreekse burens nog meer impact hebben, dat de zonneopbrengsten zullen dalen, dat de kans bestaat dat de burens ook vergelijkbaar zullen uitbreiden, wat nog meer impact zal geven.

De aanvrager stelt onder meer dat de woning wordt opgetopt tot 3 bouwlagen en een hellend dak, dat de Wolfputstraat een aantal grote volumes kent, dat aan de overzijde 2 meergezinswoningen voorkomen, dat hogere volumes dan ook niet vreemd zijn aan deze omgeving, dat de onevenredige schaduwhinder dient gerelativeerd, dat de woning ten oosten van de zonnepanelen ligt, wat geen overdreven hinder heeft, zo blijkt uit de studie, dat de studie gevoegd bij het beroepschrift niet klopt, dat de impact op de natuurlijke lichtinval in het dakvlakvenster eveneens dient gerelativeerd, dat de impact op de privacy evenmin van die aard is dat deze tot weigering moet worden besloten, dat het ruimtelijk rendement verhoogt.

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.

2.12 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025141263 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025141263 ingediend door Jeanbaptiste-De Cooman wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2.

De aandachtspunten opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen zijn na te leven.

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 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 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