

Deputatie

Besluit

Zitting van 3 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025117515

26	2026_DEP_05716	OVberoep 2025117515 - Gent - Derden (Schiettecatte) tegen Pyra-Deschepper - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	--

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 3 september 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 Yoni Pyra - Lotte Deschepper, Buisstraat 38 te Gent, hebben per beveiligde zending van 26 februari 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025117515.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Antoon Catriestraat 89, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie C, nrs. 259C3, 259D3 en 259V2.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een eengezinswoning en een bijgebouw.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 13 mei 2026 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 13 juni 2026 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Philippe Schiettecatte, Antoon Catriestraat 91 te Drongen.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 7 juli 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 7 juli 2026 werd een nota n.a.v. het beroepschrift op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door de aanvragers.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 augustus 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 25 augustus 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: de heer Philippe Schiettecatte, bijgestaan door mevrouw Emma Muylle, juriste.

Aanvrager: de heer Yoni Pyra en mevrouw Lotte Deschepper.

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 een 50 m diep woongebied, gevolgd door agrarisch gebied.

Alle gevraagde handelingen situeren zich in het 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 niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg met het statuut van gewestweg.
- Het perceel ligt in een watering: Watering Oude Kale en Meirebeek.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 31 maart 2026 een gunstig advies uit, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

"Er mogen geen ondergrondse installaties (septische put) in de zone van achteruitbouw zitten. Alle ondergrondse installaties moeten minstens achter de bouwlijn worden geplaatst.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."

1.3.2 Watering Oude Kale en Meirebeek

Deze instantie bracht op 22 april 2026 volgend advies uit:

"Geen bezwaar."

1.4 Historiek

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 11/08/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning en stallen en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning. (OMV_2022077400).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 03/05/1985 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1984/746(1984/10083))

- Op 11/08/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met ingebouwde garage en afzonderlijke berging. (1988/705(1988/058DR))

- Op 16/08/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een carport. (1993/10067)
- Op 30/12/1996 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een landelijke woning met bijgebouwen. (1996/10094)
- Op 16/10/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning en het slopen van bijgebouwen. (1997/10044).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Antoon Catriestraat in Drongen. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing van het type open en halfopen bebouwing.

Het perceel van de aanvraag is op heden een braakliggend perceel, nadat de oorspronkelijke woning tegen de rooilijn en een bijgebouw tegen de rechts aanpalende woning gesloopt werden, conform de op 11 augustus 2022 verleende omgevingsvergunning met OMV-ref. 2022077400.

In dit dossier werd ook een nieuwbouwwoning vergund tegen de rechts aanpalende woning nr. 91 van appellant, doch deze woning werd niet opgetrokken. Hierdoor heeft de woning nr. 91 thans een wachtgevel t.h.v. de rechterzijperceelgrens van voorliggend perceel.

Huidige aanvraag betreft het oprichten van een eengezinswoning tegen de rechts aanpalende woning nr. 91 en een vrijstaand bijgebouw.

De nieuwe eengezinswoning is opgebouwd uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwlijn ligt op 8 m vanaf de rooilijn (grens onteigening).

De kroonlijsthoogte bedraagt 5,40 m t.o.v. het vloerpeil en de nokhoogte 9,23 m. De gevelbreedte is 11,8 m en de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,37 m. Op de verdieping is de bouwdiepte 10,78 m.

De afstand tot de linkerzijperceelgrens bedraagt 3,41 m.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, een septische put en een regenwaterput van 10.000 liter. De wadi heeft een oppervlakte van 10,35 m² met een buffervolume van 4.300 liter. Er wordt een oprit voorzien van 3 m breed en een pad naar de voordeur en rondom de woning.

Achteraan de woning wordt nog een terras voorzien van 6,8 m op 4,6 m.

Op het gelijkvloers komt een inpandige garage. Daarnaast is er ook een bureau, leefruimte, keuken en een wasruimte.

Op de 1^e verdieping worden 3 slaapkamers voorzien, een bureau en een badkamer.

De dakverdieping wordt ingericht als zolder met ruimte voor de technieken.

In de tuinzone wordt ook een vrijstaand bijgebouw opgetrokken. De afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens is 1 m. Het bijgebouw meet 4 m op 5 m.

Het bijgebouw wordt afgewerkt met plat dak van 3 m hoog. Het hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd naar de wadi.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De rechts aanpalende eigenaar werd aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Er werd een bezwaarschrift ingediend binnen de vervalttermijn van 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

"A. De nokhoogte van de nieuwe woning sluit niet aan op de nokhoogte van de aanpalende woning. Hierdoor ontstaat asymmetrie alsook schaduw hinder wat rendementsverlies betekent voor de zonnepanelen.

B. De plannen zijn onduidelijk over de vloer- en hoogtepassen. Er is een discrepantie tussen de plannen van de voor- en achtergevel, terreinprofielen en doorsneden.

C. De achterbouw is te hoog. Hierdoor ontstaat een hoge blinde muur dat licht- en zichtafname met zich zal meebrengen. Het nieuwbouwproject heeft een zeer nadelig effect op de woonkwaliteit van de bestaande woning (minder licht).

D. Er is de bezorgdheid dat er waterdruk gecreëerd wordt op het aanpalende perceel omdat dit lager is gelegen.

E. Er wordt opgemerkt dat de septische put voor de bouwlijn ligt, wat strijdig is met het eerder gegeven advies van het Agentschap Wegen en Verkeer

F. Er is bezorgdheid over de bestaande fundering. Er wordt gevraagd om vooraf aan de werken een detailbeschrijving hierover te maken.

G. Het nieuwbouwproject is strijdig met de goede ruimtelijke ordening omwille van de grote hoogteverschillen tussen de daklijnen, de onaanvaardbare bouwdiepte- en hoogte van de achterbouw en het verminderen van de leefkwaliteit bij de bestaande woning door verlies aan licht en uitzicht."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"A. Het klopt dat de kroonlijsthoogte en de nokhoogte afwijken van de kroonlijst- en nokhoogte van het bestaande aanpalende pand. De kroonlijsthoogte van het aanpalende pand ligt op 4,14 m. Dit is het equivalent van ongeveer 1,5 bouwlaag. Bij de nieuwe woning is ervoor gekozen om een beetje hoger te gaan naar 4,67 m op de rechter perceelsgrens. Dit is al een tegemoetkoming want de kroonlijsthoogte het verst gelegen van de rechter perceelsgrens is 5,17 m. Een kroonlijsthoogte van 4,67 m is nog gezien de hedendaagse normen inzake isolatie en energie, eerder laag. De kroonlijst zal uiteindelijk 55 cm hoger liggen en de nokhoogte 73 cm dan deze van het aanpalende pand. In kader van energetisch bouwen en hoger bouwen, wordt dit als aanvaardbaar geacht. De verhoging van de kroonlijst- en nokhoogte zal een impact hebben op de zonnepanelen. Deze schaduwimpact wordt als beperkt en aanvaardbaar ingeschat.

De vermindering in opbrengst tijdens die momenten weegt niet op tegen de voordelen van zonnepanelen gedurende de rest van de dag of het jaar. In de schaduwstudie worden momentopnames van 8u45 en later getoond, dit is overigens niet het moment waarop het meest rendement wordt gehaald. In de schaduwstudie wordt ook aangetoond dat er op de middag weinig tot geen schaduwzone is, bijgevolg wordt de impact als beperkt beschouwd.

B. Het is de verantwoordelijkheid van de architect om de plannen correct op te maken.

C. De nieuwe woning met gelijkvloerse aanbouw komt dieper dan de bouwdiepte van de bestaande woning. De totale bouwdiepte is 15,37 m.

Dit is ruimtelijk aanvaardbaar omdat het perceel voldoende diep is en er een voldoende grote tuin overblijft. De aanbouw heeft een hoogte van 3,20 m t.o.v. het vloerpeil. In stedelijke gebieden wordt een scheidingsmuur met een hoogte van 3,20 m als algemene stedenbouwkundige norm aanvaard. Een dergelijke hoogte is in een stedelijke omgeving stedenbouwkundig aanvaardbaar en neemt slechts beperkt licht van de aanpalenden weg.

D. Het hemelwater dat valt op eigen terrein moet ook op eigen terrein opgevangen worden. Dit mag in geen geval afwateren naar aanliggende percelen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

E. Dit bezwaar is gegrond. Dit werd ook opgemerkt door de adviesinstantie Agentschap Wegen en Verkeer. In de bijzondere voorwaarden wordt opgenomen dat de septische put achter de bouwlijn moet liggen.

F. Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Het is echter niet mogelijk om een dergelijke maatregel op te leggen als 'bijzondere voorwaarde', aangezien deze niet voldoende precies kan worden omschreven (cf. art. 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening). Het (laten) opmaken van een correcte plaatsbeschrijving en detailbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen. Dergelijke maatregelen kunnen echter niet via deze stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur, architect en betrokken aannemers.

G. De nieuwe woning is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De nieuwe woning heeft een beetje een verhoogde kroonlijst- en nokhoogte, maar dit verschilt niet wezenlijk van de bestaande woning, waardoor dit ruimtelijk aanvaardbaar blijft. Ook de bouwdiepte blijft binnen de gangbare normen en wat als aanvaardbaar wordt beschouwd om gezinsvriendelijke woningen te kunnen ontwerpen. Verlies aan licht en uitzicht is onvermijdelijk op het moment dat er een woning aanpalend wordt gebouwd. Echter blijft de impact in dit dossier beperkt."

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

“...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door de heraanleg van de Antoon Catriestraat is een stuk van de voortuin onteigend. De nieuwe woning wordt 8 m achter de nieuwe rooilijn ingeplant.

Er wordt tegen de bestaande halfopen woning (rechts gebouwd) gebouwd.

Er blijft met deze aanvraag voldoende ruimte op het perceel van bebouwing en verharding gevrijwaard die effectief als tuin kan dienen in functie voor de woning op het perceel. De verharding blijft beperkt tot een oprit, pad naar de voordeur en een terras in de achtertuin.

De woning is voldoende ruim en biedt voldoende woonkwaliteit. De leefruimtes staan in een goede relatie met de tuinzone. Ook de overige kamers in de woning zijn voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien.

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:

Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 31 maart 2026, met kenmerk AV/411/2026/00540 1) moeten strikt nageleefd worden.

Er mogen geen ondergrondse installaties (septische put) in de zone van achteruitbouw zitten. Alle ondergrondse installaties moeten minstens achter de bouwlijn worden geplaatst.

Afwatering

Het hemelwater dat valt op eigen terrein moet op eigen terrein infiltreren en mag geenszins afgevoerd worden naar aanpalende percelen.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

** enkel voor zwart/fecaal afvalwater*

** van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)*

** +300 l/ IE tem 10 IE*

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

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

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

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

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

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

Oprit

Er wordt slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein toegestaan.

De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein.

Bermen

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Niveau openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in

functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Scheiding openbaar/privé

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.)"

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant is de bewoner van de rechts aanpalende woning A. Catriestraat 91 waartegen aangebouwd wordt.

Het beroepschrift bevat vooreerst een herhaling van alle bezwaren die in het bezwaarschrift in eerste aanleg werden ingediend, en betrekking hebben op volgende aspecten:

1. Nokhoogte en goothoogtes;
2. Nauwkeurigheid vloer- en hoogtepasse;
3. Achterbouw
4. Waterhuishouding
5. Funderingsplaat langsheen perceelgrens

Deze bezwaren worden in het beroepschrift aangevuld met volgende bezwaren:

- Visuele impact schouw

Thans heeft de woning van appellant aan beide zijden van het dak 2 schouwen die gelijk zijn in vorm, hoogte en materialen. Doordat de aansluitende nieuwbouw hoger is dan de woning van appellant zal de schouw langsheen de perceelgrens opgehoogd moeten worden (tot 1 m boven nok nieuwbouw). Hierdoor zal deze aangepaste schouw hoger uitkomen dan de tweede schouw. Bijkomend is de gevelsteen die gebruikt is voor de woning van appellant niet meer verkrijgbaar: het opmetselen van de schouw zal dus moeten gebeuren met een ander type gevelsteen waardoor er sowieso al geen visuele eenheid gecreëerd kan worden. Dit alles zal leiden tot een asymmetrie tussen de schouwen en zal het visueel evenwicht en uitzicht van de woning verstoren.

- Schaduwstudie + voorstel aanpassing nok

De huidige ontworpen woning zal schaduw werpen op de zonnepanelen van appellant met als gevolg een rendementsverlies op de winsten uit de zonnepanelen en zonneboiler.

Er wordt een voorstel tot aanpassing van de kroonlijst- en nokhoogte gedaan voor het gedeelte palend aan appellant.

- Ladderrecht

Om hoger dan de woning van appellant te bouwen dient een stelling geplaatst en dienen op het dak van appellant over een breedte van ca. 1 m tijdelijk de zonnepanelen, zonneboiler en dakpannen verwijderd te worden.

Dit valt niet meer onder het ladderrecht.

Er wordt gevreesd voor schade aan de installaties, ook bij toekomstige onderhoudswerken.

In bovenvermeld voorstel tot aanpassing nokhoogte vallen deze bezwaren weg.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 8 juli 2026 hetzelfde advies uit als in eerste aanleg (zie rubriek 1.3.1).

1.10.2 Watering Oude Kale en Meirebeek

Deze instantie bracht op 7 augustus 2026 volgend advies uit:

"Geen bezwaar."

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

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

"...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13/05/2026 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift:

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

1. Visuele impact schouw

Door de hogere nok van de nieuwbouw moet de schouw van de buur verhoogd worden, wat leidt tot:

- *verlies van symmetrie tussen de 2 schouwen op de buur z'n woning;*
- *visuele verstoring van de woning van de buur;*
- *gebruik van afwijkende gevelsteen (niet meer verkrijgbaar), waardoor geen uniform uitzicht mogelijk is.*

2. Voorstel aanpassing nok

Het ontwerp veroorzaakt schaduw op de zonnepanelen en zonneboiler van de buur, met:

- *vermindering van energieopbrengst;*
- *aantoonbare impact via schaduwstudie*

De buur stelt een alternatief ontwerp voor (lagere nok- en kroonlijsthoogte) dat deze impact beperkt en beter aansluit bij zijn woning.

3. Ladderrecht

Voor de werken zou men op het dak van de buur moeten werken, wat:

- *verwijdering van zonnepanelen, zonneboiler en dakpannen vereist;*
- *verder gaat dan wat onder ladderrecht valt volgens juridisch advies;*
- *risico op schade inhoudt;*
- *ook in de toekomst opnieuw problemen kan veroorzaken bij onderhoud.*

Het ontwerpvoorstel van de buur voorkomt deze ingrepen en zorgt tegelijk voor:

- *minder schade- en risico-impact;*
- *behoud van esthetiek;*
- *betere samenhang tussen beide woningen;*
- *financiële voordelen voor de aanvragers.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1. De schouwaanpassing betreft hoofdzakelijk een esthetische kwestie.

Deze aanpassing heeft slechts een beperkte visuele impact.

2. In de schaduwstudie wordt aangetoond dat er op de middag weinig tot geen schaduw is, bijgevolg wordt de impact als beperkt beschouwd. Bovendien is het verschil in schaduwimpact tussen beide ontwerpen beperkt, waardoor een aanpassing aan het ontwerp onnodig lijkt.

3. Dit betreft een burgerrechtelijke materie en is niet van stedenbouwkundige aard. Eventuele afspraken rond toegang tot het perceel, werforganisatie en schadevergoeding dienen onderling geregeld te worden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de college-beslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

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 de Watering Oude Kale en Meirebeek. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse

Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het hemelwater dat op de nieuw aan te leggen verhardingen valt kan op eigen terrein in de bodem infiltreren, zodat deze verhardingen niet onder het toepassingsgebied van de GSVH vallen (artikel 4 GSVH).

De nieuwbouwwoning heeft een horizontale dakoppervlakte van 137 m².

Ingevolge artikel 7, §1 GSVH dient deze dakoppervlakte te worden aangesloten op een hemelwaterput met een minimuminhoud van 10.000 liter.

Het ontwerp voldoet aan deze verplichting.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Aangezien het dak wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde hemelwaterput is er geen verplichting om het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw van een groendak te voorzien (artikel 3.8 ABR).

De hemelwaterput en het dak van het nieuw op te richten bijgebouw van 20 m² groot worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een buffervolume van 4.300 liter en een infiltratieoppervlakte van 10,35 m².

Deze wadi is voldoende ruim gedimensioneerd voor de woning en het bijgebouw tezamen.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade).

De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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 rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

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.

2.4 De natuurtoets

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

In voorliggend ontwerp wordt geen waardevol groen verwijderd, noch worden handelingen uitgevoerd in de nabijheid van waardevol groen.

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

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ruim 1,8 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De VITO-tabel voor verkeer geeft immers aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (worst-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1 % drempel te overschrijden.

Er is dus zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Raadpleging aanpalende eigenaar

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.7) wordt bijgetreden.

2.7 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

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.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving bestaat langs beide zijden van de A. Catriestraat uit een lintbebouwing van eengezinswoningen van het open of halfopen type, met een kroonlijsthoogte van 1 à 2 bouwlagen onder hellend dak.

Op het links aanpalend perceel staat een eengezinswoning van het open type met een kroonlijsthoogte van 2 volwaardige bouwlagen onder een zadeldak.

Op het rechts aanpalend perceel staat een eengezinswoning van het halfopen type (de woning nr. 91 van appellant) met een wachtgevel tegen de perceelgrens met voorliggend perceel. Deze woning heeft vooraan een kroonlijsthoogte van 4,14 m (afstand gelijkvloerse pas tot bovenkant dakgoot) en een nokhoogte van 8,14 m.

Het perceel van de aanvraag is momenteel braakliggend, de woning en bijgebouwen op dit perceel werden gesloopt.

De nieuwbouwwoning wordt op dezelfde bouwlijn opgericht als de rechts aanpalende woning nr. 91

en tegen de wachtgevel van deze woning.

Beide woningen hebben een hoofdbouw onder een zadeldak van 10,77 m bouwdiepte t.h.v. de gemeenschappelijke perceelgrens, maar de nieuwbouwwoning heeft ook een gelijkvloerse aanbouw van 4,36 m breed en 4,60 m diep onder een plat dak van 3,20 m hoog tegen de perceelgrens met appellant. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 10,77 m + 4,60 m = 15,37 m en hoogte van 3,20 m zijn gangbare afmetingen voor een eengezinswoning. Bovendien bevindt zich ook een terras van 31,3 m² binnen deze bouwdiepte, van de zijperceelgrens met appellant gescheiden door de gelijkvloerse aanbouw, hetgeen de privacy tussen beide ten goede komt.

Het ontwerp gaat uit van een hoofdbouw van 2 bouwlagen kroonlijsthoogte onder een zadeldak met helling $\pm 37^\circ$, zijnde ongeveer dezelfde dakhelling als van de rechts aanpalende woning.

Een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen stemt bij een woning onder hellend dak doorgaans overeen met een hoogte van $\pm 5,8$ m (afstand gelijkvloerse pas tot bovenzijde dakgoot).

De woning van appellant heeft echter maar een kroonlijsthoogte van 4,14 m, hetgeen te hoog is voor één bouwlaag en (veel) te laag voor 2 bouwlagen.

In het ontwerp wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot 5,40 m, en om de aansluiting met de rechts aanpalende woning van appellant te maken wordt zij vooraan over een breedte van 4,68 m nog eens verlaagd met 73 cm tot 4,67 m, zijnde nog slechts ± 55 cm hoger dan de kroonlijsthoogte van de aanpalende woning. Bovenvermeld verschil van 77 cm wordt gerealiseerd door het linkerdeel van de woning 1 m verder te laten aanvagen dan het rechterdeel (vooraan bestaande uit garage), dewelke qua bouwlijn aansluit op de voorgevel van de woning van appellant.

Ook achteraan vermindert de kroonlijsthoogte van 5,40 m naar 4,67 m voor het gedeelte dat aansluit op de woning van appellant, de nokhoogte van dit gedeelte vermindert met 37 cm.

Het gedeelte dat aansluit op de woning van appellant is dus geen 2 volwaardige bouwlagen hoog, er wordt voor- en achteraan een dakuitbouw voorzien die in hoogte iets op de gevel uitspringt.

De nieuwbouwwoning maakt op voldoende harmonieuze wijze de aansluiting op de rechts aanpalende woning door trapsgewijs zelf de kroonlijsthoogte met 77 cm te verminderen en de nokhoogte met 37 cm.

Ter hoogte van de aansluiting met de rechts aanpalende woning is de kroonlijst vooraan nog 53 cm hoger en achteraan nog 61 cm (kroonlijsthoogte bij aanpalende bedraagt daar 4,06 m, dus 8 cm lager dan vooraan), het verschil in nokhoogte bedraagt 73 cm. Het ontwerp voorziet in het op metselen van de aanpalende schouw van de rechterbuur met 1 m.

Appellant is het daarmee niet eens en wenst dat zowel voor- als achteraan met exact dezelfde kroonlijst- en nokhoogte op zijn woning aangesloten wordt.

In het bezwaar- en beroepschrift worden foto's voorgelegd van gekoppelde woningen waarvan de dakvlakken wel zeer goed op elkaar aansluiten. Het gaat echter om woningen met een kroonlijsthoogte van 2 volwaardige bouwlagen, of om terzelfdertijd en met dezelfde architectuur opgetrokken woningen (woningen Hellewee).

Sowieso gaat het om woningen met een kroonlijst die hoger is dan de 4,14 m vooraan en 4,08 m achteraan van appellant, zijnde zeer onpraktische en niet-hedendaagse kroonlijsthoogtes.

Appellant stelt dat het verschil in hoogte van de dakvlakken met ± 61 cm achteraan zal leiden tot een verminderde opbrengst van zijn zonnepanelen, die tot tegen de zijperceelgrens liggen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) oordeelde dat kritiek over de waardevermindering van een woning en over een verlies aan rendement door afname zonlicht op zonnepanelen geen stedenbouwkundige aspecten zijn, en daarom geen relevante hinderaspecten die in aanmerking genomen moeten worden bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening (RvVb-A-2122-0608 van 31 maart 2022 in de zaak met rolnummer 2122-RvVb-0096-SA).

In hun verweernota van 7 juli 2026 schetsen de aanvragers duidelijk welke aanzienlijke inspanningen zij reeds gedaan hebben om hun woning beter op de woning van appellant te laten aansluiten, en welke de eigen nadelen hiervan zijn, zowel functioneel als visueel.

In de verweernota worden voorts volgende verduidelijkingen gemaakt m.b.t. de bezwaren in het beroepschrift:

- Omtrent de nauwkeurigheid van vloer- en hoogtepassen:

"De hoogtepassen werden intussen nagezien en zijn correct. Op het bestaande terreinprofiel werd

echter per vergissing verwezen naar woning nr. 87. Uit de overige plannen is evenwel meteen duidelijk dat dit een vergissing betreft. Zowel op de voorgevel, het inplantingsplan als het nieuwe terreinprofiel is duidelijk weergegeven dat het verschil van 15 cm overeenstemt met het verschil tussen de eigen vloerpas en die van de garage van de aanpalende woning. Dit is eveneens zichtbaar op de dwarsdoorsnede."

- Omtrent de ophoging van de schouw:

"De noodzaak tot ophoging van de bestaande schouw vloeit voort uit de veiligheidsvoorschriften met betrekking tot rookgasafvoer. De aangevoerde bezorgdheid omtrent de visuele impact van de ophoging van de schouw betreft een esthetische beoordeling van een beperkt bouwonderdeel van de aanpalende woning. Het argument dat de oorspronkelijke gevelsteen niet langer verkrijgbaar zou zijn, heeft betrekking op een materiaaltechnische kwestie die losstaat van de omgevingsvergunning. We zijn van mening dat er esthetisch verantwoorde oplossingen zijn om de verhoging van de schouw op een harmonieuze manier uit te voeren, rekening houdend met het bestaande karakter van de woning. Zeer waarschijnlijk kan daarvoor een oplossing gevonden worden met gevelstenen uit de Colorline-reeks van Wienerberger of met stenen van Rijswaard Baksteen (NL)."

- Omtrent de schaduwstudie:

"Op het moment dat het oorspronkelijke ontwerp (met een hogere nokhoogte en een hellend dak voor de achterbouw) werd toegelicht aan de beroepsindieners op 6 juni 2025, werd eveneens de door de architecten opgestelde zonnestudie voorgesteld. Deze zonnestudie wordt ter volledigheid als bijlage bij deze nota gevoegd (zie bijlage 2).

De zonnestudie bestaat uit vier delen. In het eerste deel wordt voor elke maand van het jaar en voor elk uur tussen 10.00 uur en 17.00 uur weergegeven hoeveel zonnepanelen zich in de zon bevinden, evenals de relatieve en absolute opbrengst. In het tweede deel wordt de impact van het oorspronkelijke ontwerp op de zonnepaneleninstallatie van de beroepsindieners geanalyseerd. Daarbij worden zowel de relatieve als de absolute opbrengstvermindering weergegeven. In het derde deel wordt een aangepaste situatie onderzocht, waarbij de zes meest beïnvloede zonnepanelen verplaatst worden van een zuidwestelijke naar een noordwestelijke oriëntatie. Het vierde deel bevat een vergelijking van de verschillende scenario's, inclusief de berekening van het jaarlijkse opbrengstverlies. Uit deze analyse blijkt dat het verlies beperkt blijft wanneer de zes betrokken zonnepanelen worden verplaatst.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat de berekeningen uitgaan van een theoretische maximale opbrengst per uur en per maand onder omstandigheden van volle zon. In werkelijkheid ligt het aantal effectieve zonne-uren op jaarbasis aanzienlijk lager. Het weergegeven absolute opbrengstverlies vormt bijgevolg een conservatieve inschatting en overschat de reële impact.

Bovendien heeft de uiteindelijke vergunde aanvraag betrekking op een aangepast ontwerp met een lagere nokhoogte en een plat dak voor de achterbouw. Aangezien deze aanpassingen de schaduw reduceren ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp, kan redelijkerwijze worden aangenomen dat het werkelijke jaarlijkse opbrengstverlies nog geringer is dan hetgeen uit de zonnestudie blijkt.

De bezwaren met betrekking tot een vermeende aanzienlijke impact op de zonnepaneleninstallatie worden dan ook niet ondersteund door de resultaten van de voorgelegde zonnestudie.

In het besproken voorstel tot "overeenkomst met buur" (zie verder) werd onder punt 12 trouwens opgenomen dat de vier zonnepanelen die nabij de perceelsgrens liggen (zie foto BA_2427_F_B_05 uit de aanvraag tot omgevingsvergunning) door en voor de rekening van ons verplaatst én technisch aangesloten zullen worden naar het westelijk dak van de aanpaler. Op die manier worden de zonneopbrengsten niet alleen gecompenseerd, maar wordt het dak ook makkelijker bereikbaar voor een kwalitatieve waterdichte aansluiting tussen de beide gebouwen."

- Omtrent het ladderrecht

"De uitvoering van de werken aan de opstaande gevel zullen zoveel mogelijk gebeuren met behulp van een telescoopkraan, waardoor het betreden van het aanpalende perceel of dak tot een minimum wordt beperkt. Om evenwel de waterdichte aansluiting tussen de twee gebouwen op een kwalitatieve manier te kunnen uitvoeren, dienen de randpannen op het dak van de buur verwijderd te worden om de loden slabben te kunnen invlechten in het aanpalende dak."

Deze bezwaren van appellant werden op overtuigende wijze weerlegd.

Omtrent het bijgebouw zijn er geen bezwaren, dit bijgebouw valt trouwens onder de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit (geen vergunningsplicht).

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

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

De aanvrager stelt onder meer dat de architect op 19 juli een document heeft overgemaakt aan appellant waarin uiteengezet wordt hoe de stelling ter hoogte van diens eigendom zal worden geplaatst, dat de architect de mogelijkheden voor het ophogen van de schouw heeft uiteengezet, dat de architect opzoekingswerk heeft verricht met betrekking tot beschikbaarheid gelijkaardige bakstenen voor het ophogen van de schouw, dat het voorontwerp werd aangepast na overleg met buur, dat er reeds veel toegevingen werden gedaan.

De derden stellen onder meer dat ze op zich niet gekant zijn tegen de oprichting van de halfopen woning, dat er zich wel probleem stellen met betrekking tot de werken die moeten worden uitgevoerd op de eigendom van appellant, meer bepaald met het verhogen van de aanwezige schouw, dat de asymmetrie tussen rechter en linker schouw, visueel niet mooi is, dat onduidelijk is hoe en in welk materiaal de schouw zal worden opgehoogd, dat er wordt in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het advies provinciaal omgevingsambtenaar hier te weinig aandacht aan wordt besteed, dat dit aspect als bijzondere voorwaarde kan worden opgenomen in de vergunning, dat men niet akkoord gaat met het verhogen van de schouw door middel van een metalen buis.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025117515, kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025117515 ingediend door Pyra-Deschepper wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 31 maart 2026, met kenmerk AV/411/2026/00540 1) moeten strikt nageleefd worden:

Er mogen geen ondergrondse installaties (septische put) in de zone van achteruitbouw zitten. Alle ondergrondse installaties moeten minstens achter de bouwlijn worden geplaatst.

- Afwatering

Het hemelwater dat valt op eigen terrein moet op eigen terrein infiltreren en mag geenszins afgevoerd worden naar aanpalende percelen.

- Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden

op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Privéwaterafvoer:

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer"). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

■ Oprit

Er wordt slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein toegestaan. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein.

■ Bermen

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private

materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

■ **Sloop**

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

■ **Niveau openbaar domein**

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

■ **Scheiding openbaar/privé**

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.)

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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd 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 vervaltijd 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U 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