

Deputatie

Besluit

Zitting van 24 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025141397

**52 2026_DEP_05360 OVberoep 2025141397 - Gent - Derden (Balcaen) tegen
Verjans-Arnold - Vergunning verlenen**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 24 september 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;
De heer Rick Verjans en mevrouw Lara Arnold, met als contactadres Visserij 82, 9000 Gent, hebben per beveiligde zending van 27 november 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025141397.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Visserij 82, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 3637V.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van eengezinswoning en het vervangen van een bestaand bijgebouw door een nieuw bijgebouw.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 5 februari 2026 de omgevingsvergunning gedeeltelijk en onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 14 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derde: mevrouw Nathalie Balcaen, Visserij 81 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 8 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 28 april 2026 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Karolien Beké, advocaat te Gent.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 juli 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 28 juli 2026, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Derden: mevrouw Nathalie Balcaen, bijgestaan door mr. Laurens Mertens
Namens de aanvrager: mr. Karolien Beké
Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.
Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van
- het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.
- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Heernis';
Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone A voor woningen met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.
- Het perceel is niet gelegen in het gebied van een 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 gemeenteweg.
- Het pand van de aanvraag is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Burgerhuis'.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 22 januari 2026 volgend advies uit:

"De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 82 in Gent (44804D3637/00V000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

Om de bestaande boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening. Van zodra de boom afsterft of verwijderd wordt moet alsnog een infiltratievoorziening worden aangelegd.

De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Moest in de toekomst toch een infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Het project betreft de verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (Portus Ganda) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

Fluviale overstromingsgebieden Nee

Pluviale overstromingsgebieden* Nee

Overstromingen vanuit de zee* Nee

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*
Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Vertakking De Pauw (ca. 3 m).

Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 120,48 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 10.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Voor de aansluiting van de hemelwaterput op een infiltratievoorziening wordt een afwijking gevraagd aan de hand van een wortelonderzoek met intentie tot het instant houden van de grote bestaande boom in het tuingedeelte. Uit dit onderzoek blijkt dat de wortels zich op geringe diepte verspreidt liggen onder de gehele tuinzone.

De tuinzone bedraagt 94,64 m². De tuinzone ligt deels binnen de 10-m zone van een waterweg waar infiltratie dient vermeden te worden.

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig er worden bijgevolg geen effecten verwacht die de overstromingsgevoeligheid van het terrein zouden kunnen wijzigen.

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 10000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien.

De afwijking voor de infiltratievoorziening wordt op voldoende wijze gemotiveerd. Het boomwortelonderzoek toont aan dat de wortels zich op geringe diepte verspreid over het tuingedeelte, de aanleg van een infiltratievoorziening zou het behouden van de bestaande boom mogelijks in gevaar kunnen brengen. Om de boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening. Van zodra de boom afsterft of verwijderd wordt moet alsnog een infiltratievoorziening worden aangelegd. De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Moest in de toekomst toch een infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuur-kwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht."

1.4 Historiek

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

- Op 27/07/2023 werd een weigering tot omgevingsvergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met bijgebouw (OMV_2023067601).
- Op 07/12/2023 werd een weigering tot omgevingsvergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot eengezinswoning (OMV_2023121393)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats is gelegen in de wijk Heernis, tussen de Visserij en de Achtervisserij en nabij de bruggen aan de Tweebruggenstraat en Kasteellaan. De huizenrij kenmerkt zich met bebouwing naar de Visserij en tuinen met vaak een bijgebouw richting Achtervisserij, waar zich vaak een tweede toegang (poortje naar tuin of berging) bevindt.

Het bouwperceel is tussen 9,20m (Visserij) en 8,90m (Achtervisserij) breed. Het perceel is 24,57m diep en heeft een oppervlakte van 225m².

De woning maakt deel uit van de 19^{de} eeuwse economische ontwikkeling van het gebied rond de Visserij en Achtervisserij. Vanaf de tweede helft van de 19^{de} eeuw ontstond langs het nieuw gegraven industriekanaal industriële activiteit. De gevelwand langs de Visserij bestaat voornamelijk uit herenwoningen van industriëlen uit deze periode.

De gevel van het pand is integraal bewaard. Dit is een bepleisterde, 19^{de} eeuwse classicistische lijstgevel met doorlopende dorpels, een gelijkvloerse verdieping met bossage pleisterwerk op lage plint en een geprofileerde kroonlijst met tandlijst.

Het pand werd bezocht door de stedelijke dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Ter plaatse werd vastgesteld dat het pand op vlak van volume, indeling en dragende structuren bewaard bleef. Op de gelijkvloerse verdieping wordt de woning gekenmerkt door een poortdoorrit met naastliggende kamers. De planfiguur op bovenliggende verdiepingen is gelijkaardig. De meeste authentieke interieurelementen zoals plafondlijsten, schouwen of interieurschrijnwerk zijn verdwenen. Van de schouwen rest enkel nog de schouwkanalen. Uitzonderingen hierop zijn de plafondlijsten in de poortdoorrit en de plafondlijsten en rozet in het salon aan de straatzijde.

De trap is oorspronkelijk en bevindt zich tegen de achtergevel. Het pand heeft een hellend dak met één centraal dakspant. Het dakspant is deels oorspronkelijk, maar is zeer eenvoudig van opbouw en werd reeds aangepast en bijgewerkt. Het pand is onderkelderd, deels overdekt met troggewelven en deels met een houten roostering. De achtergevel is nog afgewerkt met een berotsing.

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning en het vervangen van een bestaand bijgebouw door een nieuw bijgebouw.

Het pand bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,05m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +11,51m met een nokhoogte van +15,56m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. Er wordt centraal aan de achtergevel een beperkte dakuitbouw voorzien. De uitbouw is voorzien tot op een hoogte van +12,67m met een breedte van 1,7 m en op 4,45m van de linker- en 3,15m van de rechterperceelsgrens. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Ter hoogte van de linkerperceelsgrens is er een beperkt bijgebouw aanwezig dat wordt gesloopt. Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 13,05m op de linkerperceelsgrens met een breedte van 4,05m en een diepte van 14,35m op de rechterperceelsgrens met een breedte van 5,09m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +4,16m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 23cm over een lengte van 3,45m en met 75cm over een lengte van 85cm en de rechter scheidingsmuur met 1,15m over een lengte van 4,25m. Op het platte dak van de aanbouw wordt er een dakterras voorzien tot op een diepte van 12,2m en een breedte van 8,26m. Het dakterras is zowel links als rechts voorzien van een groenscherm van 1,9m hoog en is op 79cm van de linker- en 97cm van de rechterperceelsgrens voorzien.

Achteraan het perceel is er een bijgebouw aanwezig dat integraal wordt gesloopt. Er wordt in de linkerhoek achteraan het perceel een nieuw bijgebouw voorzien van 5,2m breed en 3,5m diep die ingericht wordt als fietsenberging.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met 2 hemelwaterputten van elk 5000 liter.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 17 december 2025 tot en met 15 januari 2026 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

"Ophoging scheidingsmuur

De ophoging van de scheidingsmuur in functie van de aanbouw en de bijhorende zichtschermen op het plat dak zullen een negatieve impact hebben op de aanpalende. Dit zal leiden tot afname van daglichttoetreding.

Lift

Er wordt in de aanvraag een lift voorzien. Dit zal geluidsoverlast en trillingen veroorzaken in de aanpalende woningen."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"Ophoging scheidingsmuur

De beoogde ophoging van de scheidingsmuur in functie van het aanbouwvolume is ruimtelijk aanvaardbaar en wordt als inpasbaar beschouwd. Echter wordt het bezwaar in verband met de zichtschermen in functie van het dakterras gevolgd. Desondanks dat de zichtschermen een beperkte afstand behouden van de perceelsgrenzen zullen deze nog steeds een noemenswaardige impact hebben op de aanpalende percelen en een waarneembaar zijn. Om tegemoet te komen aan dit bezwaarschrift worden de zichtschermen uitgesloten uit de vergunning en wordt er als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het dakterras op minimum 1,9 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien moet worden.

Lift

Dit bezwaarschrift wordt niet bijgetreden. Het implementeren van een lift is ruimtelijk aanvaardbaar en zal geen noemenswaardige invloed hebben op de aanpalende burens. Indien hier toch schrik voor is dient er in samenspraak met de bouwheer/architect een akoestische oplossing gezocht te worden."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Heernis', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil (trottoirpeil). Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen.

Toetsing:

De nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +4,16 m (gemeten vanaf het trottoirpeil), wat een afwijking is van 66 cm op de maximaal toegelaten bouwhoogte.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De beoogde afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende reden:

Door dat het trottoirpeil ca. 60 cm lager gelegen is dan de nulpas van de woning resulteert dit in de noodzaak tot het afwijken op de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte. Indien er conform het

BPA een nieuwe aanbouw zou moeten voorzien worden zou dit zorgen voor een totale hoogte die onvoldoende vrije hoogte binnenin de aanbouw mogelijk maakt. Gemeten vanaf de nulpas van de woning en rekening houdend met de noodzakelijk dakopbouw en diktes voor het voorzien van een groendak, isolatie en structuren, is de vooropgestelde totale hoogte ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de directe aanpalende alsook de omgeving om soortgelijke bouwhoogte te hanteren. De vooropgestelde aanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar.

...

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is deels niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6: Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Voorwaarde:

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Er kan hiervoor geen afwijking toegestaan worden. Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput. Hieraan wordt een bijzondere voorwaarde gekoppeld.

Artikel 4.21: Bereikbaarheid van woningen;

Elke woning, met uitzondering van een kamer in een hospitawoning, moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woning vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woning. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats, ook niet bij een kamer in een hospitawoning.

Toetsing: Voorwaarde:

In de bestaande toestand geeft de garage niet direct uit op een leefruimte maar op een gang/sas vooraleer personen in een leefruimte komen. In huidige aanvraag is er één open ruimte aanwezig en geen sas meer tussen de inpandige garage en de leefruimte waardoor het voorstel strijdig is met bovenstaand artikel. Dit is oplosbaar door tussen de inpandige garage en de overloop een bijkomende compartimentering te gaan voorzien. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen. Op deze manier kan de bestaande inpandige garage behouden blijven.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat een verbouwing van het pand waarbij het programma van een eengezinswoning behouden blijft. Hierbij worden volgende ingrepen voorzien:

- *De voorgevel met de historische opbouw en indeling blijft integraal behouden. Het schrijnwerk in de voorgevel wordt vervangen door witgeschilderd houten schrijnwerk naar historisch model. De bestaande, waardevolle poort in de doorrit blijft evenwel behouden. De daktypologie, dakhelling en dakafwerking (pannen) worden behouden. Binnenin wordt ook het dakspant behouden. Het dak wordt geïsoleerd en er worden dakvlakramen voorzien. Achteraan wordt een kleine dakuitbouw voorzien boven de trap in lijn met de achtergevel. Deze uitbouw is ondergeschikt aan het bestaande dak. In volume en exterieur blijven de erfgoedwaarden sterk aanwezig. In de nota wordt vermeld dat de gevel wordt opgefrist. Op de tekeningen wordt de bepleistering van de gevel tweemaal in het wit aangeduid, terwijl de bestaande toestand van de imitatiebanden onderaan meer een zandsteenkleur is. Omdat de geplande wijzigingen aan de kleurstelling van de gevel niet geheel duidelijk zijn, wordt hierover een bijzondere voorwaarde opgenomen.*

- Achteraan de gelijkvloerse verdieping wordt een nieuwe uitbouw voorzien. De aanbouw draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit. Deze blijft qua bouwdiepte beperkt maar voorzien een hogere bouwhoogte dan gangbaar aanvaardbaar is. Dit is, gezien de plaatselijke context, waarbij het trottoirpeil veel lager gelegen is dan de nulpas van de woning, aanvaardbaar. De impact op de aanpalende blijft beperkt en biedt de mogelijkheid om hierop aan te sluiten.
- De aanvraag voorziet een dakterras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Terrassen op verdiepingen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Dergelijk terras bevindt zich op een grote hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Bovendien betreft het pand van de aanvraag een eengezinswoning met een tuin, waardoor een extra buitenruimte in de vorm van een dakterras niet noodzakelijk is. Het dakterras past zich naar bouwdiepte wel in binnen de geldende voorschriften maar naar aanleiding van een bezwaar van een rechtsreeks aanpalende kan er geconcludeerd worden dat de zichtschermen die nagenoeg op de perceelsgrenzen worden voorzien een negatieve impact zullen hebben op de omgeving en niet noodzakelijk zijn voor het voorzien van een kwalitatief dakterras. Het voorzien van de zichtschermen wordt uitgesloten uit de vergunning en er wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het dakterras op minimum 1,9 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien moet worden.
De vrijgekomen zone dient voorzien te worden als ontoegankelijk groendak.
- De achtergevel wordt geïsoleerd en er worden aanpassingen doorgevoerd aan de raamopeningen. Hoewel de berotsing op de achtergevel origineel is, kan er akkoord gegaan worden met de aanpassingen. De achtergevel is duidelijk secundair ten opzichte van de voorgevel en de visuele impact van deze wijzigingen is beperkt. De nieuwe afwerking sluit aan bij het historisch pand en integreert zich in de context.
- De oorspronkelijke, ruimtelijke indeling van het pand wordt op elke verdieping behouden. Nieuwe indelingen en invoegingen passen binnen de bestaande structuur. Er wordt een lift voorzien op een gepaste plaats die weinig impact heeft op de erfgoedwaarde. De bestaande, oorspronkelijke trap wordt behouden op de oorspronkelijke positie en de bestaande vloerniveaus worden behouden. In het salon aan de straatzijde is nog een origineel sierplafond aanwezig, ook dit blijft behouden in de nieuwe toestand. Het programma en de ruimtelijke vertaling ervan zijn goed afgestemd op de erfgoedwaarden van het pand. Er wordt enkel ingegrepen op de koetsdoornrit. Binnen de gunstige totaalafweging is deze ingreep aanvaardbaar.
- Achteraan het perceel wordt een constructie in de tuin vervangen door een nieuwe tuinberging, met behoud van de bestaande tuinmuur en de opening naar de Achtervisserij. Er is geen bezwaar om een nieuwe tuinberging te gaan voorzien. Echter wordt deze tuinberging vlakbij de te behouden boom voorzien. De tuin van deze woning maakt deel uit van een ruimer tuinencomplex, waarbij de boom in deze tuin de enige aanwezige hoogstammige boom is en dus belangrijk is om te behouden in de omgeving. Deze boom is beeldbepalend vanaf het openbaar domein. De nieuwe constructie wordt (deels) voorzien in een nog onverharde zone en dit tot bijna tegen de stam van deze boom. Dit zal met grote kans het afsterven van de boom veroorzaken. Enige vorm van verharding dient minstens 2 m afstand te behouden van de stam van de boom, zodoende dat er geen wortelschade kan worden veroorzaakt. Gezien er al bestaande verharding aanwezig is en deze plaatselijk wordt uitgebroken, kan er akkoord worden gegaan met de verharding op een andere locatie onder de kruin te voorzien, maar steeds met de nodige aandacht om de impact op de boom tot een minimum te beperken. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat enige vorm van verharding minstens 2 m afstand moet behouden van de stam van de boom. Echter wordt het bijgebouw voorzien vlak naast de boom. Gezien het hier gaat om een constructie en bijgevolg het aanpassen hiervan niet met bijzondere voorwaarden opgelost kan worden, wordt het bijgebouw in de tuinzone uitgesloten uit de vergunning. Er dient een aangepast voorstel aangeleverd worden waarbij er minstens 2 m afstand behouden blijft van de boom.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de verbouwing en uitbreiding van het hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het voorzien van het bijgebouw (impact op de aanwezige boom) en het voorzien van zichtschermen in functie van het dakterras (impact op de aanpalende burenen).

...

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het voorzien van een bijgebouw achteraan in de tuinzone (impact op de aanwezige boom) Het voorzien van zichtschermen in functie van het dakterras (impact op de aanpalende burenen).

Dakterras

Het dakterras op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw dient op minimum 1,9 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien te worden.

De zone van het platte dak dat niet ingericht is als dakterras dient ingericht te worden als ontoegankelijk groendak.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Om de bestaande boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening

Indien de boom zou sterven of verwijderd worden zal er een verplichting zijn om een infiltratievoorziening te voorzien. De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig.

Moest in de toekomst toch een infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Erfgoedwaarde

Als de kleurstelling van de gevel wordt gewijzigd, moet deze worden teruggebracht naar een kleur die gangbaar was voor 19de-eeuwse bepleisterde gevels. Voor de gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen en kroonlijst): NCS S 0502-Y, S 0502 Y50R, S 0804-Y50R, S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-Y = RAL 9010, S 1000-N, S 1002-B. Voor de bepleisterde te schilderen plint (grijs als imitatie van arduin): NCS S 3500-N, NCS S 4000-N. Voor de inkompoort zijn zwartblauw RAL 5004 en dennengroen RAL 6009 gangbare kleuren.

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/wettelijke bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke_bepalingen).

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.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding_buitendienststelling).

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/keuring privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring_privewaterafvoer). 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 11e 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-praktijk-rioleringssystemen/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 40 tot 60 cm. 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 is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

Openbaar domein

Inpandige autostaanplaats en oprit

Er dient een bijkomende compartimentering te worden voorzien tussen de inpandige garage en de overloop. Op deze manier kan de bestaande inpandige garage alsook de oprit behouden blijven. ..."

1.8 Argumentatie appellante, hier de derde-beroepinsteller

Appellante bewoont de rechts aanpalende woning Visserij 81.

Haar beroep is gericht tegen:

- het vergunde dakterras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw;
- de toegestane afwijking van het BPA inzake maximale bouwhoogte op de perceelsgrens, met bijhorende ophoging van de gemene scheidingsmuur.

Stad Gent erkent in haar beslissing uitdrukkelijk dat terrassen op hoogte problematisch zijn en een aanzienlijke impact hebben op de privacy van omwonenden. Desondanks wordt het dakterras toch vergund, zonder dat de vergunningverlenende overheid op afdoende wijze motiveert waarom de hinder alsnog aanvaardbaar zou zijn.

Stad Gent legt als bijzondere voorwaarde op dat het dakterras op minimum 1,9m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen moet worden voorzien en dat de vrijgekomen zone als ontoegankelijk groendak moet worden ingericht.

Deze maatregel is echter onvoldoende om de privacy-inbreuk weg te nemen. De kern van het probleem is immers niet uitsluitend de afstand tot de perceelsgrens, maar voornamelijk de hoogte van het terras, de rechtstreekse zichtlijnen naar de private tuin en achtergevel van appellante en de permanente aard van het gebruik.

Er wordt verzocht om de bestreden omgevingsvergunning te vernietigen of minstens te hervormen in die zin dat het dakterras wordt geweigerd.

Subsidiar wordt verzocht om bijkomende afdwingbare voorwaarden op te leggen die de privacy-inbreuk effectief beperken.

Stad Gent motiveert de afwijking met het argument dat het trottoirpeil $\pm 60\text{cm}$ lager gelegen zou zijn dan de nulpas van de woning, waardoor een BPA-conforme aanbouw zou leiden tot een 'onvoldoende vrije hoogte binnenin de aanbouw'. Deze motivering berust echter op een onjuist feitelijk uitgangspunt. Uit de ingediende plannen blijkt dat het werkelijke verschil slechts 16cm bedraagt. De afwijking resulteert in een ophoging van de gemene scheidingsmuur met $1,15\text{m}$ over een lengte van $4,25\text{m}$, wat een zware en blijvende ingreep vormt met aanzienlijke visuele impact en een uitgesproken 'muureffect' op de perceelsgrens. Deze ophoging leidt bovendien tot een merkbare reductie van lichttoetreding en vooral zonne-inval op appellante haar perceel.

Gelet op de foutieve planlezing, de onzorgvuldige voorbereiding, het ontbreken van een deugdelijke motivering, het disproportioneel karakter van de afwijking, en de miskenning van de beschermingsfunctie van het BPA, is de afwijking op de maximale bouwhoogte op de perceelsgrens juridisch niet houdbaar.

Bijgevolg wordt verzocht om de bestreden omgevingsvergunning te vernietigen of minstens te hervormen, zodat de ophoging van de gemene scheidingsmuur aanzienlijk beperkt wordt en de aanbouw BPA-conform dient te worden uitgevoerd.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 26 mei 2026 (n.a.v. PIV2) volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 08/04/2026 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 82 in Gent (44804D3637/00V000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

We verwijzen hiervoor naar ons advies van eerste aanleg-001 (advies van 22/01/2026). Het advies uit 1^e aanleg-001 wordt bevestigd."

Deze instantie bracht op 28 mei 2026 (n.a.v. PIV3) terug hetzelfde advies uit.

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 13 april 2026 (= n.a.v. PIV2) volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 februari 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Op 29 april 2026 werd het CBS om advies gevraagd n.a.v. de die dag aanvaarde gewijzigde projectinhoud PIV3.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 2 juni 2026 (= datum dat advies op het Omgevingsloket werd geplaatst) volgend advies uit:

"...

Naar aanleiding van een beroep door derden, werd er een aangepast voorstel via een nieuwe Projectinhoudversie (PIV3) aangeleverd. Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1/ Dakterrassen

Volgende bijzondere voorwaarde werd gesteld bij het beoordelen van PIV2: 'Het dakterras op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw dient op minimum $1,9\text{ m}$ afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien te worden.'

De aangepaste plannen komen hier deels aan tegemoet en behouden een afstand van $2,5\text{ m}$ t.o.v. de rechter perceelsgrens, maar slechts een afstand van 44 cm t.o.v. de linker perceelsgrens.

2/ Bijgebouw

Het bijgebouw werd uitgesloten uit de vergunning op basis van PIV2 vanwege het te dicht bij de bestaande, te behouden boom, waarbij er minstens een afstand van 2 m dient behouden te blijven

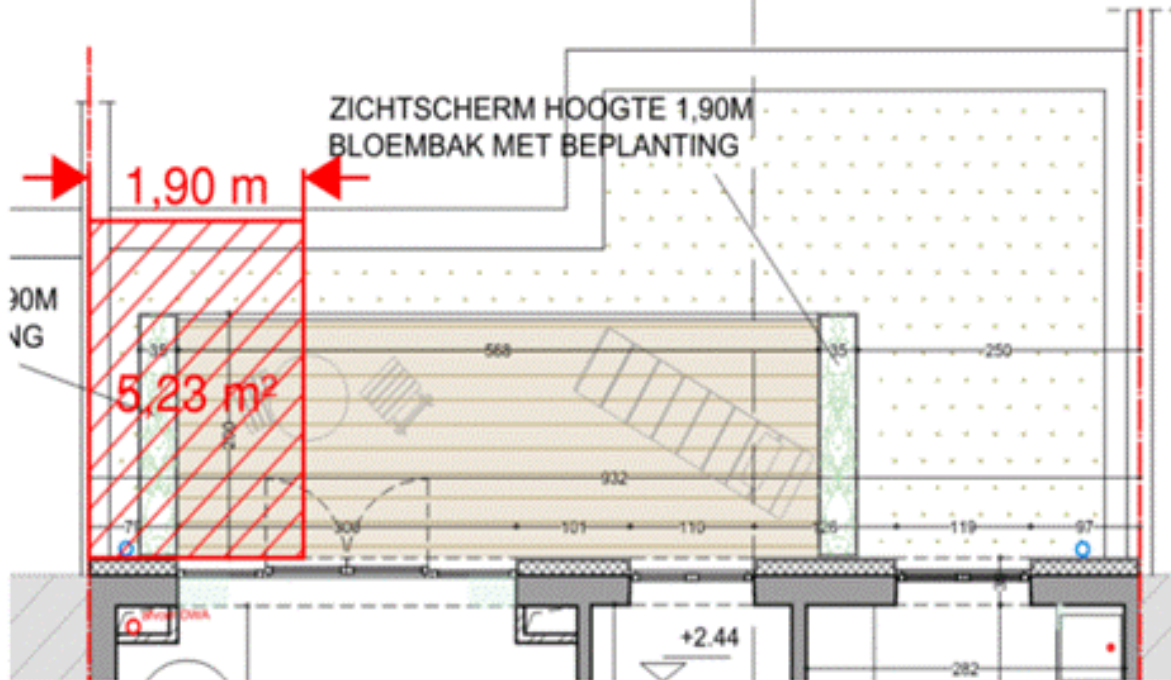
van de bestaande boom.

De gewijzigde plannen (PIV3) voorzien een nieuw bijgebouw ter hoogte van de linker perceelsgrens en op 2,4 m van de stam van de boom.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1/ Dakterras

Er wordt deels tegemoet gekomen aan de gestelde bijzondere voorwaarde. Echter blijft de bijzondere voorwaarde behouden om zo een minimale afstand van 1,9 m en dit zowel de rechter als linker perceelsgrens te behouden en de zichtschermen blijven ongunstig beoordeeld.



2/ Bijgebouw

Het bijgebouw wordt volledig buiten de opgelegd bouwvrije zone van 2m rondom de boom voorzien waardoor de impact op de boom beperkt zal zijn. Hierbij wordt het bijgebouw opgevat als open luifelconstructie.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen. Deze afweging maakt dat de initiële beslissing van gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig met het uitsluiten van het bijgebouw en de zichtschermen naar een gedeeltelijke voorwaardelijk gunstige beoordeling met het uitsluiten van de zichtschermen.

Stedenbouwkundige voorwaarden

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het voorzien van zichtschermen in functie van het dakterras (impact op de aanpalende burens).

Dakterras

Het dakterras op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw dient op minimum 1,9 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien te worden.

De zone van het platte dak dat niet ingericht is als dakterras dient ingericht te worden als ontoegankelijk groendak.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Om de bestaande boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening. Van zodra de boom afsterft of verwijderd wordt moet alsnog een infiltratievoorziening worden aangelegd.

De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Moest in de toekomst toch een

infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Erfgoedwaarde

Als de kleurstelling van de gevel wordt gewijzigd, moet deze worden teruggebracht naar een kleur die gangbaar was voor 19de-eeuwse bepleisterde gevels. Voor de gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen en kroonlijst): NCS S 0502-Y, S 0502-Y50R, S 0804-Y50R, S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-Y = RAL 9010, S 1000-N, S 1002-B. Voor de bepleisterde te schilderen plint (grijs als imitatie van arduin): NCS S 3500-N, NCS S 4000-N. Voor de inkompoort zijn zwartblauw RAL 5004 en dennengroen RAL 6009 gangbare kleuren.

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.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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/keuring-privéwaterafvoer.

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 11e 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 40 tot 60 cm. 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 is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

Openbaar domein

Inpandige autostaanplaats en oprit

Er dient een bijkomende compartimentering te worden voorzien tussen de inpandige garage en de overloop. Op deze manier kan de bestaande inpandige garage alsook de oprit behouden blijven.

..."

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV3

Op 28 april 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- Er wordt een nieuwe septische put van 3.000 liter voorzien (noot: deze wordt in de toegestane tuinzone voorzien, overeenkomstig de visuele boombeoordeling); de regenwaterputten worden omwille van de bestaande boom bovengronds in de kelder voorzien (nota afwijking gewestelijke hemelwaterverordening wordt toegevoegd);
- In de kelder zal één ruimte dieper uitgegraven worden i.f.v. een hogere plafondruimte; de overige delen blijven ongewijzigd en zullen als berging/technische ruimte gebruikt worden;
- Op het gelijkvloers wordt een extra sasdeur tussen de 'garage'/inkomruimte en woonvertrekken voorzien;
- De nieuwe uitbouw wordt voorzien van eigen draagmuren en steunt niet langer op de gemeenschappelijke muren; de zichtbare geveldelen aan de rechterbuur (beroepsindienaar) worden kwalitatief afgewerkt in glad pleisterwerk;
- De tuinberging wordt i.f.v. het advies van de Groendienst aangepast;
- Het terras op de 1^e verdieping wordt aangepast; het zichtscherm in beplanting blijft behouden maar wordt op 44cm van de linker perceelsgrens geplaatst (= exclusief de dikte van het scherm, nl. 35cm); de afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt 2,50m;
- Het raam in de bar/bijkeuken is een vast raam geworden (ingevolge de terrasbeperking);
- In de legende worden de gekozen kleurcodes beschreven (volgens het advies van dienst Monumentenzorg).
- Bij de toelichtende nota wordt een schaduwstudie toegevoegd.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek

te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De gewijzigde projectinhoud werd op 29 april 2026 aanvaard.

Er werd aan Stad Gent gevraagd de gewijzigde projectinhoud aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen.

Tevens werd het CBS en De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West om advies gevraagd.

De aanvraag wordt hierna op basis van PIV3 beoordeeld.

2.2 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 Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio.

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.

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 120,48m².

Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 10.000 liter, overeenkomstig artikel 7, §1 GSVH.

Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen.

Voor de aansluiting van de hemelwaterput op een infiltratievoorziening wordt een afwijking gevraagd aan de hand van een wortelonderzoek met intentie tot het instant houden van de grote bestaande boom (*Gleditsia triacanthos*) in het tuingedeelte. Uit dit onderzoek blijkt dat de wortels zich op geringe diepte verspreid liggen onder de gehele tuinzone. De tuinzone bedraagt 94,64m² en ligt deels binnen de 10m-zone van een waterweg waar infiltratie dient vermeden te worden.

De afwijking voor de infiltratievoorziening wordt op voldoende wijze gemotiveerd. Het boomwortelonderzoek toont aan dat de wortels zich op geringe diepte verspreid over het tuingedeelte, de aanleg van een infiltratievoorziening zou het behouden van de bestaande boom mogelijks in gevaar kunnen brengen. Om de boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening. Indien de boom zou sterven dient er verplicht een infiltratievoorziening voorzien te worden, conform het advies van de waterloopbeheerder (zie rubriek 1.3.1). De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Indien in de toekomst toch een infiltratievoorziening wordt aangelegd dient deze buiten de 10m-zone van de waterweg te blijven of dient een afwijking bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden. Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarde doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.3 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.

2.4 De MER-toets

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

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

2.5 De natuurtoets

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

Het begrip 'vermijdbare schade' moet worden begrepen als schade die kan worden vermeden door het aanpassen van het project of door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag. De natuurtoets mag er m.a.w. niet toe leiden dat de realisatie van de bestemming van een bepaald perceel wordt verhinderd en mogelijkheden ernstig worden beperkt.

De tuin maakt deel uit van een ruimer tuinencomplex, waarbij de boom in deze tuin (*Gleditsia triacanthos*) de enige aanwezige hoogstammige boom is en dus belangrijk is om te behouden in de omgeving. Deze boom is beeldbepalend vanaf het openbaar domein.

In PIV3 wordt de footprint van de nieuw op te richten tuinberging gewijzigd van 17,96m² naar 12,29m², teneinde aan het verzoek van Stad Gent te voldoen dat deze berging minstens 2m afstand tot de boom respecteert.

In PIV3 bedraagt de afstand tot de stam van de boom ca. 2,4m.

Er zal dus geen vermijdbare schade aan de natuur ontstaan, de aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.6 Stikstoftoets

De aanvraag heeft enkel impact op de stikstofemissies die vrijkomen door verkeer tijdens de aanlegfase of door het inzetten van 'andere dan stationaire' bronnen tijdens de aanlegfase. Na de aanlegfase wordt er geen extra verkeer gegenereerd, zodat het stikstofdecreet niet van toepassing is op dit project.

2.7 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De gewijzigde projectinhoud PIV3 werd gedurende de periode van 8 mei 2026 t.e.m. 6 juni 2026 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werd n.a.v. dit onderzoek 1 bezwaarschrift ingediend door mr. Michiel De Weirdt, advocaat te Gent, namens de heer Steven Dekeyser en mevrouw Nathalie Balcaen (= appellante), samenwonende te 9000 Gent, Visserij 81.

De bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- De afwijking op de voorschriften van het BPA inzake de hoogte van de nieuwe aanbouw is disproportioneel (66cm, waardoor verhoging scheidsmuur met 1,15m over een lengte van 4,25m) en strijdig met een goede ruimtelijke ordening, o.a. door ontnemen zonlicht.

Een bouwhoogte van 3,50m, zoals toegelaten in het BPA, biedt ook heel veel licht en comfort.

Rekening houdend met de correcte peilverhouding volgens doorsnede A (vloerpeil aanbouw +0,12m van de aanbouw en trottoirpeil -0,04m, verschil 16cm) kan immers een BPA-conforme uitvoering volgens plan nog steeds een vrije binnenhoogte realiseren van circa 2,62m.

De bouwhoogte is ook ingegeven opdat het dakterras goed zou uitkomen met het vloerniveau van de 1^e verdieping. De aanvrager denkt duidelijk enkel aan zijn voordelen maar negeert de nadelen voor de burens ten gunste van zijn eigen welzijn.

- Het perceel is gelegen binnen de bufferzone van Unesco werelderfgoed.

De woning is meer dan 15m hoog (in casu 15,51m). Bijgevolg moet er advies gevraagd worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed of in beroep aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed.

(Artikel 35, §3 van het Besluit van de Vlaams regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning). Dit advies ontbreekt.

- Het herenhuis staat ingeschreven in Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Niet alleen de voorgevel is zichtbaar vanaf het openbaar domein, ook de achtergevel is zichtbaar vanaf de Achtervisserij en de Nieuwebosbrug. Het herenhuis beschikt nog steeds over de koetspoort voor- en achteraan, welke uitgaat op de tuin waar vroeger het koetshuis was. Ook de doorgang bestaat nog. De voorziene uitbouw achteraan houdt geen rekening met de erfgoedwaarden van het pand, en supprimeert zelfs de oude koetspoort.

Dit is een onherstelbaar verlies aan erfgoedwaarden. De uitbouw en de aanpassingen van de raamindelingen, welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, zijn dan ook storend.

- In PIV3 vermeerderd de afstand van het dakterras tot de rechterzijperceelgrens naar 2,50m, doch deze afstand neutraliseert de inkijk niet, gelet op de hoogte van het terras, de permanente aard van het gebruik en de rechtstreekse zichtlijnen naar de tuin en achtergevel van bezwaarindieners. In de stad vormt de privacy van tuinen en achtergevels een essentieel onderdeel van de woonkwaliteit. Dakterrassen op hoogte doorbreken dit principe en creëren precedentwerking waardoor private tuinen structureel visueel worden blootgesteld. Het dakterras tast het woonkarakter van het binnengebied en de tuin van cliënten aan en is niet in harmonie met de bestaande ruimtelijke context.

Beoordeling:

De toetsing aan de voorschriften van het BPA en de gevolgen inzake de goede ruimtelijke ordening gebeurt in de volgende rubrieken.

Het perceel is inderdaad gelegen in de bufferzone van het Unesco werelderfgoed 'Belfort, lakenhal en Mammelokker'.

Artikel 35, §3 van het Besluit van de Vlaams regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning luidt als volgt:

"Het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

...

3° goederen die erkend zijn als werelderfgoed of die in de bufferzone van het werelderfgoed liggen conform artikel 11 van de overeenkomst inzake de bescherming van het cultureel en natuurlijk erfgoed van de wereld, opgemaakt in Parijs op 16 november 1972, in de volgende gevallen :

a) als de goederen voorkomen op de lijst van het werelderfgoed;

b) als de percelen in de bufferzone, zoals goedgekeurd door het UNESCO-werelderfgoedcomité, op minder dan honderd meter van het werelderfgoed liggen;

c) als de percelen in de bufferzone, zoals goedgekeurd door het UNESCO-werelderfgoedcomité, op meer dan honderd meter van het werelderfgoed liggen, waarbij de constructie een hoogte van meer dan vijftien meter heeft of bereikt.

In afwijking van het eerste lid wordt het advies verleend door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed als een beroep middelen opwerpt over het advies van het agentschap, vermeld in het eerste lid, of over de behandeling van dat advies door de overheid, bevoegd in eerste administratieve aanleg."

De bestaande woning heeft inderdaad een nokhoogte van 15,51m t.o.v. de nulpas, waardoor de bestaande woning die binnen de bufferzone van het Unesco-werelderfgoed 'Belfort, lakenhal en Mammelokker' een hoogte van meer dan 15m heeft, zodat in principe het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dient/diende gevraagd te worden.

Het voorwerp van huidige aanvraag beperkt zich evenwel tot het verwijderen van een beperkte aanbouw en het oprichten van een nieuwe perceelsbrede aanbouw met een totale hoogte van ±4,16m (gemeten vanaf trottoirpeil) aan de achterzijde van de woning, zodat de aanvraag an sich geen betrekking heeft op een handeling die mogelijks een impact kan hebben op de in de nabije omgeving (<100m) aanwezige werelderfgoedobjecten, minstens is geen sprake van een handeling die als mogelijk hinderlijk voor dergelijk werelderfgoedobject (> 15m) beschouwd wordt. Binnen deze

condities kan gesteld worden dat een advies van Agentschap Onroerend Erfgoed of in beroep aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed niet vereist is.

In ondergeschikte orde geldt ook nog dat er in het beroepschrift geen motieven werden opgeworpen m.b.t. erfgoed-aspecten (deze werden pas tijdens het openbaar onderzoek in fase van beroep opgeworpen). Bezwaarindieners stellen dat door het supprimeren van de koetspoort in de achtergevel – in de voorgevel blijft deze poort wel behouden – resulteert in een 'onherstelbaar verlies aan erfgoedwaarden'. Bezwaarindieners stellen dienaangaande dat *"ook de achtergevel zichtbaar is vanaf de Achtervisserij en de Nieuwebosbrug"*.

Dit dient genuanceerd. De achtergevel is niet zichtbaar vanaf de Achtervisserij door de aanwezige tuilmuren op de achterperceelgrenzen. Vanaf de Nieuwebosbrug is de achtergevel wel deels zichtbaar, maar niet het gelijkvloers gedeelte waar de betrokken koetspoort zich situeert. Inzake de erfgoedwaarde van de achtergevel wordt onderstaand standpunt van het CBS dan ook integraal bijgetreden:

"De achtergevel wordt geïsoleerd en er worden aanpassingen doorgevoerd aan de raamopeningen. Hoewel de berotsing op de achtergevel origineel is, kan er akkoord gegaan worden met de aanpassingen. De achtergevel is duidelijk secundair ten opzichte van de voorgevel en de visuele impact van deze wijzigingen is beperkt.

De nieuwe afwerking sluit aan bij het historisch pand en integreert zich in de context."

2.8 De juridische toets

2.8.1 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van dit ABR.

De in de bestreden beslissing vermelde strijdigheden met het ABR (septische put verplicht te voorzien en een bijkomende compartimentering nodig tussen de inpandige garage en de overloop) zijn in PIV3 geremedieerd.

2.8.2 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Heernis'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone A voor woningen met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is strijdig met volgend artikel:

"3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.

...

Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie artikel 3.3.1).

...

Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen, behalve ..."

De nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +4,16m t.o.v. het trottoirpeil, hetzij 66cm hoger dan toegestaan in artikel 2.8.2 van de BPA-voorschriften.

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

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Het CBS heeft de afwijking op artikel 3.3.3. van het BPA toegestaan in toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO en op basis van volgende motivering:

"Door dat het trottoirpeil ca. 60 cm lager gelegen is dan de nulpas van de woning resulteert dit in de noodzaak tot het afwijken op de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte. Indien er conform het BPA een nieuwe aanbouw zou moeten voorzien worden zou dit zorgen voor een totale hoogte die onvoldoende vrije hoogte binnenin de aanbouw mogelijk maakt. Gemeten vanaf de nulpas van de woning en rekening houdend met de noodzakelijk dakopbouw en diktes voor het voorzien van een groendak, isolatie en structuren, is de vooropgestelde totale hoogte ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de directe aanpalende alsook de omgeving om soortgelijke bouwhoogte te hanteren. De vooropgestelde aanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar."

De beoordeling door het CBS wordt integraal bijgetreden.

De nulpas van de woning bevindt zich vooraan op 64cm boven het niveau van het voetpad. Naar achteren toe wordt de nulpas van de woning trapsgewijs verlaagd tot 16cm boven het niveau van het voetpad. De nieuwe aanbouw sluit hierbij naadloos aan en krijgt dezelfde nulpas zodat het geheel harmonisch kan aansluiten op de bestaande bebouwing.

De woning is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed zodat aanpassingen steeds met de nodige aandacht moeten opgenomen worden. Om die redenen werd over het voorliggend ontwerp voorafgaandelijk uitvoerig vooroverleg (m.i.v. een plaatsbezoek) gepleegd met de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. In de bestreden beslissing van het CBS werd hierover overwogen hetgeen volgt:

"Het pand werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Ter plaatse werd vastgesteld dat het pand op vlak van volume, indeling en dragende structuren bewaard bleef. Op de gelijkvloerse verdieping wordt de woning gekenmerkt door een poortdoorrit met naastliggende kamers. De planfiguur van de bovenliggende verdiepingen is gelijkaardig. De meeste authentieke interieurelementen zoals plafondlijsten, schouwen of interieurschrijnwerk zijn verdwenen. Van de schouwen rest enkel nog de schouwkanalen. Uitzonderingen hierop zijn de plafondlijsten in de poortdoorrit en de plafondlijsten en de rozet in het salon aan de straatzijde. De trap is oorspronkelijk en bevindt zich tegen de achtergevel. Het pand heeft een hellend dal met één centraal dakspant. Het dakspant is deels oorspronkelijk, maar is zeer eenvoudig van opbouw en werd reeds aangepast en bijgewerkt. Het pand is onderkelderd, deels overdekt met troggewelven en deels met een houten roostering. De achtergevel is nog afgewerkt met een berotsing."

Naar aanleiding van het voorafgaandelijke overleg is naar voor gekomen dat de bestaande bewaard gebleven structuren, zijnde het gelijkvloers dat gekenmerkt wordt door o.a. een postdoorrit met naastliggende kamers en de achterliggende trapconstructie, volledig gevrijwaard moeten blijven. Deze bestaande te vrijwaren binnenruimtes beschikken over een nuttige vrije hoogte van 3,48/3,54m, hetgeen een gangbare hoogte betreft bij dergelijke burgerhuizen. Om nu een kwalitatieve woonruimte met rechtstreekse aansluiting op de tuinzone te kunnen realiseren én de bestaande te bewaren structuren te vrijwaren, dringt een aanpassing in de vorm van een aanbouw zich op. Enkel zo kunnen beide belangen gegarandeerd worden. De nieuwe aanbouw wordt hierbij achteraan het bestaande gebouw naadloos aangesloten op de bestaande vloerpas die 16cm hoger ligt dan het niveau van het voetpad. Om ook de typerende hoogte en de ruimtelijke beleving van het erfgoedpand in ere te houden wordt een vrije nuttige binnenruimte van 3,37m gehanteerd. De realisatie van deze typerende hogere nuttige binnenruimte en de vereiste tot het voorzien van een groendak maakt dat de aanbouw een maximale bouwhoogte krijgt van 4,12m. Gezien de gevraagde afwijking ertoe bijdraagt dat de architecturale eigenheid van het historisch pand gevrijwaard kan blijven en er klimaatrobuust gebouwd wordt door middel van het voorzien van een groendak kan de gevraagde afwijking aanvaard worden.

2.9 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning beoordeeld te worden in functie van de inpasbaarheid binnen de goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig art. 4.3.1, §2, 1° VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid,

visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Indien het aangevraagde evenwel gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling waarvan niet op geldende wijze is afgeweken, en in zoverre dat plan of die verkaveling voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1, §2, 1° VCRO behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven (art. 4.3.1, §2, 3° VCRO).

In voorkomend geval geldt nu dat de aanvraag is gelegen binnen de plancontour van het BPA 'Binnenstad – deel Heernis', waarvan op geldige wijze is afgeweken van de maximaal toegelaten bouwhoogte. De gevraagde afwijking is – gelet op hetgeen voorafgaat – aanvaardbaar binnen het licht van het vrijwaren van het erfgoedkarakter van de woning.

De nieuw op te richten aanbouw wordt evenwel ook voorzien van een dakterras dat toegankelijk is vanuit het bureau en de salon op de eerste verdieping. De bezorgdheden van beroeper met betrekking tot de realisatie van dit dakterras kunnen bijgetreden worden.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de woning beschikt over een voldoende kwalitatieve gelijkvloerse tuinzone, zodat de inrichting van een dakterras in functie van de realisatie van een nuttige buitenruimte niet noodzakelijk is.

Daarnaast kan er niet voorbijgegaan worden dat – hoewel er met PIV 3 inspanningen geleverd zijn om eventuele hinderaspecten ten aanzien van de aanpalende buur weg te nemen – deze inspanning geenszins van aard zijn om de aanvraag in overeenstemming te brengen met art. 3.132 van het nieuwe burgerlijk wetboek. In PIV 3 wordt het dakterras op 2,85m afstand van de rechterzijperceelgrens voorzien, maar echter op 79cm van de linkerzijperceelgrens (in beide gevallen het inbegrip van een 35cm breed groenscherm). Dergelijk groenscherm ('bloembak met beplanting') – op een afstand van slechts 79cm - is geen garantie dat geen rechtstreekse zichten naar een aanpalende kunnen genomen worden, integendeel. De aanvraag blijft dus strijdig met artikel 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (B.W.) voor wat betreft het nemen van zichten naar de links aanpalenden. Een eventueel zichtschermin mat glas moet voldoen aan de bepalingen van artikel 3.3.3 van de BPA-voorschriften (zie hoger).

De aanvraag wordt, voor wat betreft de inrichting van het dakterras, strijdig met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld. De inrichting van het dakterras wordt dan ook van vergunning uitgesloten en dient volledig als groendak aangelegd te worden.

Achteraan het perceel is er een bijgebouw aanwezig dat integraal wordt gesloopt. Er wordt in de linkerhoek achteraan het perceel een nieuw bijgebouw voorzien van 5,2m breed en 3,5m diep dat ingericht wordt als fietsenberging. De nieuwe tuinberging is functioneel inpasbaar en zal geen aanleiding geven tot onaanvaardbare hinder. De nieuwe constructie wordt op voldoende afstand van de te behouden boom (min. 2m) opgericht, zodat met voldoende zekerheid kan vastgesteld worden dat er geen wortelschade kan veroorzaakt worden.

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

De aanvrager stelt onder meer dat 2 aspecten tot een ongunstig advies aanleiding gegeven hebben, dat het platte dak niet langer als dakterras maar als groendak zal aangelegd worden, dat wat betreft de bouwhoogte van de aanbouw de meerhoogte van 60cm ten opzichte van de toegelaten 3,5m zijn oorsprong vind in het erfgoedkarakter van het gebouw, dat de dienst erfgoed aanwezig was, dat de structuur van de gelijkvloerse verdieping, met poort en doorrit en trap best bewaard worden, dat als de aanbouw op niveau van het gelijkvloers wil komen, en men de binnenhoogtes wil doortrekken van 3,48-3,54m een lagere hoogte geen optie is, dat het verlagen van de achterbouw de leefkwaliteit van die ruimtes zou verminderen, dat de inventarisatie van het pand dit dan ook als het ware vereist, dat de schaduwstudie aantoont dat de impact voor de derden zeer beperkt is, dat ook de andere panden in deze rij een achterbouw hebben, met vergelijkbare hoogtes.

De derden stellen onder meer te verwijzen naar het verslag, waarbij aangesloten wordt, dat vragen gesteld worden bij de manier waarop hetgeen voorgesteld wordt, dat de koetsdoorrit plaatsmaakt voor een garage, waardoor de erfgoedwaarde verdwijnt, dat ook de woning van de derden een inventarisand is, die slechts 6m breed is, in plaats van 9m bij de aanvrager, dat de woonkwaliteit van

de aanvrager als argument gebruikt wordt, maar dat dit ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit van de derde, dat de leefruimte uitkijkt op de gemeenschappelijke muur van de aanvrager, dat de extra hoogte ten opzichte van hetgeen door het BPA toegelaten is maakt dat de derden met een groot muureffect geconfronteerd worden, dat dit zich niet wenselijk is, dat het gegeven dat vroeger klaarblijkelijk afgeweken werd van het BPA niet tot verdere afwijking moet leiden, dat het BPA moet gerespecteerd worden, dat het louter volgen van het BPA een beperkter effect zal hebben op de leefkwaliteit van de derden, dat het bezoek door monumentenzorg geen afweging maakt van de leefkwaliteit van de derden.

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

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025141397 ingediend, door de heer Rick Verjans en mevrouw Lara Arnold, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025141397 ingediend door Verjans-Arnold wordt een gedeeltelijke omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 3. De oprichting van de nieuwe aanbouw en de tuinberging kan vergund worden; de inrichting van het dakterras wordt van vergunning uitgesloten.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

Dakterras

De gedeeltelijke inrichting van het plat dak als dakterras wordt van vergunning uitgesloten. Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw dient volledig ingericht te worden als ontoegankelijk groendak.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Om de bestaande boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening. Indien de boom zou sterven of verwijderd worden zal er een verplichting zijn om een infiltratievoorziening te voorzien. De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Moest in de toekomst toch een infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Erfgoedwaarde

Als de kleurstelling van de gevel wordt gewijzigd, moet deze worden teruggebracht naar een kleur die gangbaar was voor 19de-eeuwse bepleisterde gevels. Voor de gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen en kroonlijst): NCS S 0502-Y, S 0502 Y50R, S 0804-Y50R, S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-Y = RAL 9010, S 1000-N, S 1002-B. Voor de bepleisterde te schilderen plint (grijs als imitatie van arduin): NCS S 3500-N, NCS S 4000-N. Voor de inkompoort zijn zwartblauw RAL 5004 en dennengroen RAL 6009 gangbare kleuren.

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/wettelijke_bepalingen.

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.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding buitendienststelling.

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/keuring privéwaterafvoer.

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 11e 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-praktijk-rioleringssystemen/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 40 tot 60 cm. 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.

De op het plan getekende septische put moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

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:

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-09-30 15:57:31 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed