

Deputatie

Besluit

Zitting van 8 oktober 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026045347

**38 2026_DEP_06509 OVberoep 2026045347 - Gent - Derden (Boesman)
tegen Meirhaeghe-Raman - Vergunning verlenen onder
voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 8 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

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

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

Maarten Meirhaeghe en Renate Raman, Adriaan Pietersstraat 29 te Gent, hebben per beveiligde zending van 23 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2026045347.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Opperhofstraat 29, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie A, nr. 736/00S000.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van een boom.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal wooneenheden: huis
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: spar

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 25 juni 2026 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 29 juli 2026 beroep ingesteld door volgende derde: Thomas Boesman, Opperhofstraat 31 te Drongen.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op dinsdag 25 augustus 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 28 september 2026.

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in agrarisch gebied.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof – De Campagne' zoals goedgekeurd op 5 april 2012. Het goed is gelegen in een zone voor landbouw en een zone voor wegen.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Opperhofstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Achteraan grenst het eigendom aan het erfgoedlandschap 'De Campagne'.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Er dienden geen verplichte externe adviezen te worden opgevraagd.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 01/07/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage. (1970 DR 095)

* Op 13/08/1987 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen van een bureel bij bestaande woning. (1987/209(1987/029dr))

* Op 27/04/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1992/10138).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het aanvraagperceel is gelegen ten noordwesten van de kern van de deelgemeente Drongen, vlakbij de Vinderhoutse Bossen en de kinderboerderij de Campagne. Het eigendom bevindt zich langs de Opperhofstraat, gekenmerkt door 4 vrijstaande eengezinswoningen langs de noordkant van de straat. Aan de overzijde komt een landbouwbedrijf (Padoo) voor. De omgeving is heel landelijk.

Het eigendom grenst aan de straat over een breedte van 19,92 m en is 52,37 m diep. Het perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning, ingeplant op 16,44 m achter de rooilijn. De woning heeft een totale bouwdiepte van 12,05 m, de gevelbreedte vooraan bedraagt 11,83 m. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag onder een mansardedak. De kroonlijsthoogte bedraagt 4,06 m, de nokhoogte 7,35 m. De aanbouw is 3,90 m hoog onder plat dak.

In de tuinzone is een afzonderlijke garage met een oppervlakte van 40 m² aanwezig, ingeplant tegen de linker scheidsgrens.

De voortuinstrook is voorzien van een in- en uitrit. In het midden staat een spar.

Zowel rechter als linker bouwvrije zijstrook zijn verhard. Ook achter de garage komt verharding voor. De totale oppervlakte verharding in klinkers bedraagt volgens het inplantingsplan 253,50 m². Daarnaast is er aan voor- en achtergevel een terras in tegels. Aansluitend op het achtergelegen terras komt een terras in houtplanken voor.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de woning. De aanbouw en het terras achteraan worden volledig verwijderd. Er komt een nieuwe aanbouw tot op een bouwdiepte van 14,80 m. De breedte van de nieuwe aanbouw bedraagt deels 8,61 m en deels 4,53 m.

Het mansardedak wordt verwijderd en er wordt een volwaardige verdieping voorzien met daarop een zadeldak, dat eveneens wordt ingericht met woonfuncties. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,79 m, de nokhoogte 11,37 m.

Achteraan is een dakuitbouw voorzien ter hoogte van de rechter zijgevel, tot op een hoogte van 9,30 m. De gelijkvloerse aanbouw is 4,05 m hoog onder plat dak.

De achtertuin wordt heraangelegd. Er wordt een nieuw terras in gepolierd beton voorzien van 54 m², dat aansluit op de garage.

Er wordt tevens een zwembad van 10,61 m op 4 m aangelegd.

In de voortuinstrook wordt een aanzienlijke hoeveelheid klinkers verwijderd. Vanop de straat blijft een 3,65 m brede oprit over, welke doorloopt tot aan de garage, die integraal behouden blijft in zijn huidige toestand. Een toegangspad loopt naar de voordeur. De rest van de voortuinstrook wordt groen aangelegd. De spar wordt gerooid, ter compensatie worden 3 nieuwe bomen aangeplant.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden noch raadpleging aanpalende eigenaars.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VINDERHOUTSE BOSSEN:

LEEUVENHOF - DE CAMPAGNE' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 5 april 2012). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor landbouw.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. Het bouwproject is immers integraal gelegen in een zone voor landbouw en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten. Hierdoor wordt de bestaande en te verbouwen woning beschouwd als een zonevreemde woning. Er kan evenwel gebruik gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Afbeelding zonevreemde basisrechten:

- *De huidige woning kan als vergund geacht worden beschouwd en is niet verkrot (art. 4.4.10).*
- *Het voorstel doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening (art. 4.4.11) (zie verder onder 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening').*
- *Het toekomstig bouwvolume bedraagt minder dan 1000 m³ (i.c. 993 m³) (art. 4.4.15).*
- *Het gebouw blijft zijn bestaand aantal wooneenheden behouden (i.c. één) (art. 4.4.15)*
- *De woning is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (art. 4.4.15).*

[...]

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op de verbouwing en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning.

De voorgestelde werken omvatten een herwerking van het dakvolume, een uitbreiding aan de achterzijde en een herinrichting van de woning en het terrein. Het voorgestelde bouwvolume bedraagt 998 m³ en blijft hiermee binnen de volumebeperking van de zonevreemde regelgeving.

Het volume en de typologie zijn inpasbaar in de omgeving, die gekenmerkt wordt door een kleinschalig residentieel woonlint in een landelijke context. De inplanting van de woning blijft grotendeels behouden en de verharding op het perceel wordt verminderd. Er worden geen ingrepen voorzien die aanleiding geven tot hinder voor de aanpalende percelen.

*De aangevraagde werken komen stedenbouwkundig in aanmerking voor vergunning.
De aanvraag omvat eveneens het rooien van een boom in de voortuin. Voor dit onderdeel wordt afzonderlijk een ongunstig advies geformuleerd.*

Planopmerking

*Het rioleringsplan voldoet niet aan de zonering en is aan onderstaande aan te passen:
Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen Individueel te optimaliseren buitengebied: er is geen openbare riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater).*

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de verbouwing van de woning, 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 rooien van de ceder.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het rooien van een boom aan Maarten Meirhaeghe - Renate Raman gelegen te Opperhofstraat 29, 9031 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Rooien boom

Het rooien van de ceder in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen Individueel te optimaliseren buitengebied: er is geen openbare riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater).

Wettelijke bepaling:

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw en de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer. In de installatie dient een septische put vervat te zitten. 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 installatie, beheer en onderhoud van een IBA kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, 078 35 35 99.

Indien, bij een actualisatie van het zoneringsplan, de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

Aansluiting gracht:

Indien het effluent van de IBA op de baangracht aangesloten zou worden dan dient dit aangevraagd te worden bij Farys.

Zwemvijver:

De overloop van de zwemvijver dient op de regenwaterleiding (RWA) aangesloten te worden, of kan infiltreren in de tuin.

Oprit

Er zal slechts één oprit – de bestaande ivv de garage (links op het perceel) - met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Bermen:

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

Scheiding openbaar/privé:

De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

"...

Ik wens te benadrukken dat mijn bezwaar zich niet richt tegen de uitbreiding van de woning als dusdanig. Mijn bezwaar beperkt zich uitsluitend tot de voorziene rechte uitbouw langs de perceelsgrens met Opperhofstraat 31, meer bepaald de oprichting van een derde bouwlaag met een plat dak tot een hoogte van 9,30 meter, voorzien van grote raampartijen.

Deze derde bouwlaag zal een aanzienlijke impact hebben op de privacy en woonkwaliteit van de tuin. Door de verhoogde bouwhoogte ontstaat een nieuw en rechtstreeks zicht op het perceel, waardoor het private karakter ervan in belangrijke mate wordt aangetast.

Mijn bezwaren zijn de volgende:

1. Onevenredige aantasting van de privacy en uitzicht

De combinatie van drie bouwlagen langs de perceelsgrens, voorzien van grote raampartijen op elke verdieping en een dakterras leidt tot een aanzienlijke volumetoename en inkijk in mijn tuin.

Door de derde bouwlaag ontstaat een rechtstreeks en breed uitzicht op onze tuin dat vandaag niet bestaat, waardoor het private karakter van de tuin aanzienlijk wordt aangetast op blijvende wijze.

Daarnaast meen ik dat de voorziene derde bouwlaag ook ruimtelijk onvoldoende aansluit bij de bestaande bebouwingscontext. De bijkomende bouwhoogte en het extra bouwvolume zorgen voor een ingrijpendere verschijningsvorm dan de omliggende bebouwing.

Ik verzoek dan ook om na te gaan of deze impact voldoende werd onderzocht en of de vergunde uitvoering verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbare woonkwaliteit voor de aanpalende eigendommen.

2. Toetsing aan het RUP Vinderhoutse Bossen

Daarnaast verzoek ik te verifiëren of de vergunde uitbreiding, en in het bijzonder de derde bouwlaag met plat dak langs de zijde van het perceel in de Opperhofstraat 31, volledig verenigbaar is met de voorschriften van het RUP Vinderhoutse bossen en vallei van de Oude Kale.

De woning staat in zone voor landbouw, specifiek Zone 6b. Hoewel de voorschriften voor deze zone geen expliciete bepaling bevatten over het maximaal aantal bouwlagen, verzoek ik de beroepsinstantie te motiveren waarom een derde bouwlaag met plat dak op deze locatie verenigbaar wordt geacht met de voorschriften van het RUP en met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Gelet op de hierboven vermelde bezwaren verzoek ik de beroepsinstantie de verleende vergunning opnieuw te beoordelen.

Ik vraag in het bijzonder aandacht voor:

de ruimtelijke impact van de derde bouwlaag, De aantasting van de privacy met betrekking tot het private karakter van de tuin; de conformiteit van de vergunde werken met het RUP Vinderhoutse Bossen en vallei van de Oude Kale.

Ik verzoek de beroepsinstantie dan ook om de vergunning te heroverwegen en, indien nodig, de vergunning aan te passen of voorwaarden op te leggen die de privacy van de aanpalende eigendommen voldoende beschermen.

Ik vertrouw er hierbij op dat bij de beoordeling van deze aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de aanpalende eigenaars en met de principes van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de bescherming van de privacy en het wooncomfort een belangrijk beoordelingscriterium vormen.

..."

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 25 augustus 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 7 september 2026 volgend advies uit:

"...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25/06/2026 in eerste aanleg

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

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

- *Uitbreiding heeft negatieve impact op woonkwaliteit*
- *3 bouwlagen is hier niet inpasbaar*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

• *De woning wordt verbouwd tot een volume met twee volwaardige bouwlagen onder een hellend dak, met plaatselijk aan de rechterzijde een dakuitbouw. Een bouwvolume van twee bouwlagen met een hellend dak, al dan niet voorzien van een beperkte dakuitbouw, is ruimtelijk inpasbaar binnen de omgeving.*

• *De dakuitbouw blijft beperkt in omvang ten opzichte van het totale dakvlak. Gelet op de schaal en situering ervan wordt geen aanzienlijke impact op de aanpalende percelen verwacht.*

• *In deze ruimte wordt een bureau ingericht voor eigen gebruik. Aangezien deze functie geen intensief gebruik kent, wordt geen negatieve impact inzake inijk of privacy verwacht.*

CONCLUSIE

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

..."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023 en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Er is een hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 20.000 liter hetgeen volstaat in verhouding tot de dakoppervlakte. Het hemelwater wordt hergebruikt voor toilet en tuinonderhoud. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Het nieuwe platte dak wordt als groendak aangelegd.

Verhardingen kunnen op natuurlijke wijze infiltreren in de omliggende groenzone.

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

2.2 De rioleringstoets

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

Het goed is gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied. Er is geen openbare riolering voorzien. Er dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater te worden geplaatst.

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid waarop de aanvraag een impact kan hebben.

De aanvraag voorziet in het rooien van een monumentale blauwe atlasceder, gelegen ten zuiden van de woning en centraal in de voortuin. Als motivatie wordt de omvang van de boom aangehaald, evenals een mogelijke aantasting door de letterzetter. Als compensatie wordt de aanplant voorgesteld van drie nieuwe hoogstambomen, met name een eik, een notelaar en een zwarte els.

De bestaande boom betreft een waardevolle solitaire cedar in een goede gezondheidstoestand, mede door de open en zonnige standplaats en de hoge droogteresistentie. Door zijn ligging ten zuiden van de woning levert de boom een positieve bijdrage aan het microklimaat van zowel de woning als de tuin.

Om die reden kan het rooien van de boom niet worden toegestaan. Het rooien van de boom wordt uit de vergunning gesloten.

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet is niet van toepassing aangezien het geen mobiliteitsgenererend project in de exploitatiefase betreft.

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.7 De juridische toets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven. Het eigendom is gelegen in een zone voor landbouw z6b volgens het RUP 'Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof – De Campagne'. Deze zone is bestemd voor beroepslandbouw. De woning betreft een louter residentiële woning, geen bedrijfswoning bij een landbouwbedrijf. Er is bijgevolg sprake van een zonevreemde woning. In het RUP zijn geen specifieke voorschriften opgenomen met betrekking tot zonevreemde woningen, enkel zijn geen bijkomende verhardingen toegelaten.

De basisrechten voor zonevreemde constructies opgenomen in de VCRO zijn derhalve van toepassing. Artikel 4.4.10. VCRO luidt als volgt:

"§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden.

Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Artikel 4.4.11. VCRO stelt:

"Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort."

Artikel 4.4.12 VCRO heeft betrekking op het verbouwen van zonevreemde woningen:

"In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten."

Artikel 4.4.15 VCRO regelt het uitbreiden van een zonevreemde woning:

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

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

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

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

De te verbouwen woning bestaat, wordt als vergund beschouwd (reeds bestaand van vóór 1970) en is niet verkrot.

Het nieuwe volume na verbouwing bedraagt 997,56 m³ en blijft aldus onder de maximaal toegelaten 1000 m³. Het aantal woonegelegenheden blijft behouden. Het aanvraagterrein is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied noch in recreatiegebied.

De aanvraag voldoet bijgevolg aan de bepalingen inzake zonevreemde woningen.

Het stedenbouwkundig voorschrift opgenomen in het RUP met betrekking tot verhardingen wordt nageleefd. Zowel in voortuin, zijtuin als achtertuin wordt de oppervlakte verharding verminderd.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.8 Wegenis

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

2.9 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning. De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 14,80 m. Het aantal bouwlagen bedraagt na verbouwing 2 onder een zadeldak. Achteraan is een dakuitbouw voorzien ter hoogte van de rechter zijgevel, tot op een hoogte van 9,30 m.

Het betreft een beperkte verbouwing, met oog voor de bestaande architectuur van het gebouw. De verbouwing integreert zich binnen de bestaande omgeving. In de onmiddellijke omgeving zijn verschillende woningen van 2 bouwlagen onder zadeldak aanwezig.

De dakuitbouw blijft in breedte beperkt tot ongeveer 2/5^e van de totale gevelbreedte.

Het beroep richt zich tegen de voorziene dakuitbouw en de hinder die deze uitbouw op het aanpalende eigendom van appellant met zich mee zou brengen.

Het hoofdvolume van de woning van aanvrager situeert zich ruim voorbij de achtergevel van de woning van appellant waardoor er alvast geen rechtstreekse inkijk mogelijk is in diens leefruimtes. Het betreft een vrijstaande woning, in principe is het mogelijk ook ramen op verdieping in de zijgevels te voorzien, hetgeen aanvrager bewust niet doet. Ramen in de zijgevels op verdiepingen zouden een veel grotere inkijk geven.

Enkel in het achterste deel van de tuinzone is onrechtstreeks inkijk mogelijk (schuin indirect zicht).

Bovendien bevindt zich op het perceel van appellant ter hoogte van de dakuitbouw een tuinhuis met aanwezigheid van hoogstammige bomen. Hierdoor wordt mogelijke inkijk nog meer beperkt. Evenmin gaat de verbouwing gepaard met een aanzienlijke toename van schaduwvorming op het aanpalend perceel.

Het betreft een vrijstaande woning, met bouwvrije zijdelingse strook van 4m.

Tenslotte bevindt zich ter hoogte van de dakuitbouw een bureauruimte, enkel bedoeld voor privégebruik.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026045347 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarde.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026045347 ingediend door Meirhaeghe-Raman wordt een omgevingsvergunning verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarde.

■ De voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 juni 2026 moeten worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-08 12:26:27 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

