

Deputatie

Besluit

Zitting van 12 juni 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024127678

**61 2025_DEP_02998 OVberoep 2024127678 - Gent - Hemelsoet - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Joke Schauvliege, Gedeputeerde

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 Matthias Hemelsoet, met als contactadres Boskeetstraat 6, 9031 Gent, heeft per beveiligde zending van 22 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024127678.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Boskeetstraat 2-8A, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie A, nrs. 803E, 803D, 804X, 804Z, 804Y, 805E en 1543A.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van het aanleggen van verhardingen op een woonerf.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 27 februari 2025 een gedeeltelijke omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 15 maart 2025 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 14 april 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 26 mei 2025.

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 3 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: de heer Matthias Hemelsoet

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 5 april 2012 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof – De Campagne'. Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit RUP gelegen in een erfgoedlandschap en in een zone voor landelijk wonen.
- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg, het betreft een gewestweg.
- Het perceel ligt binnen het gebied van de Watering Oude Kale en Meirebeek.
- De panden Boskeetstraat 6 en 8-8A zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132627) en worden daarin als volgt omschreven:
*"Hoeve met losse bestanddelen, gelegen op een met gras begroeid en beboomd erf afgesloten door een groot ijzeren inrijhek aan dito pijlers met pijnappelbekroning rechts opzij, en een gelijkaardig voetgangershekje in de as van de voordeur van het woonhuis.
Het hoevetype met losse bestanddelen is kenmerkend voor de streek, namelijk met een afzonderlijk naar het zuiden of naar de straat gericht boerenhuis van één bouwlaag hoog onder een pannen zadeldak, en een of meerdere bedrijfsgebouwen met schuur en stallen. Het boeren erf wordt aan de straatkant meestal afgesloten door een haag en een ijzeren hek. De eenvoudige boerenhuizen uit het eind van de 19^{de} en begin 20^{ste} eeuw hebben meestal een onbeschilderd bakstenen parement. De hoevegebouwen, woonhuis en bedrijfsgebouw, worden geregistreerd in het kadaster in 1897 als nieuwe constructie ter vervanging van twee gekoppelde woningen en een landgebouw. In 1931 wordt nog een dienstgebouw geregistreerd tussen de woning en de schuur, dicht bij de westelijke perceelgrens. De schuur werd recenter nog uitgebreid aan de achterzijde.
Het vrijstaande boerenhuis is met de voorgevel gericht naar de straat (ten zuiden). Eenvoudig bakstenen boerenhuis van vier traveeën en één bouwlaag onder een rood pannen zadeldak (nok parallel aan de straat). Onbeschilderde bruine bakstenen voorgevel voorzien van getoogde muuropeningen met lichtkleurige strekse latei, vensters op hardstenen lekdrempel met persiennes en behouden luikduimen, vernieuwde deur in de derde travee. De lijstgevel wordt afgelijnd door een decoratief baksteenfries op bloktand en dubbele overhoekse tandlijst onder de houten kroonlijst. Twee getoogde vensters en één rondbogig zoldervenster in de westelijke verankerde zijpuntegevel, één getoogd venster in de oostelijke zijgeveltop.
Ten noorden, achter het woonhuis, werd gelijktijdig met het woonhuis een dwarsschuur met stallen opgetrokken. De verankerde baksteenbouw telt acht traveeën onder pannen zadeldak (nok parallel aan de straat), en vertoont evenals het woonhuis een aflijnende tandlijst als gevelbeëindiging. De dwarsschuur is voorzien van een getoogde poort in de tweede travee en zesde travee, een rechthoekige doorritpoort in de vierde travee en voorts lage getoogde staldeuren. In derde travee zijn twee rijen lichtgaten voorzien."*
- Het perceel ligt in het erfgoedlandschap 'De Campagne'.
- De volledige site van de panden Boskeetstraat 2 t.e.m. 8-8A is gelegen binnen het landschapatlasrelict en onroerenderfgoedrichtplan 'Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse bossen en Slindonk'.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 3 februari 2025 een gunstig advies uit, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- *De aan te planten haag mag ter hoogte van de perceelsgrens kant gewestweg de maximale hoogte van 1,00 m niet overschrijden.*

- *Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de bij het advies gevoegde aandachtspunten.*

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 13 februari 2025 volgend advies uit:

"...

A. SAMENVATTING

Met toepassing van artikel 35, §3, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed de aangevraagde handelingen gunstig onder voorwaarden.

Dit advies heeft de rechtsgevolgen zoals vermeld in artikel 4.3.3 en 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

B. ADVIES

1. Juridische context

Artikel 4.3.1, §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beoordelingsbeginselen bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen binnen de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens artikel 35, §3 en artikel 36, tweede lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

a. Beschermd erfgoedwaarden en -kenmerken:

Het erfgoedlandschap werd opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) VINDERHOUTSE BOSSEN: LEEUWENHOF - DE CAMPAGNE wegens volgende waarden en kenmerken:

WAARDEN:

- *Ruimtelijk-structurerende waarde*
- *Esthetische waarde*
- *Historische waarde*
- *Natuur-wetenschappelijke waarde*

KENMERKEN:

2° bulkengebied:

- a) vrij vlak gebied met intermediaire topografische positie tussen de kouters en meersen;*
- b) gesloten landschap, gekenmerkt door knotwilgenrijen en houtkanten langs blok- en strookvormige percelen waarop gras- of akkerland voorkomt;*
- c) fijnmazig netwerk van sloten en grachten langs perceelranden en wegen zorgen voor afwatering naar waterlopen;*
- d) langs waterlopen komen historisch permanente graslanden voor;*
- e) hoge dichtheid aan archeologische sites ten noorden van de steilrand van de Oude Kalevallei;*
- f) lage bebouwingsdichtheid, met aanwezigheid van landelijk bouwkundig erfgoed:*

1) ...

2) Boskeetstraat 6 (Gent 27e afd., sectie A, perceel 803 E). Hoeve.

3) Boskeetstraat 6 (Gent 27e afd., sectie A, perceel 802 C). Hoeve.

4) ...

Volgend voorschrift van het RUP vertaalt de landschapswaarden en -kenmerken:

Erfgoedlandschap (overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de zone. Alle handelingen zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingszone zijn toegelaten voor zover de waarden of de typische landschapkenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang komen. De zones met deze overdruk zijn een erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet. Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van deze ankerplaats behouden worden. Dit betekent concreet dat de typische landschapkenmerken van de ankerplaats moeten behouden worden. Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapkenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het

erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.

...

b. Zorgplicht voor erfgoedlandschappen:

Artikel 6.5.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bepaalt dat iedereen die werken en handelingen verricht of daarvoor de opdracht verleent zoveel mogelijk zorg moet in acht nemen voor de erfgoedwaarden van het erfgoedlandschap. Een administratieve overheid mag geen werkzaamheden en handelingen ondernemen, noch toestemming of een vergunning verlenen voor een activiteit die een erfgoedlandschap geheel of gedeeltelijk kan vernietigen of een betekenisvolle schade kan veroorzaken aan de erfgoedwaarden ervan (art. 6.5.3).

2. Beoordeling

De aanvraag betreft een regularisatie van het aanleggen van een parking bij een horecazaak. Op 2 augustus 2024 gaf het agentschap een ongunstig advies bij een voorgaande aanvraag.

De inplanting van de bestaande parking, namelijk vlak naast een toegang tot het erf, centraal aan de straat zijde, heeft een negatieve impact op de beleving van de historische hoeves. De parking op die locatie fragmenteert de huisweides, die deel uitmaken van het historische erf bij de hoeves en is ook aangelegd in grind, wat het groene karakter van deze huisweides aantast.

Na overleg met de eigenaar werden de plannen aangepast.

De nieuwe parking wordt langsheen de huidige oprit aangelegd, deels in grasdallen en deels in grind ter hoogte van de woning (hetzelfde materiaal als dat van de oprit). De hoogstamfruitboom vlakbij de woning is helaas afgestorven of in heel slechte toestand en zal gerooid worden. Ter compensatie voorziet de eigenaar nieuwe aanplanten met hoogstamfruitbomen langsheen de straatzijde.

GUNSTIG MET VOORWAARDEN

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- U herstelt de nu verharde zone door het wegnemen van verharding, het opnieuw aanvullen van de teelaarde en het inzaaien van gras;*
- U voorziet de boomgaard aan de straatzijde van de percelen met hoogstam fruitbomen in het plantseizoen volgende op het herstel van de nu verharde zone en de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen. U vult de hoogstamboomgaard opnieuw aan bij uitval in het daaropvolgende plantseizoen;*
- U vult de grasdallen voldoende op met aarde en zaait deze in met gras met een groen uitzicht als doel. Daarna herhaalt u, indien nodig, deze handelingen jaarlijks zodat het groen uitzicht duurzaam behouden blijft."*

1.3.3 Watering Oude Kale en Meirebeek

Deze instantie bracht op 18 februari 2025 volgend advies uit: "geen opmerkingen".

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen:

- Op 24/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling (1993 DR 354/00).
- Op 13/12/2007 werd een weigering afgeleverd voor nieuwe verkaveling (2007 DR 456/00/W).

Stedenbouwkundige vergunning:

- Op 28/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hoeve tot woonerf met 3 woningen (2016/05017).

Omgevingsvergunningen:

- Op 29/03/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hoeve met erfgoedkwaliteiten (OMV_2018001155).
- Op 08/08/2024 werd een vergunning afgeleverd voor het toevoegen van een dakuitbouw in het achterste dakvlak van de schuurwoning (OMV_2024084760).
- Op 22/08/2024 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van verharding op een woonerf (OMV_2024058403).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Volgende overtredingen werden vastgesteld door Stad Gent:

"In de voortuinzone is er overmatig verhard door:

1. Tegen de linker perceelsgrens verharding aan te leggen (ca 200 m²) voor het parkeren van voertuigen.

2. Grindverharding aan te leggen (ca. 30 m²), rechts van de knechtenwoning ter hoogte van de polyvalente ruimte, voor het parkeren van auto's."

De aanvraag betref het regulariseren van verharding op een woonerf. Tegenover de vergunde toestand werd een extra parking aangelegd voor 10 wagens ter hoogte van de rooilijn ongeveer in het midden van de breedte van het gehele terrein. Dit betreft een verharding van 208 m².

De bestaande extra parking wordt niet uitgevoerd, maar vervangen door een zone van 5 parkeerplaatsen in grasdallen (90,60 m²) aan weerszijden van de toegangsweg. Dieper op het perceel, ter hoogte van het boerenhuis wordt een zone in grindverharding (107 m²) voorzien met 4 autostaanplaatsen en 12 fietsplaatsen. Deze zijn opnieuw verdeeld over beide kanten van de toegangsweg. Aan de voorzijde van deze verharde zone worden twee 'welkomstbomen' (lindes) voorzien. Er dient één dode kerselaar gerooid te worden.

De reden voor de aanleg van de bijkomende auto- en fietsparkeerplaatsen is dat dit volgens de aanvrager noodzakelijk is voor het functioneren van de vergunde horecazaak (ondergebracht in het boerenhuis). Het vergunde aantal parkeerplaatsen is ontoereikend; er is nood aan bezoekersparkeren. De gekozen locatie zorgen ervoor dat dit voor de woonfuncties dieper op het perceel geen storende impact geeft.

Rechts op het terrein, bij Boskeetstraat 2, wordt de vergunde grindverharding ook uitgebreid van 156 naar 183 m². Ter hoogte van de voorgevel wordt een grotere zone voorzien zodat er op eigen terrein kan gedraaid worden en het terrein niet achterwaarts moet afgereden worden. Ter compensatie wordt de oprit versmald van 3,50 m naar 2,70 m.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VINDERHOUTSE BOSSEN: LEEUWENHOF - DE CAMPAGNE' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 5 april 2012). De locatie is volgens dit RUP gelegen in erfgoedlandschap en zone voor landelijk wonen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op:

Artikel 3.2 – Beperken van verharding; Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Ten opzichte van de vergunde toestand wordt de verharde oppervlakte uitgebreid, niet enkel door het voorzien van 2 parkeerhavens maar ook door een nieuw - derde - terras bij de dwarsschuur en een verharding aan de oostelijke gevel van de dwarsschuur. Deze verharding staat foutief aangeduid als vergund. Tot slot wordt ook nog de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2, verder uitgebreid.

De inspanningen die worden geleverd om de toename te compenseren en te beperken door het verwijderen van andere niet-noodzakelijke verhardingen zijn minimaal. In totaliteit wordt meer verharding voorzien van vergund.

Het verharden van oppervlaktes is ook niet tot een minimum beperkt.

Een derde terras bij de woonentiteit in de dwarsschuur, aansluitend bij de 'werkkamer', kan onmogelijk gezien worden als noodzakelijk voor het comfortabel gebruik van de woning.

De functie van de niet-vergunde verharde zone rechts van de dwarsschuur is niet duidelijk en lijkt evenzeer overbodig en niet-noodzakelijk. De grindzone bij de hoeve is (in de vergunde toestand) voldoende groot voor 2 autoparkeerplaatsen plus manoeuvreerruimte. Het verder uitbreiden van deze zone zal voornamelijk functioneren als parkeerzone, wat ook bevestigd wordt op basis van recente luchtfoto's.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met dit artikel wordt het verharden van de volgende zones uitgesloten uit de vergunning:

het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur', een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de 'dwarsschuur' en de uitbreiding van de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2. Deze zones moeten onverhard aangelegd worden.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gewijzigde verharding

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de erfgoedwaarde van de gebouwen Boskeetstraat 6-8-8A.

Deze gebouwen hebben een architecturale en historische waarde. Voor inventarispanen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.*
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.*
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.*
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*
- Authentieke interieurelementen.*

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De voorgestelde locatie, verharding en omheining met haag voor de parkeerplaatsen zijn aanvaardbaar. De locatie op het terrein vrijwaart het zicht op de gebouwen die zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De omvang en het type verharding zijn verenigbaar met de erfgoedwaarden en het landschappelijke karakter van de site.

De haag zal de parkeerplaatsen en auto's grotendeels aan het zicht vanaf het openbaar domein onttrekken.

Ten opzichte van de vergunde toestand wordt de verharde oppervlakte uitgebreid, niet enkel door het voorzien van 2 parkeerhavens maar ook door een nieuw -derde- terras bij de dwarsschuur en een verharding aan de oostelijke gevel van de dwarsschuur. Deze verharding staat foutief aangeduid als vergund. Tot slot wordt ook nog de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2, verder uitgebreid. De inspanningen die worden geleverd om de toename te compenseren en te beperken door het verwijderen van andere niet-noodzakelijke verhardingen zijn minimaal. In totaliteit wordt meer verharding voorzien van vergund.

Het verharden van oppervlaktes is ook niet tot een minimum beperkt.

Een derde terras bij de woonentiteit in de dwarsschuur, aansluitend bij de 'werkkamer', kan onmogelijk gezien worden als noodzakelijk voor het comfortabel gebruik van de woning. De functie van de niet-vergunde verharde zone rechts van de dwarsschuur is niet duidelijk en lijkt evenzeer overbodig en niet-noodzakelijk.

De grindzone bij de hoeve is (in de vergunde toestand) voldoende groot voor 2 autoparkeerplaatsen plus manoeuvreerruimte. Het verder uitbreiden van deze zone zal voornamelijk functioneren als parkeerzone, wat ook bevestigd wordt op basis van recente luchtfoto's.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met dit artikel wordt het verharden van de volgende zones uitgesloten uit de vergunning: het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur', een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de

'dwarsschuur' en de uitbreiding van de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2. Deze zones moeten onverhard aangelegd worden.

Mobiliteit

In deze aanvraag wordt het fietsparkeren en autoparkeren aangepast ten opzichte van de vergunde toestand. Ten oosten van de boerenwoning wordt een parkeerzone in waterdoorlatende grindverharding voorzien, waar 12 fietsparkeerplaatsen (8 + 4) en 4 autoparkeerplaatsen voorzien worden.

In de voortuinzone worden nog 5 autoparkeerplaatsen voorzien in grasdallen.

De plannen houden voldoende rekening met de toekomstige heraanleg van het openbaar domein.

Rekening houdend met de oppervlakte van de horecazaak (minder dan 100 m²) zijn het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming met de CROW-kencijfers.

De maatvoering op de plannen voor de 8 fietsenparkeerplaatsen is echter ontoereikend. De afstand vanaf de haag tot aan de autoparkeerplaats bedraagt slechts 2,11 meter beschikbaar. Er moet minstens 4 meter voorzien worden (2 meter voor de fiets en 2 meter gangpad). Dit wil zeggen dat er één autoparkeerplaats gesupprimeerd dient te worden, zodat de fietsparkeerplaatsen conform de richtlijnen uitgevoerd kunnen worden. Volgens de CROW-kencijfers zou 1 autoparkeerplaats minder kunnen voor deze locatie (rest bebouwde kom, matig stedelijk). Het schrappen van één autoparkeerplaats ten behoeve van de fietsparkeerplaatsen wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De as- op as-afstand tussen de fietsen bedraagt 65 cm, dit wil zeggen dat er gebruik zal gemaakt worden van een hoog-laag-systeem. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Vellen boom

De aanvraag betreft de kapping van 1 afgestorven kerselaar. De kerselaar wordt gecompenseerd door twee nieuwe welkomstbomen, linden.

Met de vraag tot het vellen van de kerselaar kan akkoord worden gegaan mits de heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het inrichten van een parkeerhaven in grindverharding en in grasdallen. Ongunstig voor het voorzien van een terras (12 m²) bij de dwarsschuur, een zone in grindverharding van ca. 42 m² rechts van de dwarsschuur en het uitbreiden van de grindverharding bij de hoeve (Boskeetstraat 2). Zie ook aanduiding op het inplantingsplan.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning (zie aanduiding op inplantingsplan)

Het verharden van de volgende zones wordt uitgesloten uit de vergunning: het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur', een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de 'dwarsschuur' en de uitbreiding van de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2. Deze zones moeten onverhard aangelegd worden.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 3 februari 2025, met kenmerk AV/411/2025/00089) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (advies van 13 februari 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.66) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenparkeerplaatsen

De autoparkeerplaats gelegen naast de fietsparkeerplaatsen moet gesupprimeerd worden, zodat de fietsparkeerplaatsen conform de richtlijnen kunnen uitgevoerd worden.

De fietsparkeerplaatsen wordt voorzien van een hoog-laag-systeem, aangezien de as-op-asafstand 65 cm bedraagt op de plannen.

Heraanplant

Er dient minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) in het eerstvolgende plantseizoen aangeplant te worden na de uitvoering.

Openbaar domein

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

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.

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor de toegang tot huisnummers 6-6A, 8-8A. Alle parkeerplaatsen en toegangen tot de woningen via deze oprit bereikbaar zijn.

Zie opmerkingen voor de aanleg van de oprit.

De andere oprit naar huisnummers 2-2A, 4 werd vergund in dossier OMV_2018001155, de voorwaarden van dat dossier werden nog niet allemaal vervuld."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Het beroep van de aanvrager (de heer Matthias Hemelsoet, architect en bewoner) is gericht tegen het uitsluiten van de 3 verhardingen in de gedeeltelijke vergunning. De opgelegde voorwaarden zijn niet terecht.

Terras (12 m²) bij de dwarsschuur

Deze woning en tuin zijn geen eigendom van de aanvrager.

Aanvrager is mede-eigenaar van de gemeenschappelijke oprit, en van de aanpalende hoeve, maar niet van de woningen nrs. 8 en 8A en hun respectievelijke tuinen (zie basisakte).

De aanvrager heeft dus niet het recht om deze voorwaarde uit te voeren.

Bovendien is deze verharding, waarbij het hemelwater natuurlijk infiltreert naast de verharding, rechtmatig tot stand gekomen door zijn eigenaars.

De totale verharde oppervlakte bij deze woning in de tuin is 27 m² + 12 m², wat valt binnen het vrijstellingsbesluit (Zie art. 2.1, 8°). Deze is dus correct vergund, in tegenstelling tot wat er gesteld wordt in de vergunning.

Zone in grindverharding van ca. 42 m² rechts van de dwarsschuur

Ook hier geldt dat de aanvrager geen eigenaar is.

Anderzijds is deze verharding, waarbij het hemelwater natuurlijk infiltreert naast de verharding, rechtmatig tot stand gekomen. Deze verharding is reeds zichtbaar op de luchtfoto's van 1956, lang voor de wet op de stedenbouw.

Het uitbreiden van de grindverharding bij de hoeve (Boskeetstraat 2)

Deze zone heeft een andere eigendomsstructuur dan het woonerf, maar de beroepsindiener heeft hier ook belangen (eigendom ouders).

In de voorafgaande geweigerde omgevingsaanvraag OMV_2024058403 werd in de beoordeling geen opmerking gemaakt over deze uitbreiding van de grindverharding. Vandaar dat deze verharding ook integraal is behouden in onderhavige vergunningsaanvraag.

Dat de vergunde situatie voldoende ruimte biedt om te manoeuvreren wordt betwist door de eigenaars. Na enkele keren vast te komen zitten in het gazon, is er besloten dat er een draaipunt nodig is. Nu kan er nog achteruit van de oprit worden gereden, maar dit zal verslechteren als de baan heraangelegd wordt met middenberm.

De impact die deze extra verharding aan de woning heeft, wordt gedeeltelijk gecompenseerd door het weglaten van het pad aan de voorgevel en het smaller maken van de oprit; van 3,5 m naar 2,7 m breedte. Op die manier is de nieuwe verharding in de voortuin (zonder de parking gerekend) toegenomen van 190 m² naar 195 m², na onteigening is dit nog 185 m². Een te verwaarlozen toename in bestaande toestand, die zeker te verantwoorden valt gezien het veiligheidsrisico bij het afrijden van de oprit, en ook gezien de oppervlakte van de voortuin. De verharding wordt dus zéér beperkt uitgebreid voor deze woning. Er wordt nog meegegeven dat de verharding bij Boskeetstraat 2 los staat van de verharding noodzakelijk bij de horecaruimte van Boskeetstraat 6, ondanks dat dit is gebundeld in één omgevingsaanvraag.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Watering Oude Kale en Meirebeek

Deze instantie bracht op 30 april 2025 volgend advies uit: *"geen bezwaar"*.

1.9.2 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 2 mei 2025 een gunstig advies uit, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- *De aan te planten haag mag ter hoogte van de perceelsgrens kant gewestweg de maximale hoogte van 1,00 m niet overschrijden.*
- *Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de bij het advies gevoegde aandachtspunten.*

1.9.3 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 13 mei 2025 volgend advies uit:

"...

A. SAMENVATTING

Met toepassing van artikel 35, §3, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed de aangevraagde handelingen gunstig onder voorwaarden.

Dit advies heeft de rechtsgevolgen zoals vermeld in artikel 4.3.3 en 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

B. ADVIES

1. Juridische context

Artikel 4.3.1, §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beoordelingsbeginselen bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen binnen de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens artikel 35, §3 en artikel 36, tweede lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

a. Beschermde erfgoedwaarden en -kenmerken:

Het erfgoedlandschap werd opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) VINDERHOUTSE BOSSEN: LEEUWENHOF - DE CAMPAGNE wegens volgende waarden en kenmerken:

WAARDEN:

- *Ruimtelijk-structurende waarde*
- *Esthetische waarde*
- *Historische waarde*
- *Natuur-wetenschappelijke waarde*

KENMERKEN:

2° bulkengebied:

- a) *vrij vlak gebied met intermediaire topografische positie tussen de kouters en meersen;*

b) gesloten landschap, gekenmerkt door knotwilgenrijen en houtkanten langs blok- en strookvormige percelen waarop gras- of akkerland voorkomt;

c) fijnmazig netwerk van sloten en grachten langs perceelranden en wegen zorgen voor afwatering naar waterlopen;

d) langs waterlopen komen historisch permanente graslanden voor;

e) hoge dichtheid aan archeologische sites ten noorden van de steilrand van de Oude Kalevallei;

f) lage bebouwingsdichtheid, met aanwezigheid van landelijk bouwkundig erfgoed:

1) ...

2) Boskeetstraat 6 (Gent 27e afd., sectie A, perceel 803 E). Hoeve.

3) Boskeetstraat 6 (Gent 27e afd., sectie A, perceel 802 C). Hoeve.

4) ...

Volgend voorschrift van het RUP vertaalt de landschapswaarden en -kenmerken:

Erfgoedlandschap (overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de zone. Alle handelingen zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingszone zijn toegelaten voor zover de waarden of de typische landschapkenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang komen. De zones met deze overdruk zijn een erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet. Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van deze ankerplaats behouden worden. Dit betekent concreet dat de typische landschapkenmerken van de ankerplaats moeten behouden worden. Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapkenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.

...

b. Zorgplicht voor erfgoedlandschappen:

Artikel 6.5.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bepaalt dat iedereen die werken en handelingen verricht of daarvoor de opdracht verleent zoveel mogelijk zorg moet in acht nemen voor de erfgoedwaarden van het erfgoedlandschap. Een administratieve overheid mag geen werkzaamheden en handelingen ondernemen, noch toestemming of een vergunning verlenen voor een activiteit die een erfgoedlandschap geheel of gedeeltelijk kan vernietigen of een betekenisvolle schade kan veroorzaken aan de erfgoedwaarden ervan (art. 6.5.3).

2. Beoordeling

De aanvraag betreft een regularisatie van het aanleggen van een parking bij een horecazaak. Op 2 augustus 2024 gaf het agentschap een ongunstig advies bij een voorgaande aanvraag.

De inplanting van de bestaande parking, namelijk vlak naast een toegang tot het erf, centraal aan de straat zijde, heeft een negatieve impact op de beleving van de historische hoeves. De parking op die locatie fragmenteert de huisweides, die deel uitmaken van het historische erf bij de hoeves en is ook aangelegd in grind, wat het groene karakter van deze huisweides aantast.

Na overleg met de eigenaar werden de plannen aangepast.

De nieuwe parking wordt langsheen de huidige oprit aangelegd, deels in grasdallen en deels in grind ter hoogte van de woning. De hoogstamfruitboom vlakbij de woning is helaas afgestorven of in heel slechte toestand en zal gerooid worden. De huidige voorliggende plannen voorzien bijkomend een nieuwe aanleg van de historische oprit in kassei en ter compensatie van de te rooien fruitbomen twee welkomstbomen, nl. lindes. Hiertoe geven we mee dat de aanplant van twee lindes als welkomstbomen zeker een waardevol alternatief is ter vervanging van de gerooide fruitbomen. Toch merken we op dat welkomstbomen aan het begin van de oprit, langsheen de straat aangeplant worden. Daarom is het hier ook best om de aanplant van de lindes te voorzien langs beide zijden van de oprit, langsheen de straatkant. Verder voorziet de eigenaar nog steeds nieuwe aanplanten met hoogstamfruitbomen langsheen de straatzijde, wat de erfgoedwaarden ten goede komt.

GUNSTIG MET VOORWAARDEN

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- U herstelt de nu verharde zone door het wegnemen van verharding, het opnieuw aanvullen van de teelaarde en het inzaaien van gras;
- U voorziet de boomgaard aan de straatzijde van de percelen met hoogstam fruitbomen in het plantseizoen volgende op het herstel van de nu verharde zone en de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen. U vult de hoogstamboomgaard opnieuw aan bij uitval in het daaropvolgende plantseizoen;
- U vult de grasdallen voldoende op met aarde en zaait deze in met gras met een groen uitzicht als doel. Daarna herhaalt u, indien nodig, deze handelingen jaarlijks zodat het groen uitzicht duurzaam behouden blijft."

Volgens artikel 4.3.3 van de VCRO kan de vergunning enkel verleend worden als de voorwaarden in dit advies opgenomen worden in de omgevingsvergunning."

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS bracht in zitting van 8 mei 2025 volgend advies uit:

"...

In het beroepschrift staan samengevat volgende relevante elementen en/of argumenten:

1/ Terras bij de dwarsschuur:

- Deze woning en tuin zijn geen eigendom van de aanvrager, dus de aanvrager heeft het recht niet om deze voorwaarde uit te voeren
- Deze verharding infiltreert naast de verharding en valt binnen het vrijstellingsbesluit
- Beoordeling dat deze verharding niet nodig is, is subjectief

2/ Grindverharding bij dwarsschuur:

- Opnieuw geen eigendom van de aanvrager
- Infiltreert naast verharding
- Verharding is rechtmatig tot stand gekomen (luchtfoto 1956)
- De verharding wordt gebruikt voor het stallen van fietsen en de aanhangwagen

3/ Grindverharding bij hoeve:

- In OMV_2024058403 werd geen opmerking gemaakt tegen de grindverharding
- Er wordt betwist dat de vergunde situatie voldoende manoeuvreerruimte biedt. Na enkele keren vast te komen zitten in het gazon, is er besloten dat er een draaipunt nodig is. Nu kan er nog achteruit van de oprit worden gereden, maar dit zal verslechteren als de baan heraangelegd wordt met middenberm

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

1/ Terras bij dwarsschuur:

- De aanleg van deze verharding werd inderdaad niet expliciet in nota/Omgevingsloket als onderwerp van de aanvraag aangegeven maar ligt wel binnen de aangeduide contour op het Omgevingsloket. Door het zakelijk karakter van de Omgevingsvergunning wordt deze verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. Door het uitsluiten van deze verharding, zelfs al vormen ze geen expliciet onderdeel van de aanvraag, wordt geoordeeld dat ze ook niet voor regularisatie in aanmerking komt.
- Voor zover het vrijstellingsbesluit ruim zou worden geïnterpreteerd zodanig dat 80 m² aan niet-overdekte constructies per woonentiteit kan worden voorzien, wordt door de nieuwe verharding deze 80 m² overschreden bij de woning in de dwarsschuur.
- Het algemeen uitgangspunt is dat verhardingen tot een minimum beperkt moeten worden, wat 3 terrassen bij een eengezinswoning objectief gezien niet is.

2/ Grindverharding bij dwarsschuur:

- De aanleg van deze verharding werd inderdaad ook niet expliciet in nota/Omgevingsloket als onderwerp van de aanvraag aangegeven maar ligt wel binnen de aangeduide contour op het Omgevingsloket. Door het zakelijk karakter van de Omgevingsvergunning wordt deze verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. Door het uitsluiten van deze verharding, zelfs al vormen ze geen expliciet onderdeel van de aanvraag, wordt geoordeeld dat ze ook niet voor regularisatie in aanmerking komt.

- Deze rechtmatig tot stand gekomen toestand is niet meer relevant gezien cfr vergunning 2016/05017 deze verharding verwijderd zou worden. Ook door middel van alle daaropvolgende vergunningen werd het verharden van deze zone niet (opnieuw) vergund.
- In het kader van het beperken van verhardingen tot een minimum worden bedenking geuit of het stallen van fietsen en/of aanhangwagen bij de eengezinswoning moet gebeuren op een/deze verharding. Mogelijks is er binnenin de woning ruimte voor het stallen van de fietsen en er rekening met houdend dat er zich voor de woning al een ruime parkeerhaven (/verharde zone) bevindt.

3/ Grindverharding bij hoeve:

- In OMV_2024058403 lag de focus op de parkeerhaven, maar er werd ook opgemerkt dat de terreinbezetting voor het volledige terrein (te) hoog is en dat er moest gezocht worden naar ontharding.
- De woning beschikt over een dubbele inpandige garage, dus – indien er geen auto's staan geparkeerd op de grindverharding – is de vergunde verharding voldoende ruim om te functioneren als keerpunt.

CONCLUSIE

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

Motivering

2.1 De watertoets

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskansen middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskansen klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskansen klein is onder klimaatverandering.
- 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 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.

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2 %) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

De aanvraag valt hierdoor niet onder het toepassingsgebied van de GSVH.

Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van de Watering Oude Kale en Meirebeek. Deze watering verleende zowel in eerste aanleg als in fase van beroep een gunstig advies. Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De 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.

2.3 Stikstoftoets

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

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

2.4 De juridische toets

2.4.1 Vergunde toestand

De aanvraag heeft betrekking op een voormalige hoeve, waarvan thans gevraagd wordt volgende verhardingen te vergunnen:

- parkeerplaatsen bij een horecapand (na verwijdering van een wederrechtelijk begonnen aan te leggen parking voor 10 auto's);
- regularisatie van de oprit naar de woning nr. 2, deze oprit is anders vormgegeven dan vergund.

Er wordt qua plannen enkel een inplantingsplan van de ganse site voorgelegd, en dit in de vergunde, de bestaande en de nieuwe toestand.

Op deze plannen staan de gevraagde verhardingen aangeduid, alsook volgende 4 gebouwen:

- boerenhuis;
- voormalige knechtenwoning;
- dwarsschuur;
- 'boomse pannen' (dus geen vermelding van een functie).

Nergens op de plannen wordt aangeduid waar het 'horecapand' zich bevindt, waar de 'woning nr. 2' gelegen is, hoe groot deze horecazaak en woning zijn, welke indeling ze hebben, of de 'woning nr. 2' een garage heeft, ..., kortom, allemaal zaken die nodig zijn om de verhardingen te kunnen beoordelen.

Op de 'omgevingscheck' in het Omgevingsloket kunnen we zien dat de gebouwen volgende huisnummers hebben:

- boerenhuis: 6-6A
- voormalige knechtenwoning: 4
- dwarsschuur: 8-8A
- 'boomse pannen': 2-2A

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat de horecazaak zich in het gebouw nr. 6 bevindt en reeds in 2016 vergund werd, maar blijkbaar nog steeds niet uitgebaat wordt). Op blz. 5 staat een printscreen van een gedeelte van de indeling van het gelijkvloers.

De beschrijvende nota vermeldt ook dat de site uit 'verschillende wooneenheden' bestaat, maar hoeveel precies wordt niet meegedeeld.

Uit de inplantingsplannen (aanduidingen tuinzones) en de hierboven vermelde huisnummers kunnen we afleiden dat het 'boerenhuis' boven de horecazaak nog een woongelegenheid bevat en dat de 'dwarsschuur' uit 2 woningen bestaat.

De functie van de 'voormalige knechtenwoning' wordt niet vermeld.

Het gebouw 'Boomse Pannen' zou uit één woongelegenheid bestaan (er is enkel sprake van 'de woning Boskeetstraat 2'), maar waarom deze dan 2 huisnummers (2-2A) heeft is niet duidelijk.

De verklarende nota vermeldt ook dat *"het centrale plein in mede-eigendom is met verschillende gezinnen, waarbij er geen bezoekersparking mogelijk is, en al zeker niet voor een horecazaak vooraan"*.

In de vergunde toestand waren links vooraan 3 parkeerplaatsen voorzien voor het boerenhuis. Op het centrale binnenplein kunnen minstens 4 auto's parkeren van de bewoners.

De aanvraag is dus onduidelijk, zeker wat de gebouwen nrs. 2-2A en 4 betreft. Het kan niet de bedoeling zijn dat elkeen die dit dossier behandelt de vorige aanvragen moet opvragen en inkijken, alleen al om de functies van deze gebouwen te kennen, laat staan de indeling.

Niettemin werd toch het dossier met OMV.-ref. 2018001155 opgezocht en ingekeken, deze aanvraag werd vergund op 29 maart 2018.

Dit dossier heeft enkel betrekking op de gebouwen nrs. 2-2A en 4, welke op dat moment een uiterst bouwvallige hoeve vormden, leegstaand sedert 1991.

Gebouw 2-2A (voorheen een woning met stallen) werd vergund als één woning met een ingebouwde dubbele garage en polyvalente ruimte.

Aan de 'voormalige knechtenwoning' werden geen handelingen gevraagd, het gebouw zou behouden blijven als bijgebouw.

2.4.2 Eigendomssituatie

Uit de verklarende nota bij de aanvraag kan afgeleid worden dat de gebouwen op het inplantingsplan aan verschillende eigenaars toebehoren, maar de aanvraag geeft toch de indruk een gezamenlijke aanvraag voor de site te zijn.

Thans stelt de aanvrager geen eigenaar of mede-eigenaar te zijn van de woningen nrs. 8 en 8A en hun private tuinzones, meer bepaald de loten 1 en 2 op het bij het beroepschrift gevoegde opmetingsplan dd. 07 januari 2016.

De betrokken basisakte met de verdeling van de loten werd eveneens bijgevoegd.

2 van de 3 betwiste voorwaarden hebben betrekking op het uit de vergunning sluiten van verhardingen, horend bij de woningen nrs. 8 en/of 8A:

- *het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur';*
- *een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de 'dwarsschuur'.*

Beide verhardingen maken NIET het voorwerp van de aanvraag uit.

De aanvrager is GEEN eigenaar van de private percelen waarop deze verhardingen liggen.

Het is in de gegeven omstandigheden niet opportuun een uitspraak te doen over deze verhardingen zonder dat de aanvraag uitgaat van de betrokken eigenaars of een door hen aangestelde persoon om de aanvraag in te dienen.

De betrokken voorwaarden worden vervangen door:

"Deze omgevingsvergunning heeft geen betrekking op de verhardingen privaat horend bij de woningen nrs. 8 en 8A."

Indien Stad Gent meent dat voor deze verhardingen een aanvraag tot regularisatie moet ingediend worden (rekening houdend met de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit voor wat betreft het terras van 12 m²), dient zij hiervoor de geëigende procedure te volgen.

2.4.3 Toetsing aan de voorschriften van het RUP 'Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof – De Campagne'.

In de bestreden beslissing wordt erkend dat de aanvraag niet strijdig is met deze voorschriften.

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

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.2 ABR, dat betrekking heeft op het 'beperken van verhardingen', en als volgt luidt:

"Het verharde van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

In de toelichting bij dit artikel wordt het volgende vermeld:

"Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn."

De volgende verhardingen worden door het CBS uit de vergunning gesloten op basis van strijdigheid met artikel 12 ABR:

- *het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur';*
- *een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de 'dwarsschuur';*
- *de uitbreiding van de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2.*

Zoals hoger uiteengezet wordt omtrent de eerste 2 verhardingen geen standpunt ingenomen, nu zij niet het voorwerp van de aanvraag uitmaken en ook niet tot het perceel van de aanvrager behoren. Het is aangewezen eerst grondig te onderzoeken of het wel om bouwvovertredingen gaat, zoals beweerd door Stad Gent en tegengesproken door appellant.

De grindverharding bij de woning nr. 2 is weliswaar waterdoorlatend, maar wordt uit de vergunning gesloten omwille van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Zoals hoger vermeld, heeft de aanvraag enkel betrekking op volgende 2 handelingen:

- aanleg van parkeerplaatsen bij een horecapand (na verwijdering van een wederrechtelijk aangelegde parking voor 8 auto's vooraan op het perceel);
- regularisatie van de oprit naar de woning nr. 2, deze oprit is anders vormgegeven dan vergund.

Parkeerplaatsen bij horecapand Boskeetstraat 6

Initieel werden 3 parkeerplaatsen in grasdallen vergund, vooraan links van de toegangsweg naar o.a. de woningen 8-8A.

Deze parkeerplaatsen werden niet uitgevoerd, wel werd wederrechtelijk een parking voor 10 parkeerplaatsen vooraan rechts van de toegangsweg aangelegd (althans de onderkoffer hiervoor), op het perceel horend bij Boskeetstraat 2 en 4.

Op 22 augustus 2024 werd door het CBS een weigering (OMV_2024058403) afgeleverd voor het regulariseren van deze parking, nadat een ongunstig advies verleend was door het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE).

Zowel AOE als het CBS oordeelden dat de parking in strijd was met de voorschriften van het GRUP. Thans wordt voorgesteld de wederrechtelijk parking te suppremeren en te vervangen door 2 nieuwe parkeerhavens:

- een parking van 90,6 m² helemaal vooraan het perceel, langs weerszijden van de oprit, uit te voeren in grasdallen en geschikt voor 5 auto's (3 links van de oprit 2 rechts ervan);
- een parking van 107 m² in grind kort daarachter en eveneens langs beide zijden van de oprit, omvattende 4 autoparkeerplaatsen en 12 fietsstelplaatsen.

Dit voorstel wordt wel (voorwaardelijk) gunstig geadviseerd door zowel het AOE als het CBS. Hun standpunten kunnen gevolgd worden.

Rekening houdend met de oppervlakte van de horecazaak (< 100 m²) zijn het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming met de CROW-kencijfers.

Het CBS stelt ook het volgende:

"De maatvoering op de plannen voor de 8 fietsenparkeerplaatsen is echter ontoereikend. De afstand vanaf de haag tot aan de autoparkeerplaats bedraagt slechts 2,11 meter. Er moet minstens 4 meter voorzien worden (2 meter voor de fiets en 2 meter gangpad). Dit wil zeggen dat er één autoparkeerplaats gesupprimeerd dient te worden, zodat de fietsparkeerplaatsen conform de richtlijnen uitgevoerd kunnen worden. Volgens de CROW-kencijfers zou 1 autoparkeerplaats minder kunnen voor deze locatie (rest bebouwde kom, matig stedelijk). Het schrappen van één autoparkeerplaats ten behoeve van de fietsparkeerplaatsen wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde."

Ook dit standpunt (dat voor alle duidelijkheid enkel betrekking heeft op de 8 fietsstelplaatsen links van de oprit) kan gevolgd worden.

Regularisatie van de oprit naar de woning nr. 2

De aanvraag is op dit punt misleidend: er wordt geen wijziging van de oprit op zich beoogd, maar wel de regularisatie van een gedeelte parking in grind van ca. 40 m² groot, links van de oprit naar de woning nr. 2 (palend aan de woning zelf en aan de verharding rond de 'voormalige knechtenwoning'). De woning nr. 2 heeft een ingebouwde dubbele garage.

Rechts van de oprit naar de garage, net vóór de garagepoorten, is in de vergunde toestand een

grindverharding voorzien van ca. 6 m diep en 5 m breed (breedte oprit + strook rechts = 10 m). Deze rechterstrook is dus minstens goed voor 2 parkeerplaatsen, ingeval er maar 1 auto geparkeerd is kan de strook ook zeer comfortabel gebruikt worden als manoeuvreerruimte. Dit laatste kan ook, maar niet 'comfortabel', als er 2 auto's geparkeerd staan.

Dit is ruim voldoende verharding voor een eengezinswoning. Bovendien kunnen bij bezoek eventueel ook enkele van de gevraagde parkeerplaatsen van de nog te verwezenlijken horecazaak gebruikt worden, nu deze parkeerplaatsen deels op het perceel Boskeetstraat 2 komen te liggen.

Het voorstel om ook links van deze verharding een parkeerstrook van $\pm 40 \text{ m}^2$ te regulariseren wordt niet toegestaan, ook niet door de vergunde oppervlakte te verminderen door enerzijds de oprit te versmallen van 3,50 m naar 2,70 m en anderzijds door een smalle strook tuinpad vóór de woning (waarvan aanleg niet eens vergunningsplichtig is/was), terug weg te laten.

Rooien boom

Er wordt één dode kerselaar gerooid vlakbij de horecazaak en vervangen door 2 lindes ('welkomstbomen') langsheen de oprit, tussen beide parkeerhavens.

Tevens worden nieuwe hoogstamfruitbomen aangeplant langsheen de straatzijde op het perceel Boskeetstraat 2.

Dit komt de erfgoedwaarde ten goede.

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

De aanvrager stelt onder meer dat het een klein woonerf betreft, dat er een horecazaak zou komen, dat die plannen door corona niet doorgegaan zijn, dat de verharding die toen aangelegd werd zou vervangen worden, dat de oprit van de ouders voorzien is van een iets grotere draaicirkel dan vergund, dat een heraanleg van de weg voorzien wordt met na de heraanleg een middenberm, dat daarom een draaicirkel zal nodig zijn om vooruit van het erf te kunnen rijden, dat dit belangrijk is voor de verkeersveiligheid, dat er een dubbele garage voorzien is, de oprit zou een stuk versmald worden, zodat de 5 m^2 zou gecompenseerd worden, dat dit een enorm comfortverschil zal opleveren qua veiligheid, dat verhardingen achteraan ook zouden moeten geschrapt worden, dat dit aanvaard wordt door de provinciaal omgevingsambtenaar, dat de voorwaarden betrekking hebben op het uitvoeren van handelingen op een privaat dat niet in eigendom is van de aanvrager, waardoor de opgelegde voorwaarde onuitvoerbaar wordt.

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

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024127678 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV1 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024127678 ingediend door Hemelsoet wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen onder volgende voorwaarden:

Voorwerp van de aanvraag:

Deze omgevingsvergunning heeft geen betrekking op de verhardingen privaat horend bij de woningen nrs. 8 en 8A.

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

De uitbreiding van de grindverharding bij de woning Boskeetstraat 2, links van de oprit naar de dubbele garage in deze woning.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 2 mei 2025, met kenmerk AV/411/2025/00089/A) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (advies van 13 mei 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.66) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenparkeerplaatsen

De autoparkeerplaats gelegen naast de 8 fietsparkeerplaatsen links van de oprit moet gesupprimeerd worden, zodat de fietsparkeerplaatsen conform de richtlijnen kunnen uitgevoerd worden.

De fietsparkeerplaatsen wordt voorzien van een hoog-laag-systeem, aangezien de as-op-asafstand 65 cm bedraagt op de plannen.

Heraanplant van bomen

De op het inplantingsplan aangeduide nieuwe bomen moeten het eerstvolgende plantseizoen aangeplant worden.

Openbaar domein

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

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.

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 m op het openbaar domein worden toegestaan voor de toegang tot huisnummers 6-6A, 8-8A. Alle parkeerplaatsen en toegangen tot de woningen moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De andere oprit naar huisnummers 2-2A, 4 werd vergund in dossier OMV_2018001155.

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 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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een

gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

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

De procedure voor de Raad van 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. (<http://www.dbrb.be/vergunningsbetwistingen>)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter