

Deputatie

Besluit

Zitting van 14 augustus 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024117793

53 2025_DEP_04233 OVberoep 2024117793 - Gent - Omgeving tegen Van Acker-Knockaert - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Michiel Van Acker en mevrouw Ilse Knockaert, Grotesteenweg-Zuid 3 te Gent, hebben per beveiligde zending van 6 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024117793.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te 9052 Gent, Grotesteenweg-Zuid 3, kadastraal gekend 24° afdeling, sectie C, nrs. 42B, 43C, 44D en 52C.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen en uitbreiden hoevewoning met exploitatie warmtepomp, gedeeltelijk slopen en verbouwen schuur, slopen koterijen en omheiningen, verwijderen haagmassieven, uitbreken verharding, aanleggen tuinpaden, terrassen en hemelwaterinfiltratievoorziening.

De aanvraag omvat:

· stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Grotesteenweg Zuid 3	Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woongelegenheden	Wonen

· ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: De heer Michiel Van Acker en mevrouw Ilse Knockaert
- inrichtingsnummer 20240925-0093
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

16.3.2°a) een warmtepomp met een vermogen van 5 kW

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.
Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 20 februari 2025 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.
Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van zaterdag 22 maart 2025 beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving.
De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 16 april 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.
Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 29 juli 2025;
Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;
Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 1 juli 2025 in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar;
De aanvrager : de heer en mevrouw Michiel Van Acker - Ilse Knockaert, bijgestaan door mevrouw Lien Claeys, architect.
verontschuldigd : Omgeving

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in **agrarisch gebied**. Volgens artikel 11. 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen (het inrichtingsbesluit) zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid, voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven toelaatbaar zijn.
- Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De bouwplaats ligt in **Boskerngebied (art.2) en groenpool Parkbos (art. 1)**.

Artikel 1: Groenpool Parkbos

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten. [...]

Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving. [...]

Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7 en buiten het Randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- *het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie wordt opgericht, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:*

- (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;*
- (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning blijven behouden;*
- (4) het bouwvolume van de herbouwde woning wordt beperkt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³;*
- (5) het betreft geen cultuurhistorisch waardevol gebouw, met een stersymbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven. [...]*

- *het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een stersymbool), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:*

- (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;*
- (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%;*

- *het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woonegelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.. [...]*

Artikel 2: Boskerngebied

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos' Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het huidige landbouwgebruik blijft bestaan tot het moment van bebossing of verbossing door een overheid of tot op het moment van bebossing of verbossing op vrijwillige basis. Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de boskerngebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- *alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw;*

- *het plaatsen van afsluitingen op perceelsgrenzen in functie van bosbeheer. Afsluitingen op de grenzen tussen bebouwde en niet bebouwde percelen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;*

- *het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen voor zover dit de bestaande landschapswaarden en de potenties voor bosontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt."*

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

o Het algemeen bouwreglement, 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.

o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023

o het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

o Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gewestweg, Grotesteenweg-Zuid.

- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan de entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De aanvraag is deels gelegen op de kastelensite, beschermd als Onroerend Erfgoed. De kastelensite te Sint-Denijs-Westrem en Zwijnaarde is beschermd als landschap. De als monument beschermde kastelen Puttenhove, kasteel Rijvissche en

kasteel De Klosse en het als monument beschermde Predikherenhof maken deel uit van het beschermde landschap.

- Het terrein ligt volgens het GRUP in boskerngebied.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Onroerend Erfgoed

Deze instantie liet op 20 december 2024 weten **geen bezwaar** te hebben:

"geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing".

1.3.2 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 15 januari 2025 volgend **voorwaardelijk gunstig** advies uit:

"...

Vanuit de natuur- en boswetgeving zijn er geen beperkingen op deze percelen. De voorschriften van het GRUP dienen te worden gevolgd.

..."

1.3.3 Agentschap Landbouw en Zeevisserij (Dept. Landbouw en Visserij)

Deze instantie liet op 17 januari 2025 weten **geen advies** uit te brengen om volgende redenen:

"...

De voorliggende adviesvraag houdt geen verband met landbouw en is niet in agrarisch gebied gelegen. Het goed is gelegen in art. 2 Boskerngebied conform het GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Gent – deelproject 6C Parkbos'. Bijgevolg valt zij niet onder de adviesbevoegdheid van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Wij zullen voor deze aanvraag dan ook geen advies vanuit landbouwkundig standpunt formuleren.

..."

1.3.4 Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent

Deze instantie bracht op 28 januari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0600002 van 5.1 +34 tot 5.1 +19):

- de grens van het openbaar domein valt samen met de perceelsgrens kant gewestweg.*
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.*
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 29 meter volgens de vigerende wegnormen.*
- er zijn geen rooilijnplannen beschikbaar.*

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

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

..."

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De site waarop het project zich situeert is gelegen aan de N60 (steenweg Gent-Oudenaarde) in Zwijnaarde, ten zuiden van het domein en boszone De Ghellinck. Op deze site bevinden zich een hoeve woning, een schuur, een bakoven, een veldschuur en enkele koterijen. De omgeving aan deze kant van de gewestweg wordt voornamelijk gekenmerkt door een open ruimte gebied, dat recent werd aangeplant met bosgoed, en enkele vrijstaande woningen langs de Gebuurtestraat.

Met deze aanvraag wordt de functie van de site gewijzigd van landbouw naar wonen én wordt de bestaande bebouwing grondig aangepakt:

- **Hoevewoning:** de hoevewoning wordt gestript, enkel de buitenmuren en een deel van de dakconstructie blijven behouden. Binnen het bestaande volume wordt een nieuw en iets kleiner en een lager volume gebouwd.
- **Uitbreiding:** de hoevewoning wordt links achteraan uitgebreid met een smal en langwerpig volume dat haaks op de hoeve staat. De uitbreiding is vooraan 1 bouwlaag hoog (met plat dak met een hoogte van 2,76 m) maar voor het grootste deel 2 bouwlagen hoog (met licht hellend dak met kroonlijsthoogte 5,22 m en nokhoogte 6,47 m). De gevels en het dak van dit nieuwe volume krijgen een afwerking gebrand hout. De totale bouwdiepte van de uitbreiding bedraagt 24,36 m, gemeten vanaf de voorgevel van de bestaande hoeve.
- **Schuur:** van de schuur achter de woning wordt een deel afgebroken (2/3 wordt afgebroken). Het te behouden deel heeft een footprint van 60 m². Dit volume wordt beperkt verbouwd. Er wordt een poort geplaatst in de rechter gevel, daarnaast worden nog enkele gevelopeningen aangepast. Intern worden enkele binnenmuren verwijderd.
- **Veldschuur:** de veldschuur rechts achteraan op de site blijft behouden.
- **Koterijen:** de koterijen centraal op de site worden afgebroken.
- **Bakoven:** het bakoventje blijft behouden.
- **Omgevingsaanleg:** alle bestaande verhardingen worden uitgebroken. Achter de woning wordt een terras aangelegd met een oppervlakte van 42,5m². Rechts van de woning worden enkele functionele waterdoorlatende verhardingen voorzien met een totale oppervlakte van ca. 96 m². Het project ligt voor een klein deel binnen het beschermd landschap 'Kastelsite'. De werken binnen deze zone blijven beperkt tot de aanleg van een terras.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

Het betreft het exploiteren van een warmtepomp van 5 kW bij een woongelegenheden. Er worden ook drie geothermische boringen van 80 m voorzien die niet-indelingsplichtig zijn.

1.5.2.2 Omschrijving iioa

Het exploiteren van een warmtepomp bij een woongelegenheden met volgende van toepassing zijnde rubriek:

16.3.2°a) (3)

Een warmtepomp met een vermogen van 5 kW.

1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 december 2024 tot en met 11 januari 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in een functiewijziging van een zonevreemd hoevecomplex naar een residentiële woning met bijgebouwen. De site is gelegen in Boskerngebied volgens het GRUP Parkbos. In principe is een zonevreemde functiewijziging in ruimtelijk kwetsbaar gebied niet mogelijk. Het RUP Parkbos staat het herbestemmen van zonevreemde woningen evenwel expliciet toe. De site was ook niet opgenomen op de onteigeningsplannen van het GRUP.

De bestaande bebouwing wordt grondig verbouwd. De bestaande hoevewoning wordt gestript, binnen de bestaande hoevewoning wordt een nieuw kleiner en lager volume geplaatst. Achter de hoevewoning wordt een uitbreiding voorzien. De volumevermeerdering ten opzichte van de bestaande bedraagt 110 % ipv 100 %. Dit is een beperkte afwijking van 10 % op de voorschriften van het GRUP maar deze afwijking kan aanvaard worden. De bestaande woning is vrij klein. De nieuwe woning is nog steeds kleiner dan 1000 m³. Verder worden er op de site verschillende bijgebouwen gereduceerd in volume ofwel afgebroken, zodat het totale aandeel aan bebouwing nog steeds afneemt ten opzichte van de geplande situatie. De footprint van de woning kan als voldoende compact worden beschouwd.

Er kan geoordeeld worden dat de woning van voldoende woonkwaliteit wordt voorzien. Door de uitbreiding achter de bestaande woning te voorzien, zullen de woonruimtes binnen dit volume alvast wat afgeschermd worden van het lawaai van de steenweg. De woon- en leefruimtes zijn voldoende groot en ontvangen voldoende licht. De afwerking van de uitbreiding gebeurt met natuurlijke materialen wat mooi inpast in deze groene omgeving.

De omgevingsaanleg wordt ook grondig gewijzigd. Alle bestaande verhardingen worden uitgebrouwen. Er worden nieuwe verhardingen aangelegd. Deze nieuwe verhardingen zijn een pak kleiner dan in de bestaande situatie, de nuttige verharding is waar mogelijk waterdoorlatend en wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Ook hier is de materialisatie aangepast aan de omgeving. Zowel de reductie in bebouwing als aan verharding zal een opwaardering betekenen voor de site en voor de omgeving.

Groen

Voor dit project moeten er geen bomen gerooid worden. De woning situeert zich wel binnen de bestemming Boskerngebied. Dit bosgebied van het deelproject Parkbos wensen we uiteraard zo maximaal mogelijk uit te bouwen. Gezien de (ver)bouwrechten dient het perceel niet volledig bebost te worden. De noord- en oostgrens grenzen aan het openbare bos. Daar moet het bos 'versterkt' worden door vanaf 10 m naast de te behouden en uit te breiden woning en bijgebouwen bosplantsoen (dit mag eventueel met enkel struweelsoorten) aan te planten.

Minstens één rij wordt voorzien waar de breedte ontoereikend is. Concreet dient langs de grens een strook aangeplant te worden variërend van minstens één enkele rij tot zo'n strook van ongeveer 5 m breedte. Dit gebeurt met inheemse soorten en ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder van de warmtepomp tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Voorzie akoestische afschermingen rond het toestel
- Gebruik processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

CONCLUSIE

*De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.*

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een warmtepomp met een vermogen van 5 kW Nieuw	5 kW

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een hoewoning met de exploitatie van een warmtepomp, het gedeeltelijk slopen en verbouwen van een schuur, het slopen van koterijen en omheiningen, het verwijderen van haagmassieven, het uitbreken van verharding en het aanleggen van tuinpaden, terrassen en hemelwaterinfiltratievoorziening aan Ilse Knockaert - Michiel Van Acker gelegen te Grotesteenweg-Zuid 3, 9052 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Ingedeelde inrichtingen met inrichtingsnummer 20240925-0093 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een warmtepomp met een vermogen van 5 kW Nieuw	5 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 28 januari 2025, met kenmerk AV/411/2024/01738) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 15 januari 2025) moet strikt nageleefd worden.

Groen

Langs de noord- en oostgrens wordt een strook met bosplantsoen (dit mag eventueel met enkel struweelsoorten) aangeplant vanaf 10 m naast de te behouden en uit te breiden woning en bijgebouwen: minstens één enkele rij tot een strook van zo'n 5 m breedte. Dit gebeurt met inheemse soorten en ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw.

Riolering

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **collectief te optimaliseren**

buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een

bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding is.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (-DWA) of regenwater (-RWA) ter hoogte van de rooilijn

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeking riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

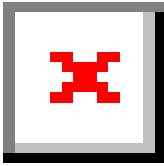
Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan. Dit is aan te passen op de plannen.



Openbaar domein

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 is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te leggen.

*Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).*

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar

domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Milieu

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder van de warmtepomp tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Voorzie akoestische afschermingen rond het toestel
- Gebruik processturing waarbij de ventilatortoeertallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).
..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de leidend ambtenaar van Departement Omgeving

In voorliggende aanvraag wordt een afwijking zoals bepaald in art. 4.4.1. VCRO gevraagd om een groter percentage uit te breiden (110% in plaats van 100). De beroepsindiener, departement Omgeving, haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- Dit betreft geen toegelaten afwijking, gezien dit geen afwijking betreft op de concrete afmetingen van constructies (bijvoorbeeld een kroonlijsthoogte of bouwdiepte opgenomen in een RUP).

Artikel 4.4.1 VCRO moet als uitzonderingsbepaling restrictief worden geïnterpreteerd. Er kunnen enkel afwijkingen toegestaan worden die betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmeting en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen

Uit de parlementaire voorbereidingen bij artikel 4.4.1 VCRO dat de lijst van 'verboden' afwijkingen niet limitatief van aard is (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 136, waar dat niet wordt vermeld m.b.t. de toegelaten afwijkingen). Daaruit kan dan weer worden afgeleid dat enkel kan afgeweken worden van de voorschriften zoals vermeld in het eerste lid. Deze restrictieve interpretatie wordt bovendien ondersteund door de parlementaire voorbereiding bij artikel 111bis DRO (Parl. St. VI. Parl. 2002-2003, nr. 13-15). Hier wordt immers geschreven: 'de afwijkingsmogelijkheid volgens artikel 49 van het decreet bestaat enkel voor de voorschriften in verband met:..'.
-

- Daarnaast moet het gaan om een 'beperkte' afwijking.

In dit geval voorziet het GRUP in bijkomende mogelijkheden voor woningen in bosgebied, bovenop de normale zonevreemde basisrechten. Immers wordt naast verbouwen binnen het bestaande volume ook herbouw of uitbreiding van de bestaande woningen toegelaten mits strikte regels. Er wordt enkel voorzien in uitbreidingsmogelijkheden bij verbouwing ("aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden", cf. artikel 4.1.1 12° VCRO) en deze uitbreiding kan de volumevermeerdering niet met 100% overschrijden.

Het GRUP kiest duidelijk voor behoud van de bestaande gebouwen (en laat als toegift een beperkte uitbreiding toe bij behoud) of laat herbouw toe mits behoud van de visuele aspecten. In dit geval wordt echter een volledig nieuw volume opgetrokken achter de bestaande woning, dat zowel voor wat betreft het volume als visueel dominant is ten opzichte van het te behouden volume. Bij deze aanvraag wordt het bestaande bouwvolume eerst gereduceerd van 401,07 m³ tot 270,23 m³ en wordt immers een nieuw volume opgetrokken met een bouwvolume van 571,91 m³ een grotere footprint en twee volwaardige verdiepingen. In dit geval is de uitbreiding dus groter dan het bestaande bouwvolume. De aanvraag lijkt dan ook een poging om de bepalingen van GRUP te omzeilen en toch een nieuwbouw te kunnen realiseren met een groter bouwvolume dan mogelijk.

De afwijking gaat in tegen de doelstelling van het GRUP om het bestaande karakter van de bebouwing te behouden en kan bijgevolg niet als beperkt worden beoordeeld, waardoor de aanvraag ook om deze reden niet voor vergunning in aanmerking komt.

- De aanvraag voorziet in de sloop van een esthetisch waardevolle schuur, maar een minder waardevolle veldschuur en koterij wordt behouden. Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied.

1.9 Wijzigingsverzoek en replieknota dd. 23 april 2024

Door de aanvrager werd op 23 april 2024 een wijzigingsverzoek en replieknota ingediend om tegemoet te komen aan de argumenten uit het beroep van het departement Omgeving.

- Om tegemoet te komen aan een gedeelte van het beroep wordt het volume aangepast tot een volume uitbreiding van 100%.

- De aanvrager wenst met het ontwerp wel degelijk in te zetten op behoud van de bestaande structuren. De oude melkschuur achter de woning wordt voor meer de helft bewaard en met de oude hoevewoning wordt op een esthetische en creatieve manier omgesprongen om de bestaande structuur zoveel als mogelijk in zijn oorspronkelijke vorm te bewaren. De rekennota ruimteboekhouding toont ook aan dat 73% van alle buiten- en binnenmuren bewaard blijft. Het betreft bijgevolg een verbouwing én niet een nieuwbouw.

- De keuze om het bestaande volume van de hoevewoning eerst te verkleinen om meer volume in de uitbreiding te verkrijgen heeft een functionele inslag: De huidige hoevewoning heeft hele lage vloer-plafond hoogtes van max. 2m20 op het gelijkvloers en 2m73 in de nok van het dak. Dit is naar huidige normen enorm laag en niet conform de huidige bouwvoorschriften voor verbouwingen van Stad Gent waarin de vrije hoogte van slaap- en leefruimtes min. 2m20 hoog moeten zijn én de oppervlakte van een slaapkamer min. 7m² moet zijn. De zolderverdieping onder het dak kan dus niet gebruikt worden als slaapvertrekken omdat de functionele vrije ruimte die overblijft onder de 2m20-lijn slechts 1m60 breed is. En dan werd er nog niet gerekend mét isolatie- en stabiliteitstechnische normen die vandaag de dag een duidelijke impact hebben op de dikte van een gebouwschil; het nieuw dak heeft hier een opbouw dikte van 40 cm, een verbouwing van de bestaande gevel heeft hier een dikte van meer dan 50 cm. De tekeningen hierna tonen de huidige toestand van de hoevewoning met de lage vloerplafondhoogtes en de beperkte ruimte op de zolder van de hoevewoning.

De aanvrager stelt dat ze niet afwijken van de doelstellingen van het GRUP. Met het ontwerp willen ze een passend antwoord geven op de ruimtelijke vraag die gesteld werd door de opdrachtgevers naar meer functionele leefruimtes.

- De uitbreiding blijft beperkt tot 100% volumevermeerdering van de bestaande hoevewoning.
- De bestaande structuur van de hoevewoning wordt op een optimale manier bewaard, geconserveerd en op een esthetische manier afgewerkt met witte verflaag en zwarte plint. De referentie naar de voormalige structuur en uitstraling van de hoevewoning blijft op deze manier levendig en kan op deze manier sterk behouden blijven. Het volume dat nodig is voor de woonfunctie past er zich nederig in.
- De overige woonfunctie wordt in een volume tussen de andere hoevestructuren ingepast.

- Een groot deel van de volumes én de footprints van de gebouwen én de verharding op de site worden sterk verminderd. De melkschuur wordt slechts voor minder dan de helft afgebroken en niet volledig.

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. Art. 64 stelt bijkomend dat:

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

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

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

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

Voorliggend wijzigingsverzoek komt tegemoet aan geleverde adviezen, brengt geen schending van de rechten van derden met zich mee en doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het

milieu of de goede ruimtelijke ordening. Gezien voldaan is aan de drie voorwaarden dient geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd worden.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 30 april 2025 volgend **voorwaardelijk gunstig** advies uit:

"...

Op 15-01-2025 gaf het Agentschap voor Natuur en Bos advies over het project in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag, met de voorwaarde dat de voorschriften van het GRUP dienen te worden gevolgd. Het beroepschrift en de bestreden beslissing over de vergunningsaanvraag bevatten geen nieuwe elementen over natuurwetgeving. De beroepsargumenten zijn enkel stedenbouwkundig en gaan over het GRUP. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de aanvraag aan het GRUP te toetsen. Het ANB behoudt het eerdere standpunt dat er vanuit de natuur- en boswetgeving er geen beperkingen op deze percelen zijn, maar de voorschriften van het GRUP dienen te worden gevolgd.

..."

1.10.2 Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent

Deze instantie bracht op 5 mei 2025 volgend **voorwaardelijk gunstig** advies uit:

"...

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0600002 van 5.1 +34 tot 5.1 +19):

- *de grens van het openbaar domein valt samen met de perceelsgrens kant gewestweg.*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.*
- *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 29 meter volgens de vigerende wegnormen.*
- *er zijn geen rooilijnplannen beschikbaar.*

Publiciteit:

- *geen*

2. Het advies van eerste aanleg blijft ongewijzigd.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten. (zie advies van eerste aanleg).

..."

1.10.3 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 3 juni 2025 volgend advies uit:

"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."

1.10.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 24 april 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 12 mei 2025

volgend **voorwaardelijk gunstig** advies uit:

"...

BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

· *De voorschriften van het GRUP Parkbos staan bijkomende mogelijkheden toe voor woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, bovenop de normale zonevreemde basisrechten. Zo mogen deze woningen ook uitbreiden (100%). In deze aanvraag wordt de woning uitgebreid met 110%. Dit is geen beperkte en toegelaten afwijking, aangezien dit geen afwijking betreft op concrete afmetingen van constructies.*

· *Het GRUP kiest duidelijk om het bestaande karakter van de bebouwing te behouden. Er wordt een nieuwbouwvolume opgetrokken achter de bestaande woning, het bestaande volume van de woning wordt gereduceerd. De uitbreiding is groter dan het bestaande bouwvolume. De aanvraag lijkt een poging om de doelstellingen van het GRUP te omzeilen en toch een nieuwbouw te kunnen realiseren met een groter bouwvolume dan mogelijk.*

· *Er moet meer bebouwing gesloopt worden ivm beperken ruimtebeslag voor zonevreemde functies.*

BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- *Er werd hier geoordeeld dat dit toch als een beperkte afwijking kan beschouwd worden, aangezien het RUP als bijkomende beperking oplegt dat het totale volume beperkt moet blijven tot 1000 m³. Hieraan wordt wel voldaan.*
- *De afwijking op het voorgestelde bouwvolume werd toegestaan om meer woonkwaliteit te bekomen. De bestaande woning staat tot tegen de rand van de gewestweg, waar veel verkeer op zit. Door het ontwerp kan de woning wat meer afstand nemen van deze gewestweg, wat de woonkwaliteit ten goede zal komen.*
- *Vanuit de stad wordt de suggestie gedaan dat er wel nog ruimte is om een bijkomend gebouw (veldschuur) te slopen om het totale volume aan gebouwen op de site te verminderen.*

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 project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

Het college van burgemeester en schepenen formuleerden volgend advies met betrekking tot de watertoets:

"Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput/infiltratievoorziening

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning (+ schuur) moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt ca. 230 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 25.000 l. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Bemaling

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

(toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat."

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan integraal worden bijgetreden. Gelet op bovenstaande is er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 De natuurtoets

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

Voorliggende aanvraag betreft geen verkeersgenererend project. Ook heeft voorliggend project geen stikstofimpact t.g.v. stationaire bronnen. Conform het Stikstofdecreet, decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024, dat voorziet in een reductie van stikstofemissies en de bescherming van kwetsbare habitatrichtlijngebieden, blijft de stikstofdepositie van voorliggend project bijgevolg onder de drempelwaarden die nadelige effecten op deze natuurgebieden kunnen veroorzaken.

Het Agentschap Natuur en Bos formuleerde een gunstig advies "Vanuit de natuur- en boswetgeving zijn er geen beperkingen op deze percelen. De voorschriften van het GRUP dienen te worden gevolgd."

Gelet op bovenstaande kan algemeen aangenomen worden dat de aanvraag geen aanleiding zal geven tot vermijdbare schade. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.4.1 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn kleiner dan 3.000m².

2.4.2 De juridische toets

De aanvraag is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent – Deelproject 6C Parkbos' (9 juli 2010) gelegen in boskerngebied (art. 2) en in het overdrukgebied 'Groenpool Parkbos' (art. 1).

De aanvraag betreft een zonevreemde hoeve gelegen in boskerngebied. Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding met functiewijziging van de bestaande hoeve.

In principe is een zonevreemde functiewijziging in ruimtelijk kwetsbaar gebied niet mogelijk. Het RUP parkbos (art. 1) laat echter het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning expliciet toe, met behoud van het aantal wooneenheden.

Art. 1 van het RUP laat ook verbouwen of uitbreiden van de zonevreemde woningen toe, nl.: *"Het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een stersymbool), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:*

(1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;

(2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

(3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%;"

De volumevermeerdering van de woning bedroeg aanvankelijk 110%. Het departement Omgeving kon niet akkoord gaan dat toepassing gemaakt werd van art. 4.4.1. VCRO met betrekking tot beperkte afwijkingen.

De aanvrager wenst tegemoet te komen aan de opmerking van het departement Omgeving en diende een wijzigingsverzoek in op 23 april 2025 waarbij de uitbreiding van de woning beperkt wordt tot 100%.

Verder stelt het departement dat de aanvraag de voorschriften wenst te omzeilen om toch een groter volume te bekomen. De argumentatie van het departement kan echter niet volledig worden bijgetreden. Het departement stelt ten onrechte vast dat het bestaand volume eerst gereduceerd wordt tot 207,23m³ om vervolgens een uitbreiding te voorzien van 571,91m³ (> 100%).

In tegenstelling tot hetgeen het Departement Omgeving tracht voor te houden vereist het aspect 'verbouwen' geenszins dat volledig binnen de bestaande bouwkuip van de bestaande woning wordt gebleven. Het is aldus goed mogelijk om een deel van het bestaande (niet-functionele) bouwvolume weg te nemen om dit op een andere (meer functionele) wijze opnieuw te hergebruiken, zonder dat er hierdoor sprake zou zijn van nieuwbouw.

Deze vaststelling volgt integraal uit de begripsomschrijving die aan het aspect 'verbouwen' gegeven wordt. Het begrip 'verbouwen' wordt in art. 4.4.1, 12° VCRO immers gedefinieerd

als: "aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume;".

In de aanvraag wordt effectief 71% van de bestaande buitenmuren behouden, zodat er voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag wel degelijk sprake is van het verbouwen van een bestaande woning binnen het bestaand bouwvolume (401,07m³) met uitbreiding die valt binnen de cf. het GRUP toegelaten mogelijkheden, zijnde max. 1.000m³ en max. volume uitbreiding van 100%. De nieuwe woning heeft een totaal volume van 800,90m³ (oftewel uitbreiding met 99,85%).

De woning is niet verkrot en wordt geacht vergund te zijn. Het terrein is volgens de aanvrager bebouwd sinds 1777. Op basis van de atlas der buurtwegen kan vastgesteld worden dat de woning inderdaad minstens sinds 1842 aanwezig is zodat deze onder het onweerlegbaar vermoeden van vergunning in de zin van art. 4.2.14, §1, VCRO valt.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

De aanvraag doorstaat bijgevolg de juridische toets.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO. Voorliggende aanvraag betreft de functiewijziging van een zonevreemd historisch hoevecomplex naar een residentiële woning met bijgebouwen. De site is gelegen in Boskerngebied, de aanvraag voldoet aan de voorwaarden opgenomen in art. 1 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het verbouwen van woningen.

De bestaande hoevewoning wordt gestript binnen en binnen de bestaande hoevewoning wordt met respect voor de bestaande bebouwing een nieuw kleiner en lager volume geplaatst. Achter de hoevewoning wordt een uitbreiding voorzien. Verder worden op de site verschillende bijgebouwen gereduceerd in volume of afgebroken, zodat het totale aandeel aan bebouwing nog steeds afneemt ten opzichte van de geplande situatie. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden wanneer deze stelt dat de footprint van de woning als voldoende compact kan worden beschouwd.

Door het voorzien van een uitbreiding achter de woning kan voldoende woonkwaliteit voorzien worden, zodat het historische gebouw een hedendaags gebruik en dito vormgeving kan krijgen. De woonruimtes zijn voldoende groot en ontvangen voldoende licht. Het ontwerp getuigt van een frisse kijk op omgaan met historische bebouwing.

De bestaande verhardingen worden uitgebroken. De nieuw aan te leggen verharding worden beperkt tot het strikt noodzakelijke, zijn ruim kleiner dan de bestaande toestand en is waar mogelijk waterdoorlatend.

Wat betreft de groenaanleg kan worden verwezen naar het advies van de stad Gent: *"Voor dit project moeten er geen bomen gerooid worden. De woning situeert zich wel binnen de bestemming Boskerngebied. Dit bosgebied van het deelproject Parkbos wensen we uiteraard zo maximaal mogelijk uit te bouwen. Gezien de (ver)bouwrechten dient het perceel niet volledig bebost te worden. De noord- en oostgrens grenzen aan het openbare bos. Daar moet het bos 'versterkt' worden door vanaf 10 m naast de te behouden en uit te breiden woning en bijgebouwen bosplantsoen (dit mag eventueel met enkel struweelsoorten) aan te planten.*

Minstens één rij wordt voorzien waar de breedte ontoereikend is. Concreet dient langs de grens een strook aangeplant te worden variërend van minstens één enkele rij tot zo'n strook van ongeveer 5 m breedte. Dit gebeurt met inheemse soorten en ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw." Dit standpunt kan worden bijgetreden."

Het departement stelt dat aanvraag voorziet in de sloop van een esthetisch waardevolle schuur, maar een minder waardevolle veldschuur en koterij wordt behouden. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. De aanvrager wordt bijgetreden waar deze stelt dat met het ontwerp wel degelijk ingezet wordt op behoud van de bestaande structuren. De oude melkschuur achter de woning wordt voor meer de helft bewaard en met de oude hoevewoning wordt op een esthetische en creatieve manier omgesprongen om de bestaande structuur zoveel als mogelijk in zijn oorspronkelijke vorm te bewaren binnen een nieuwe vormgeving. Ook wordt een groot deel van de site onthard door het uitbreken van de bestaande verhardingen (zie hoger), ook een groot deel van de volumes en de footprints van de gebouwen op de site worden sterk verminderd. Het gebouw waar Omgeving naar verwijst is noch beschermd noch geïnventariseerd. De beeldwaarde ervan is niet van die aard dat het behoud ervan dient afgedwongen worden.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving én binnen de decretaal voorziene regelgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.4.4 Wijzigingsverzoek PIV 6 in beroepsfase

Op 1 juli 2025 werd door beroepsindieners een schriftelijke repliek op het omgevingsloket opgeladen waarin volgende aanvullende bemerkingen werden geformuleerd:

- De aanvraag kan niet als het verbouwen van een bestaande woning worden beschouwd, gezien het dakvolume volledig wordt afgebroken en gereduceerd herbouwd, een deel van de woning wordt ingericht als 'tuinkamer' en achter de woning een nieuw, groter volume wordt opgetrokken. De aanvraag voorziet derhalve *de facto* in het oprichten van een nieuwe woning binnen de bestaande woning. De bestaande woning wordt niet aangepast, maar wordtdeels gesloopt, waarbij het aanwezige bouwvolume wordt gereduceerd met circa 32%. Dit volume wordt vervolgens gerecupereerd om een volledig nieuw en door het lagere tussenvolume ook visueel afgescheiden groter nieuwbouwvolume te kunnen realiseren, waardoor niet langer kan gesproken worden van het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaand bouwvolume.

- Verder blijkt uit de bijgevoegde rekennota dat enkel de nieuwe gevelopeningen en de te slopen aanbouw aan de woning als 'te slopen buitenmuren' worden meegerekend. De muren van de tuinkamer worden in rekening gebracht als 'te behouden buitenmuren', terwijl deze muren niet langer de buitenmuren van de nieuwe woning vormen. Deze muren dienen bijgevolg ook te worden geschrapt in de berekening als 'te behouden buitenmuren'. Er is twijfel of mits correcte berekening weldegelijk 60% van de buitenmuren wordt behouden als buitenmuur.

- Tot slot kunnen we niet akkoord gaan met de berekening van het bouwvolume. Artikel 4.1.1 2° VCRO definieert bouwvolume als *"het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld."* In dit geval wordt echter geen enkel van de aanhorigheden aan de woning in rekening gebracht (topgevels, tuinmuren, tuinkamers ...), terwijl dit wel noodzakelijk is. Op dit vlak is consequentie noodzakelijk: men kan niet én de muren meerekenen als te behouden buitenmuren om te argumenteren dat de aanvraag een verbouwing betreft, maar ze niet langer meenemen bij de berekening van het bouwvolume. De aanvraag voorziet mits correcte berekening nog steeds in een uitbreiding van meer dan 100% van het aanwezige bouwvolume en is strijdig met de voorschriften van het GRUP. Zoals al werd gesteld in het beroepschrift is er geen mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Als antwoord op de ontvangen schriftelijke repliek werd door aanvrager op 28 juli 2025 een wijzigingsverzoek, PIV 6, opgeladen waarbij volgende aanpassingen opgenomen werden t.a.v. de vorige projectionhoud:

- De inconsequentie in de rekenmethode voor het bouwvolume en de oppervlakte van de te behouden buitenmuren werd herzien.
- De nieuwe rekennota en de nieuwe plannenset tonen aan dat de buitenmuren voor 66% bewaard blijven in zijn huidige toestand. Er worden geen binnenwanden meegerekend voor de berekening van het percentage buitenmuren dat behouden blijft.
- Het bouwvolume van de nieuwe uitbreiding werd andermaal verkleind, waardoor het bouwvolume van de bestaande te verbouwen woning terug vergroot werd.
- De bestaande buitenmuren rond de tuinkamer/patio worden van de bestaande te verbouwen woning losgekoppeld door zowel links als rechts een opening van 1m te maken.

Het wijzigingsverzoek PIV 6, in beroepsfase kan worden aanvaard. Een nieuw openbaar onderzoek wordt niet vereist bevonden daar de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Evenmin is sprake van de schending van de rechten van derden. De wijzigingen strekken er louter toe om een aantal aspecten, in het bijzonder de berekening van het nieuwe volume en het procentueel aandeel van de te behouden buitenmuren nader te verduidelijken. Ook een nieuwe adviesvraag dringt zich niet op.

2.4.5 Beoordeling van PIV 6 en de ontvangen replieken

De argumentatie van de beroepsindieners dat de aanvraag niet kan beschouwd worden als het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning kan niet worden bijgetreden. Zoals eerder gesteld vereist het aspect 'verbouwen' geenszins dat volledig binnen de bestaande bouwkuip van de bestaande woning wordt gebleven. Het begrip 'bestaand bouwvolume' zoals opgenomen in de in art. 4.1.1, 12° VCRO opgenomen definitie van het aspect 'verbouwen' betreft een mathematisch volume en valt niet samen met het fysisch volume van de bestaande woning en de fysisch aansluitende aanhorigheden. Hier anders over oordelen maakt dat de bijkomende voorwaarde dat 'ten minste 60% van de bestaande buitenmuren dienen behouden te blijven' anders luchtledig zou worden. Niettegenstaande deze opgeworpen beroepsgrief reeds als ongegrond werd afgewezen werd het bouwvolume van de voorziene uitbreiding andermaal verkleind in de nieuwe PIV6, waardoor het volume van de bestaande te verbouwen woning evident vergroot. De bestaande buitenmuren die in de nieuwe toestand de muren vormen van de buitenkamer of patio worden fysiek van de bestaande te verbouwen woning losgekoppeld, zodat het voor eenieder duidelijk is dat deze noch in het bouwvolume, noch in de berekening van het aandeel te behouden buitenmuren participeren.

Daarnaast werd ook de rekennota ruimteboekhouding herwerkt. Uit de herwerkte nota mag voldoende duidelijk blijken dat de bestaande buitenmuren effectief voor 66% behouden blijven, zodat er voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag wel degelijk sprake is van het verbouwen van een bestaande woning binnen het bestaand bouwvolume (401m³), waarna de woning wordt uitgebreid binnen de *cf.* het GRUP toegelaten mogelijkheden, zijnde een maximale uitbreiding van 100% met een absolute grens van max. 1.000m³. De nieuwe woning heeft een volume van 802m², oftewel een uitbreiding met 100% die binnen de ondergrens van 1.000m³ ligt.

2.4.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Gelet op het wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager kan gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de juridische toets en de toets van de goede ruimtelijke ordening.

De voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dienen te worden gerespecteerd.

2.5 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.5.1 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De afvalstoffen zijn van huishoudelijke aard en dienen te worden meegegeven met de ophaalronde van de gemeente.

Afvalwater

De inrichting is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Er worden geen lozingen aangevraagd.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Bodem- en grondwater

De geothermische boringen zijn niet indelingsplichtig gezien deze niet dieper zijn dan het dieptecriterium op deze locatie en deze niet gelegen zijn in een beschermingszone type III. Informatief kan meegegeven worden dat de leidingen dienen te bestaan uit materialen die niet reageren met de ondergrond en het grondwater en ze een voldoende levensduur dienen te hebben. De exploitant geeft aan dat er gewerkt zal worden met een gesloten buizensysteem met glycol en dit niet naar de bodem kan lekken.

Energie

Het betreft geen energie-intensieve inrichting. Er zal voor de verwarming gebruik gemaakt worden van een warmtepomp met geothermische boringen.

Geluid

De warmtepomp zal voorzien worden op het dak van de techniekberging in het gebouw. Gelet op de ligging, het beperkte vermogen en de afstand tot de perceelsgrenzen is er redelijkerwijze geen geluidshinder te verwachten.

Lucht

Koelinstallaties en warmtepompen

De koelinstallaties en warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen of gecombineerd airconditioning- en ventilatiesystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

2.5.2 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door Ilse Knockaert en Michiel Van Acker met inrichtingsnummer 20240925-0093 aangevraagde klasse 3 iioa.

De globaal vergunde toestand is als volgt:

16.3.2°a) (3)

Een warmtepomp met een vermogen van 5 kW.

onder de gecoördineerde milieuvorwaarden.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn:

- een termijn van onbepaalde duur;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

§1. Milieuvorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

B. Bijzondere milieuvorwaarden

1. Warmtepomp

De buitenunits van warmtepompen en/of airco's worden voorzien van een geluidsisolerende omkasting, tenzij uit een geluidsstudie of -modellering blijkt dat aan de geldende geluidsnormen kan worden voldaan zonder deze mitigerende maatregel.

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

De aanvrager stelt onder meer zich te kunnen vinden in het verslag van de POA, dat de bestaande woning zeer klein is, daarom wordt uitgebreid naar achteren

Departement omgeving formuleerde nog een repliek op het verslag. Deze werd besproken in titel 2.4.4.

Naar aanleiding van deze repliek heeft de aanvrager de aanvraag bijgestuurd, om tegemoet te komen aan deze repliek.

Het bijgestuurd ontwerp is ruimtelijk aanvaardbaar.

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 2024117793 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV6 onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024117793 ingediend door Van Acker-Knockaert wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV6, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt nageleefd worden.

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos moet strikt nageleefd worden.

Groen

Langs de noord- en oostgrens wordt een strook met bosplantsoen (dit mag eventueel met enkel struweelsoorten) aangeplant vanaf 10 m naast de te behouden en uit te breiden woning en bijgebouwen: minstens één enkele rij tot een strook van zo'n 5 m breedte. Dit gebeurt met inheemse soorten en ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw.

Riolering

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimp-mofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter

- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **collectief te optimaliseren**

buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding is.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (-DWA) of regenwater (-RWA) ter hoogte van de rooilijn

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar

domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeking riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding- buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring- privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

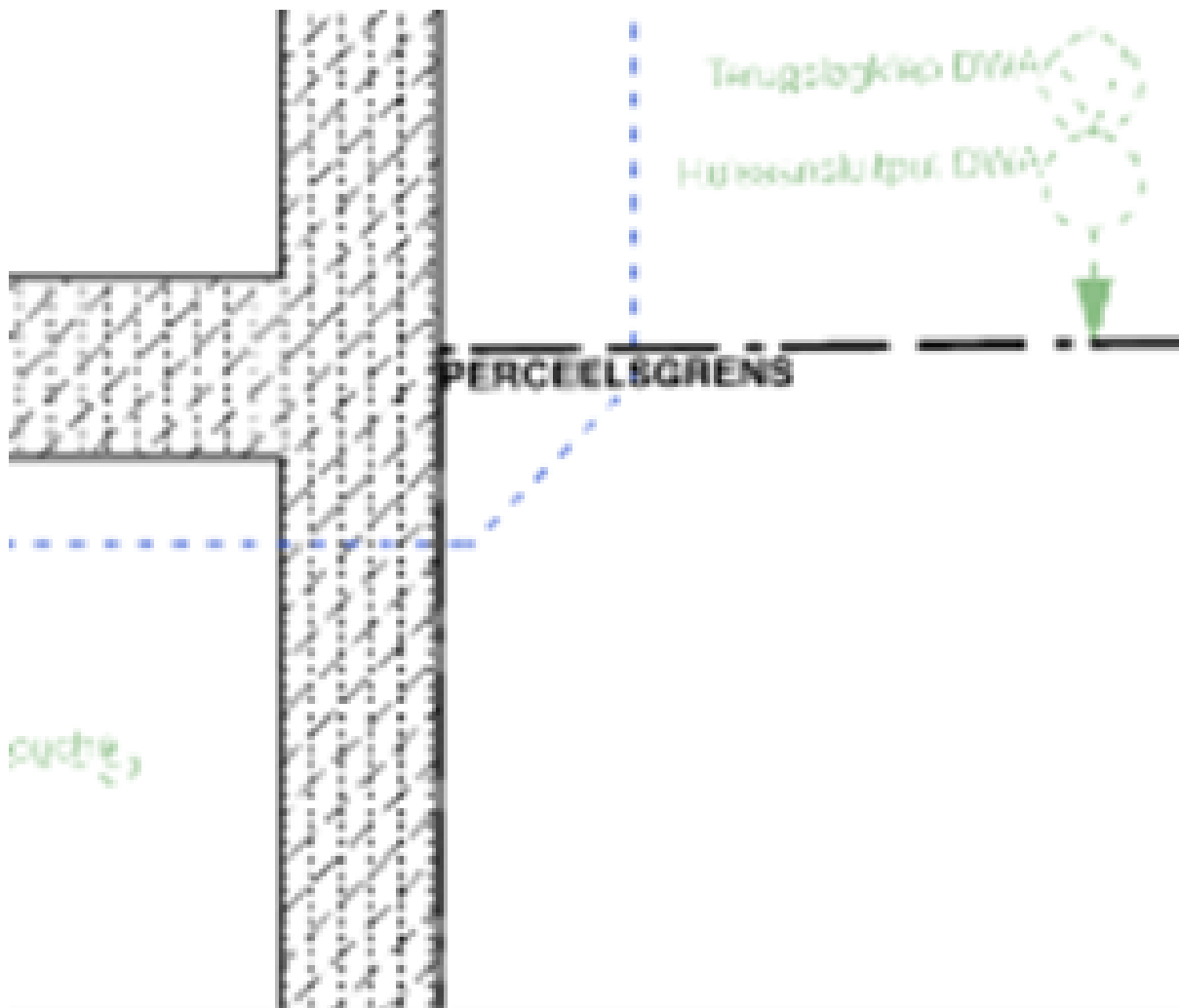
Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan. Dit is aan te passen op de plannen.



Openbaar domein

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 is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De aanvrager wordt gewezen op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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

Er kan akte genomen worden van de door exploitanten Ilse Knockaert en Michiel Van Acker met inrichtingsnummer 20240925-0093 aangevraagde klasse 3 iioa.

De globaal vergunde toestand is als volgt:

16.3.2°a) (3)

Een warmtepomp met een vermogen van 5 kW.

onder de gecoördineerde milieuvorwaarden.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn:

- een termijn van onbepaalde duur;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvorwaarden

Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de

Milieunavigators, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvorwaarden

Warmtepomp

De buitenunits van warmtepompen en/of airco's worden voorzien van een geluidsisolerende omkasting, tenzij uit een geluidsstudie of -modellering blijkt dat aan de geldende geluidsnormen kan worden voldaan zonder deze mitigerende maatregel.

Artikel 3

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.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.)

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 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 bestuursrechtcolleges, 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 Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.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 vervalt termijn 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens