



2025_CBS_08231 OMV_2025060153 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een luifel en verhardingen + het exploiteren van een wijnmakerij - met openbaar onderzoek - Groenstraat, 9041 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Anja Vermassen - Ronnie Blancquaert met als contactadres Groenstraat 332, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025060153) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een luifel en verhardingen + het exploiteren van een wijnmakerij
- Adres: Groenstraat 332, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1150L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2025.
De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag bevindt zich langs de Groenstraat in Oostakker. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (één bouwlaag en een dak). In de achtertuin bevindt zich een loods (142 m²) dewelke als wijnmakerij geëxploiteerd wordt.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van een luifel en diverse verhardingen en het exploiteren van een wijnmakerij.

Ter hoogte van de loods in de achtertuin werd, parallel met de langse gevel van de loods, een luifel geplaatst. De constructie meet ca. 4,35 m bij 15 m (opp.: 65 m²) en is 3 m hoog.
De luifel betreft een metalen constructie afgewerkt met sandwichpanelen als dakbedekking.

Verder werd de bestaande opritverharding uitgebreid met ca. 43 m² kiezelverharding. Deze verharding werd aangelegd tussen de woning en de loods. Tot slot werd rechts naast de loods 55 m² polybetonverharding aangelegd. Een deel (104 m²) kiezelverharding dat wederrechtelijk werd aangelegd in de achtertuin wordt verwijderd. De vrijgekomen ruimte wordt aangelegd met gras.

De te regulariseren verharding watert af op eigen terrein of betreft waterdoorlatende verharding. Het hemelwater dat terechtkomt op de luifel vloeit af naar een nieuw aan te leggen wadi in de achtertuin.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.5.1°	brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang bij de mazouttank klasse 3 Nieuw	1 verdeelslang
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Het stallen van 4 bedrijfsvoertuigen: 1 tractor en 3 aanhangwagens klasse 3 Nieuw	4 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met	1,9 ton

	20 ton de opslag van 2.280 l (1.900 kg) mazout in een bovengrondse dubbelwandige tank. klasse 3 Nieuw	
--	--	--

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 20/02/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning en een afzonderlijke berging. (1973 OO 019)

* Op 03/04/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bergplaats en slopen van bestaande serre. (1997/50003)

Verkavelingsvergunningen

* Op 18/07/1969 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1969 OO 139/00)

Bouwmisdrijven

Er is een proces-verbaal met nummer D202480.003 opgemaakt op 8 februari 2024 voor:

1. De voortuin werd gedeeltelijk verhard met kiezelstenen teneinde 2 bijkomende parkeerplaatsen te verwezenlijken.
De werken in uitvoering op 25 januari 2024 vastgesteld tijdens een onaangekondigd plaatsbezoek naar aanleiding van plaatsbezoeken in de buurt, werden de volgende dag 26 januari 2024 na administratief onderzoek op bureau telefonisch gestaakt. Er werd hier geen gevolg aan gegeven en de werken zijn intussen voltooid. De bouwheer verklaart geen gebruik meer te maken van de vaste telefoonlijn en de voicemail niet te hebben beluisterd.
2. De zone tussen de rooilijn en boordsteen van de rijweg is heraangelegd, de top laag is verwijderd en opnieuw verhard met kiezelstenen voor het parkeren van voertuigen.
Werken eveneens voltooid.
3. Aan de vergunde loods is ter hoogte van de rechtergevel een luifel (overkapping) toegevoegd van $\pm 4.35 \times 15.60$ m of $67,86 \text{ m}^2$. (± 2019).
Dit is in strijd met de voorschriften van het geldende Bpa 08 Krijte dd. 27/04/2000 volgens dewelke de maximale zonebezetting binnen de bestemming 'zone voor koeren en tuinen' 10% bedraagt en de maximaal toegelaten oppervlakte van gebouwen 40.00 m^2 bedraagt. Er is reeds een bestaande vergunde loods van 142.56 m^2 aanwezig. (1997/50003 voor het bouwen van een bergplaats)
4. Voor, onder en naast deze luifel is een verharding voorzien in polybeton van $\pm 5.00 \times 21.60$ m/ 4.20×3.80 of 124.00 m^2 . (± 2019)
5. Onder de luifel worden materialen, machines en een opslagtank gasolie voorzien en/of opgeslagen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 juli 2025 onder ref. 075882-001/PVH/2025:
VOORWAARDELIJK GUNSTIG ADVIES, mits naleving van de hierboven vermelde maatregelen! (zie bijlage Omgevingsloket)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg KRIJTE, goedgekeurd op 27 april 2000, en is bestemd als **zone voor open bebouwing**, **zone voor koeren en tuinen** en **zone voor bouwvrije tuinstroken**.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende voorschriften:

Zone voor open bebouwing:

- *Hoofdbestemming: wonen – gemeenschapsuitrustingen op buurniveau (lager onderwijs, kleuter- en peuterspeelplaatsen, kinderdagverblijven, bibliotheek, buurthuis, clublokaal, dienstencentrum, politie, post...)*
- *Nevenbestemming: handel (klein- en groothandel, grootwarenhuizen,...) en diensten (horeca, financiële instellingen, kantoren,...)*

Zone voor koeren en tuinen:

- *Zonebezetting max.: 10%*
- *Max. opp. van het gebouw: 40 m²*

Toetsing: In de achtertuin bevindt zich reeds een loods van 142 m², bijkomend wordt een luifel van 65 m² geplaatst waardoor het totale aandeel aan bijgebouwen in de achtertuin 207 m² betreft. De bijgebouwen en bijhorende verhardingen staan in functie van de wijnmakerij op het perceel.

Het BPA bepaalt dat de hoofdfunctie van het perceel 'wonen' moet zijn. Echter neemt de wijnmakerij meer ruimte in op het perceel dan de woning (ca. 127 m²). Het wonen kan niet langer als hoofdfunctie aanzien worden. Dit is niet aanvaardbaar. De bedrijvigheid wordt de hoofdfunctie wat een andere dynamiek teweegbrengt op het perceel. Bijkomend bevindt de

bedrijvigheid zich hoofdzakelijk in de achtertuin. Dit heeft een te grote impact op de aanpalenden.

Volgens het BPA mag er 40 m² aan bijgebouwen opgericht worden. De aanvraag overschrijdt deze oppervlakte ruimschoots (40 m² < 207 m²). Dit kan ruimtelijk niet worden aanvaard. Enkel de vergunde loods kan behouden worden. Bijkomende overdekte constructies komen niet voor vergunning in aanmerking.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

1. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
2. Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
3. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
4. Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 9: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve evaluatie**.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1969 OO 139/00 van 18 juli 1969). De aanvraag heeft betrekking op lot 3. De zonering volgens deze verkaveling is **voortuinstrook, zone voor open bebouwing** en **zone voor koeren en hovingen**.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de volgende verkavelingsvoorschriften:

Algemeen:

De verkaveling is bestemd voor de oprichting van alleenstaande woningen en koppelwoningen.

Zone voor koeren en hovingen:

In deze stroken mogen kleine dienstgebouwen, hokken of serren opgericht worden en dit tot maximum 1/5 der strookoppervlakte van de koeren en hovingen der aanbelangende eigendom.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 9: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve evaluatie**.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 3.2 beperken van verhardingen

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

In totaal wordt 298 m² van de voor-, zij- en achtertuin verhard. Hiervan betreft 156 m² opritverharding, wat kan worden beschouwd als strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw. De resterende 142 m² is niet strikt noodzakelijk en overschrijdt de principes van minimale terreinbezetting zoals opgenomen in bovenstaand artikel.

Het ontwerp voorziet in 98 m² verharding in de achtertuin, hoofdzakelijk ten dienste van de wijnmakerij op het perceel. Deze verhardingen worden gebruikt als parkeer- en manoeuvreerruimte, opslagzone, De volledige linkerzijtuintrook en de ruimte tussen de woning en de loods zijn nagenoeg volledig verhard, wat een negatieve impact heeft op de woonkwaliteit en de infiltratiecapaciteit van het perceel.

Rekening houdend met de totale oppervlakte van de tuinzone (ca. 690 m²) en de aanwezigheid van 207 m² aan bijgebouwen binnen deze zone, wordt met de huidige aanvraag de toegelaten terreinbezettingsgraad overschreden. Meer dan de helft van de tuinzone wordt ingenomen door verharding en bebouwing, wat strijdig is met de doelstellingen inzake klimaatadaptatie en waterbeheer zoals beoogd in artikel 3.2.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. 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. Er is een kleine overstromingskans onder klimaatverandering ter hoogte van de wegenis.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

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.

Verhardingen:

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

Luifel:

Het hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt, mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren. Het hemelwater dat terechtkomt op de luifel wordt afgevoerd naar een infiltratievoorziening in de tuinzone.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans onder klimaatverandering ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2025 tot en met 7 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van een luifel en diverse verhardingen, evenals het exploiteren van een wijnmakerij. Zowel de luifel als de verhardingen staan in functie van de wijnmakerij op het perceel. Deze wijnmakerij bevindt zich in de achtertuin in de bestaande loods.

De wijnmakerij neemt meer ruimte in op het perceel dan de woning (ca. 127 m²). Het wonen kan niet langer als hoofdfunctie aanzien worden. Dit is niet aanvaardbaar. De bedrijvigheid wordt de hoofdfunctie, wat een andere dynamiek teweegbrengt. Bijkomend bevindt de bedrijvigheid zich hoofdzakelijk in de achtertuin. Dit heeft een te grote impact op de aanpalenden.

De tuinzone is in de eerste plaats bestemd als tuin, waar bijgebouwen enkel in functie van deze bestemming aanvaard kunnen worden. Het gaat hier om ondersteunende functies, zoals bergingen voor tuingerief. Een ruimte waar men zich dagelijks meerdere uren bevindt, zoals deze wijnmakerij, heeft een ruimere impact op de omgeving dan een berging. Bovendien betreft een wijnmakerij een bedrijvigheid die losstaat van het wonen. Zowel de loods als de luifel kunnen niet beschouwd worden als overdekte constructies in dienst van de tuin of de woning.

Wanneer men in de wijnmakerij ook klanten ontvangt, zal bijkomend verkeer in de woonomgeving worden gegenereerd. Dit heeft een impact op de leefbaarheid en de privacy in de tuin en creëert extra dynamiek die ruimtelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

Daarnaast wordt de toegelaten terreinbezettingsgraad aanzienlijk overschreden. De oppervlakte aan bijgebouwen in de tuinzone bedraagt 207 m². Enkel de vergunde loods kan behouden blijven. De bijkomende overdekte constructies komen niet in aanmerking voor vergunning. Ook op vlak van verhardingen is de impact te groot. De aanvraag voorziet naast de opritverharding nog eens bijkomend in 98 m² verharding in de achtertuin, grotendeels ten dienste van de wijnmakerij (parkeer- en manoeuvreerruimte, opslagzone ...). De volledige linkerzijtuinstrook en de ruimte tussen de woning en de loods zijn nagenoeg volledig verhard, wat een negatieve impact heeft op zowel de woonkwaliteit als de infiltratiecapaciteit van het perceel.

Rekening houdend met de totale oppervlakte van de tuinzone (ca. 690 m²) en de aanwezigheid van 207 m² bijgebouwen, wordt met deze aanvraag meer dan de helft van de tuin ingenomen door bebouwing en verharding. Dit is strijdig met de doelstellingen inzake klimaatadaptatie en waterbeheer zoals beoogd in artikel 3.2.

De schaal van de wijnmakerij en de bijhorende verhardingen is te groot. Het wonen is niet langer de hoofdbestemming van het perceel. Een dergelijke bedrijvigheid behoort thuis in een zone voor KMO's of ambachtelijke bedrijven, niet in een woonomgeving.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Omwille van de negatieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt het milieuluk ook ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig.

Volgende rubrieken worden **ongunstig** beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.5.1°	brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang bij de mazouttank Nieuw	1 verdeelslang

15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Het stallen van 4 bedrijfsvoertuigen: 1 tractor en 3 aanhangwagens Nieuw	4 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton de opslag van 2.280 l (1.900 kg) mazout in een bovengrondse dubbelwandige tank. Nieuw	1,9 ton

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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 weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een luifel en verhardingen + het exploiteren van een wijnmakerij aan Anja Vermassen - Ronnie Blancquaert gelegen te Groenstraat 332, 9041 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Geweigerde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.5.1°	brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang bij de mazouttank Nieuw	1 verdeelslang
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Het stallen van 4 bedrijfsvoertuigen: 1 tractor en 3 aanhangwagens Nieuw	4 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton de opslag van 2.280 l (1.900 kg) mazout in een bovengrondse dubbelwandige tank. Nieuw	1,9 ton

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het

beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 omgevingsvergunning. 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.

2025_CBS_08231 - OMV_2025060153 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een luifel en verhardingen + het exploiteren van een wijnmakerij - met openbaar onderzoek - Groenstraat, 9041 Gent - Weigering