

Deputatie

Besluit

Zitting van 5 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025060153

**106 2026_DEP_00860 OVberoep 2025060153 - Gent - Blancquaert-Vermassen
- 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 OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

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

Anja Vermassen - Ronnie Blancquaert, Groenstraat 332 te Gent, hebben per beveiligde zending van 15 mei 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025060153.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Oostakker, deelgemeente van Gent, Groenstraat 332, kadastraal gekend 17^o afdeling, sectie B, nr. 1150L.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van een luifel en verhardingen + het exploiteren van een wijnmakerij.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- verbouwen/wijzigen infrastructuur

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Blancquaert Ronnie
- adres IIOA: Groenstraat 332 te 9041 Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 17 AFD (OOSTAKKER), sectie B, nr. 1150/L
- inrichtingsnummer: 20250620-0036
- nieuwe klasse 3 rubrieken:

o **6.5.1° (3)**

één brandstofverdeelinstallatie

o **15.1.1°(3)**

het stallen van vier bedrijfsvoertuigen: één tractor en 3 aanhangwagens

o **17.3.2.1.1.1°b) (3)**

de opslag van 1.900 kg (2.280 liter) mazout in een bovengrondse dubbelwandige tank

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 25 september 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 24 oktober 2025 beroep ingesteld door meester Bram De Smet, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 19 november 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

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

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 10 februari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: mevrouw Anja Vermassen, bijgestaan door meester Bram De Smet.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 27 april 2000 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Krijte'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in zone voor open bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor bouwvrije tuinstroken.

- Het perceel is niet gelegen in het gebied van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. voorliggend perceel wijzigt.

- Het perceel is gelegen in een op 18 juli 1969 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1969 OO 139/00).

De aanvraag heeft betrekking op lot 3. De zonering volgens deze verkaveling is voortuinstrook, zone voor open bebouwing en zone voor koeren en hovingen.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 18 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

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

* 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)

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

"1. De voortuin werd gedeeltelijk verhard met kiezelstenen teneinde 2 bijkomende parkeerplaatsen te verwezenlijken.

2. De zone tussen de rooilijn en boordsteen van de rijweg is heraangelegd, de toplaag is verwijderd en opnieuw verhard met kiezelstenen voor het parkeren van voertuigen.

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).

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."

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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 m^2) dewelke als wijnmakerij geëxploiteerd wordt.

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

1.5.1 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 m^2) 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 m^2 kiezelverharding. Deze verharding werd aangelegd tussen de woning en de loods. Tot slot werd rechts naast de loods 55 m^2 polybetonverharding aangelegd. Een deel (104 m^2) 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. Plantentechnische opmerking:

Op de inplantingsplannen staat een verkeerde lijnschaal aangeduid.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een kleinschalige wijnmakerij, waarbij er jaarlijks zo'n 4.500 liter wijn geproduceerd wordt. De wijngaard zelf is gesitueerd in Lokeren. Op de voorliggende locatie vindt enkel de vinificatie en het bottelen van de wijn plaats. De wijn rust op inox en eiken vaten (het totaal aantal eiken vaten valt onder de meldingsplichtige drempelwaarde voor hout ($< 40 \text{ m}^3$)).

Volgende toestellen zijn aanwezig: ontritser ($2,2 \text{ kW}$), wijnpompen ($2 \times 0,5 \text{ kW}$), filter ($0,1 \text{ kW}$), mixer ($0,37 \text{ kW}$), vatenreiniger ($0,12 \text{ kW}$) en kurkmachine ($0,75 \text{ kW}$). Het gezamenlijk vermogen van alle toestellen voor de wijnmakerij ($4,54 \text{ kW}$) bedraagt minder dan de meldingsplichtige drempel van 5 kW en is bijgevolg niet ingedeeld.

Daarnaast worden fyto-producten in kleine verpakkingen opgeslagen in een afgesloten kast met lekbakken. De totale opgeslagen hoeveelheid bedraagt maximaal 30 kg/liter , wat onder de grens van 50 kg/liter ligt en bijgevolg niet meldingsplichtig is.

Het vermogen van de aanwezige compressoren en koelingen bedraagt $4,75 \text{ kW}$ en is bijgevolg ook niet vergunningsplichtig.

Er wordt een melding ingediend voor het stallen van 4 bedrijfsvoertuigen (één tractor en drie aanhangwagens) en de opslag van 1.900 kg (2.280 liter mazout) in een dubbelwandige bovengrondse tank met verdeelslang.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 9 juli 2025 tot en met 7 augustus 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

" ...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

*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 buurtniveau (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:

...

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**.*

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**.*

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 linkerzijtuinstrook 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.

...

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 milieuluik ook ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

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

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag ten onrechte aan de voorschriften van het BPA getoetst, nu de verkavelingsvoorschriften en ruimere toepassingsmogelijkheden in casu van toepassing blijven. Zulks blijkt ook expliciet uit het (verordenende) grafische plan van het BPA waar m.b.t. de verkaveling expliciet het volgende vermeld wordt:

"verkaveling waarvoor het plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften blijven gelden; wanneer de verkaveling vervalt of gewijzigd wordt dient het BPA opnieuw gevolgd te worden."

Een verkaveling ouder dan 15 jaar kan niet gebruikt worden om een vergunning te weigeren, maar een eigenaar kan zich voor het verkrijgen van een vergunning wel nog op de voorschriften beroepen. De verkavelingsvoorschriften laten voor dienstgebouwen een maximum toegelaten oppervlakte toe van 1/5^e van de strookoppervlakte.

De reeds vergunde loods en de thans te regulariseren luifel voldoen hieraan.

De luifel wordt in duurzame materialen opgericht, is voorzien van een polybetonnen vloer en wordt op meer dan 5 m van de achtergevel opgericht.

De maximale hoogte bedraagt 3,2 m en is dus kleiner dan de max. toegelaten hoogte van 3,5 m. De te regulariseren luifel is dan ook in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en wordt bijgevolg geacht in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te zijn (art. 4.3.1, §2,3° VCRO).

Ondergeschikt moet bovendien opgemerkt worden dat het bestaande dienstgebouw opgericht werd en in gebruik is met dezelfde functie voor de inwerkingtreding van het BPA Krijte in 2000. Zelfs in de

mate het ingevolge het BPA zonevreemd zou zijn geworden, laat art. 4.4.19, §1,2° VCRO de uitbreiding omwille van gezondheidsredenen (verplichting FAVV in casu) de uitbreiding toe. Het aangevraagde betreft een onderdeel van een agrarische activiteit, doch met verwerkingsruimte van de (druiven)productie. Dit is commerciële landbouw met dezelfde kenmerken als een atelier of maakeconomie, wat een kwetsbare stedelijke functie is binnen de betreffende deelruimte 'Groeistad' en volgens het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' bescherming (en stimulatie) verdient. Bovendien is de vinificatie en aanwezigheid van een wijndomein/producent een vrij uniek gegeven binnen Gent dat zich moeilijk met andere functies kan vergelijken. De aanwezige functie laat dan ook een iets grotere mate aan verhardingen toe, te meer het een groot perceel van 1.429 m² betreft.

De verhardingen staan in functie van de toegang tot de vergunde loods en bevinden zich, behoudens een kleine strook polybeton in wat volgens het Vrijstellingenbesluit als voortuin aanzien moet worden van de vergunde loods en het afdak. De strikt noodzakelijke toegang tot de loods en de luifel zijn dan ook vrijgesteld van vergunning.

Ook de kiezelstrook is noodzakelijk teneinde een draaibeweging te kunnen maken om de gebouwen te kunnen verlaten. Deze draaicirkel behoort bijgevolg eveneens tot een strikt noodzakelijke toegang. Deze verhardingen zouden buiten de contouren van het BPA niet strijdig met stedenbouwkundige voorschriften bevonden worden (art. 4.4.1, §3, 2° VCRO). Enkel een strook polybeton en klein deel van de kiezelverharding die niet als strikt noodzakelijke toegang beschouwd zou in dergelijk geval vergunningsplichtig zijn. Aangezien het BPA in casu echter ouder is dan 15 jaar is afwijking in toepassing van art. 4.4.9/1 VCRO mogelijk.

T.o.v. de vergunde toestand wordt een reductie van 99,05 m² gerealiseerd.

In de voortuin blijft de vrijgestelde strikt noodzakelijke toegang behouden en wordt, onder voorbehoud van alle recht en zonder enige nadelige erkenning, de parkeerplaats verwijderd. Dit is vrijgesteld van vergunning.

In de mate zulks niet vrijgesteld zou zijn, moet opgemerkt worden dat de oppervlakte van de bestemming bouwvrije stroken (voortuin) van het BPA stelt dat 30 % van de bestemming mag verhard worden in de voortuin met een maximum van 100 m². Het gedeelte van de oprit heeft een oppervlakte van 21,98 m² < 32,85 m² = 30 % van 109,5 m² bestemmingsoppervlakte.

Uit de bovenstaande toelichting blijkt dat het aangevraagde in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en derhalve met de goede ruimtelijke ordening is. Ook de vrijgestelde handelingen zijn uit hun aard verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, nu deze een beperkte ruimtelijke impact hebben (art. 4.2.3 VCRO).

Deze vaststelling is reeds voldoende draagkrachtig om het aangevraagde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te beschouwen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 2 december 2025 volgend advies uit: "...

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

- De luifel is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

In de weigeringsbeslissing wordt de aanvraag ten onrechte getoetst aan de voorschriften van het BPA. Ten onrechte wordt in de aanvraag gesteld dat er niet meer aan de verkaveling moet getoetst worden (gezien > 15 jaar). Verkavelingsvoorschriften laten kleine dienstgebouwen tot 1/5 van de zone voor koeren en hovingen toe. Het gebouw + luifel bedragen minder dan 1/5 van de zone voor koeren en hovingen.

- Ondergeschikt wordt opgemerkt dat de functie dezelfde als voor de inwerkingtreding van het BPA Krijte in 2000.

- De verhardingen voor de loods staan in functie van de toegang tot de vergunde loods en zijn te beschouwen als strikt noodzakelijke toegangen.

De draaicirkel (kiezelstrook) is bijgevolg eveneens te beschouwen als strikt noodzakelijke verhardingen.

- De verhardingen die buiten het strikt noodzakelijke vallen zijn in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO mogelijk.

- Vermits de verkavelingsvoorschriften de inplanting van een bijgebouw voorzien op minstens 5 meter achter de achtergevel, is er sowieso een grotere mate aan verharding voor toegang vereist en is het aangevraagde niet onredelijk.
- Indien men van mening is dat de verhardingen in de voortuin niet onder het vrijstellingsbesluit vallen, stelt het BPA dat max 1/3 mag verhard worden.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Los van de discussie omtrent het (al dan niet) overeenstemmen met de verkavelingsvoorschriften en het toepassen van het vrijstellingsbesluit voor wat betreft de verhardingen, wordt het globale standpunt opnieuw bekrachtigd en benadrukt: het perceel, met een gezinswoning, bevindt zich binnen een woonomgeving. Door de aangevraagde werken neemt de bedrijvigheid op het perceel de overhand. Dit is niet wenselijk. Deze bedrijvigheid, met de overmaatse verhardingen en fors bijgebouw, belemmert het gebruik van de tuinzone door de een gezinswoning.

CONCLUSIE

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

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV 4

Op 23 januari 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV4 op het Omgevingsloket geplaatst. Er worden geen plannen gewijzigd.

De beschrijvende nota wordt gewijzigd en uitgebreid met de motivering tot toepassing van de afwijkingsbepalingen zoals opgenomen in het beroepsschrift.

Tot staving worden volgende stukken bijgevoegd (welke in de gewijzigde projectversie werden opgenomen als confidentiële stukken):

stuk 1: landbouwaangifte.

stuk 2: aanslagbiljet onroerende voorheffing.

stuk 3: aansluiting sociale zekerheidskas.

stuk 4: overzicht aanwezig landbouw materiaal en materiaal wijndomein.

stuk 5: richtsnoeren voor inrichting en organisatie levensmiddelenlokalen.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

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

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

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

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

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

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

In de bij het wijzigingsverzoek gevoegde motivering wordt gesteld dat geen nieuw openbaar onderzoek nodig is om volgende redenen:

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

Het onderhavige verzoek betreft louter de wijziging van de beschrijvende nota teneinde gemotiveerd de toepassing van afwijkingsbepalingen te verzoeken. De aanvraag wijzigt buiten een aangepaste beschrijvende nota en confidentiële stukken inhoudelijk niet. Derhalve doet de wijziging 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

De wijzigingen komen tegemoet aan opmerkingen die in de bestreden beslissing werden geuit door de GOA en bijgetreden werden door de vergunningverlenende overheid in de bestreden beslissing. Hieraan wordt thans tegemoetgekomen.

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

Het onderhavige verzoek betreft louter de wijziging van de beschrijvende nota teneinde gemotiveerd de toepassing van afwijkingsbepalingen te verzoeken. Zo ook worden bijkomende confidentiële stavingstukken toegevoegd. De rechten van derden worden niet geschonden."

De gewijzigde projectinhoud werd op 26 januari 2026 aanvaard.

Het standpunt van de aanvrager wordt gevolgd dat er geen nieuw openbaar onderzoek nodig is.

2.2 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het perceel 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).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). Er is een kleine overstromingskans onder klimaatverandering ter hoogte van de wegenis.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Luifel:

De luifel heeft een dakoppervlakte van 65 m².

Het hemelwater dat terechtkomt op de luifel wordt afgevoerd naar een infiltratievoorziening in de tuinzone.

Het gaat om een wadi met een infiltratie-oppervlakte van 9,1 m² en een buffervolume van 2.304 liter. De wadi is voldoende ruim gedimensioneerd conform artikel 8, §4 GSVH.

Verhardingen:

De te regulariseren verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en met helling van maximum 2 %) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

In de nieuwe toestand wordt langsheen de rechterzijperceelgrens de wederrechtelijk aangelegde verharding verwijderd over een breedte van ca. 4,5 m en vervangen door een grasstrook van 18,3 m² en door een strook 'gras' van 104 m². In functie van de watertoets moet dit volstaan, indien correct uitgevoerd.

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 De natuurtoets

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

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

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

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.5 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,2 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

De te regulariseren luifel heeft als doelstelling om "*gestockeerde goederen 'droog' te houden en 'schade' te voorkomen.*"

Het maximaal jaarlijks aantal vervoersbewegingen lichte voertuigen wordt door de aanvrager op 4.224 geschat, en het maximaal jaarlijks aantal vervoersbewegingen zware voertuigen op 14.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De [VITO-tabel voor verkeer](#) geeft immers aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (worst-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1 % drempel te overschrijden.

Er is dus zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De juridische toets

Het perceel is gelegen in een op datum van 18 juli 1969 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Deze dateert van vóór de goedkeuring van het BPA 'Krijte' op 27 april 2000, dat de verkaveling niet

heeft opgeheven, integendeel:

het BPA vermeldt uitdrukkelijk dat het (verkavelings)plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften blijven gelden en dat pas wanneer de verkaveling vervalt of gewijzigd wordt het BPA dient gevolgd te worden.

De aanvraag dient dus in eerste instantie aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning getoetst te worden.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 1.418 m².

De voortuinstrook is 8 m diep, de bouwzone is 10 m breed (2 x 4 m zijdelingse bouwstroken) en 15 m diep.

De overige oppervlakte is gelegen in de strook voor koeren en hovingen. Het gaat om een oppervlakte van 1.152 m².

Volgende bebouwing is toegelaten in de zone voor koeren en hovingen:

"In deze stroken mogen kleine dienstgebouwen, hokken of serren opgericht worden en dit tot max. 1/5 der strookoppervlakte van de koeren en hovingen der aanbelangende eigendom. Zij moeten steeds een minimumafstand van 5 m achter de uiterste gevel der gebouwen eerbiedigen.

De dienstgebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen. De hoogte vanaf de grondpas tot aan de kroonlijst mag niet meer dan 3,50 m bedragen. Platte daken zijn hier toegelaten. (...)"

In de zone voor koeren hovingen is dus maximum $1.152 \text{ m}^2 : 5 = 230,4 \text{ m}^2$ bebouwing met dienstgebouwen, hokken of serren toegelaten.

De vergunde loods heeft een oppervlakte van $19,83 \text{ m} \times 7,20 \text{ m} = 142,8 \text{ m}^2$.

De te regulariseren luifel heeft een oppervlakte van 65 m².

Tezamen bedraagt de oppervlakte 207,8 m², hetzij minder dan de toegelaten 230,4 m².

De POA merkt op dat de woning een grotere bouwdiepte dan 15 m heeft, en dus voor 44m² in de strook voor koeren en hovingen gelegen is.

De POA stelt dat de totale bebouwde oppervlakte in de strook voor koeren en hovingen bedraagt 274 m², wat niet klopt, dit moet zijn $\pm 252 \text{ m}^2$, wat slechts 22m² meer is dan toegelaten, dit is minder dan 10%.

Wanneer abstractie gemaakt wordt van de woning, die bezwaarlijk als dienstgebouw, hok of serre kan beschouwd worden, dan is de aanvraag in overeenstemming met de verkaveling.

De POA verwijst naar luchtfoto's en een bij de aanvraag gevoegde foto nr. 7 waarop achter de vergunde loods een metalen container staat die ook een bebouwde oppervlakte heeft, doch die nergens op de plannen aangeduid wordt. Hiervoor wordt evenwel geen vergunning gevraagd. Behalve de luifel dient ook verharding geregulariseerd te worden.

De verkavelingsvergunning bevat geen voorschriften die betrekking hebben op verhardingen.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein) luidt als volgt:

"Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;

c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;

d) een goede ruimtelijke ordening;

...

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie."

Het betreft hier een verkaveling die dateert van 18 juli 1969 en dus ouder is dan 15 jaar. De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis en openbaar groen.

Zo de aanvraag als strijdig beschouwd wordt met de voorschriften van de verkavelingsvergunning, dan vormen deze dus geen weigeringsgrond.

De aanvraag dient hierdoor wel integraal getoetst aan de voorschriften van het BPA 'Krijte'.

In de verklarende nota wordt het volgende vermeld:

"Volgens artikels 4.4.9/1 en 4.4.1 VCRO vragen wij een afwijking aan voor voorschriften verkaveling en BPA in verband met de oppervlakte/ inplanting/ en materialen van de verhardingen. De afwijking is noodzakelijk om de extra nodige oppervlakte van de verharding te kunnen behouden. Er zal helaas nog altijd iets meer verharding aanwezig zijn dan de voorschriften voorzien."

Artikel 4.4.9/1 VCRO heeft enkel betrekking op BPA's ouder dan 15 jaar, en niet op verkavelingen ouder dan 15 jaar.

Artikel 4.4.9/1 VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, c) VCRO hebben wel analoge doelstellingen, maar vertonen een essentieel wettelijk verschil.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, c) VCRO ontnemt de voorschriften van verkavelingen die ouder dan vijftien jaar zijn op het tijdstip van de indiening van de aanvraag, afgezien van voorschriften betreffende wegenis en openbaar groen, hun rechtskracht als weigeringsgrond. Waar de bedoelde verkavelingsvoorschriften wettelijk niet als weigeringsgrond gehanteerd mogen worden, is de vraag naar een afwijking van dergelijke voorschriften niet meer aan de orde.

Anders dan die regeling, is artikel 4.4.9/1 VCRO een afwijkingsregeling.

Artikel 4.4.9/1 VCRO behoudt de rechtskracht van de voorschriften van meer dan vijftien jaar oude bijzondere plannen van aanleg als weigeringsgrond, maar maakt het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om van die voorschriften af te wijken buiten de grenzen van wat artikel 4.4.1, §1 VCRO als 'beperkte' afwijkingen toelaat.

Het standpunt van de POA wordt niet bijgetreden, daar de aanvrager stelt zich te beroepen op de voorschriften van de verkaveling.

Hierdoor wordt in totaliteit afgeweken van het BPA voor de zaken die niet in de verkaveling geregeld zijn. Concreet betekent dit dat de aanvrager zich in totaliteit beroept op de voorschriften van de verkaveling en, op basis van art. 4.4.9/1 VCRO, afwijkt van het BPA Krijte.

De vermeende afwijking op de verkaveling -die enkel zou kunnen bestaan als de woning meegerekend wordt, wat niet moet- is beperkt, en zou binnen het toepassingsgebied van art. 4.4.1§1 VCRO vallen.

De 'zone voor open bebouwing' waarin de woning gelegen is, is volgens het bestemmingsplan van het BPA ca. 29 m diep (grafisch gemeten) en omvat de ganse perceelbreedte.

De zone voor koeren en tuinen is volgens het bestemmingsplan van het BPA dus maar ± 752 m² groot.

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de bebouwing in de zone voor koeren en tuinen maximum 10 % van de zonebezetting mag bedragen (= max. 75,2 m²), mét als bijkomende restrictie dat deze oppervlakte sowieso maar max. 40 m² mag bedragen.

Omtrent verhardingen bevat het BPA geen voorschriften, behoudens dat de bestemming To (= oprit-, terras- en parkeerhardingen) in de voortuinstrook als nevenbestemming toegelaten is, hetgeen een zonebezetting van max. 30 % impliceert.

De aanvraag strekt ertoe de bebouwing in de zone voor koeren en tuinen uit te breiden van 142,8 m² naar 207,8 m², exclusief de oppervlakte van de metalen container die niet op de plannen aangeduid staat.

De te regulariseren luifel is qua oppervlakte dus manifest strijdig met de voorschriften van het BPA.

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

Appellanten vragen om toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO, dat als volgt luidt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag."

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. (...)."

Het betrokken BPA dateert van 27 april 2000 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich principieel binnen de afwijkmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Het perceel is gelegen in een residentiële buurt, het BPA voorziet volgende bestemmingen voor het perceel (in de zone voor open bebouwing):

- Hoofdbestemming: wonen – gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau (lager onderwijs, kleuter- en peuterspeelplaatsen, kinderdagverblijven, bibliotheek, buurthuis, clublokaal, dienstencentrum, politie, post, ...)

- Nevenbestemming: handel (klein- en groothandel, grootwarenhuizen,...) en diensten (horeca, financiële instellingen, kantoren,...)

De reeds -conform de verkaveling- vergunde loods van 142,8 m² is op heden in gebruik als verwerkingsruimte van de druivenproductie, die op een andere locatie (in agrarisch gebied) gebeurt. Ook de thans te regulariseren luifel wordt voor deze bestemming gebruikt.

Het standpunt van het CBS wordt niet bijgetreden dat de bebouwde oppervlakte die in functie van de wijnmakerij gebruikt wordt zich dient te beperken tot de destijds vergunde loods, en dat de thans te regulariseren extra oppervlakte voor de luifel (65 m²) er mede voor zorgt dat de activiteit te grootschalig wordt voor deze buurt en er voor een niet gewenste dynamiek zorgt, mede omdat de ganse activiteit zich in de achtertuin situeert.

Het CBS stelt het volgende:

"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."

Er kan niet hard gemaakt worden dat het uitbreiden van de loods met een half zo groot afdak een onaanvaardbare dynamiek zou veroorzaken.

De toegelaten oppervlakte voor kleine dienstgebouwen, hokken of serren wordt door de verkaveling voor dit kavel beperkt tot 230,4m². De aanvrager beperkt de oppervlakte tot 207,8 m².

In tegenstelling tot het standpunt van de POA, moeten de oppervlaktes van de woning en aanbouw niet worden meegerekend. De metalen container dient verwijderd te worden, wat trouwens opgenomen is in een handhavingstraject.

Als expliciete voorwaarde wordt het verwijderen van deze container opgenomen. De afwijking op de BPA-voorschriften wordt om bovenvermelde redenen toegestaan, gezien de conformiteit met de verkavelingsvoorschriften.

Om tegemoet te komen aan de bekommernis van de stad, worden de handelingen echter vergund voor een periode van 4 jaar. Op die manier wordt vermeden dat de loods uitgebouwd wordt tot een volwaardige wijnmakerij waar men regelmatig klanten ontvangt, waardoor er sprake zou kunnen zijn van een significante impact op de omgeving.

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

Artikel 3.2 ABR heeft betrekking op het 'beperken van verhardingen' en luidt als volgt:

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

De oprit links van de woning + de verharding vóór de loods (grindverharding van $\pm 156 \text{ m}^2$) wordt door de aanvrager als vergund beschouwd.

In de voortuinstrook werd wederrechtelijk een parkeerstrook van 52 m^2 in grind aangelegd, doch deze zou terug verwijderd worden.

Vóór de vergunde loods wordt de regularisatie van 44 m^2 klinkerverharding gevraagd (in verlengde van de hierboven vermelde grindverharding, dus wellicht ter vervanging van een vroegere grindverharding).

Deze verharding is grotendeels noodzakelijk als toegang naar de loods (de verharding mag minstens de breedte van de toegangspoort hebben).

De klinkerverharding kan aanvaard worden mits zij niet naar de linkerbuur afwatert.

Rechts naast de klinkerverharding en rond de te regulariseren luifel werd een verharding in polybeton aangelegd van 55 m^2 , op ca. 5 m afstand van de rechterzijperceelgrens. Deze verharding staat ten dienste van de luifel, die voor vergunning vatbaar is (zie hoger).

Voorts werd nog eens $101 \text{ m}^2 + 62 \text{ m}^2 = 163 \text{ m}^2$ verharding in kiezels aangelegd, waardoor alle ruimte tussen de woning en de loods (diepte $\pm 13 \text{ m}$) over de ganse perceelbreedte van $\pm 17 \text{ m}$ verhard is, evenals quasi alle ruimte tussen de luifel en de rechterzijperceelgrens.

In totaal werd het perceel dus voor $156 \text{ m}^2 + 44 \text{ m}^2 + 52 \text{ m}^2 + 55 \text{ m}^2 + 101 \text{ m}^2 + 62 \text{ m}^2 = 470 \text{ m}^2$ verhard, d.i. exclusief de verharding onder de luifel.

Zoals hierboven reeds vermeld wordt de parkeerstrook van 52 m^2 in de voortuinstrook terug verwijderd.

Ook wordt langsheen de rechterzijperceelgrens 123 m^2 kiezelverharding vervangen door 'grasstrook' en 'gras'

Deze $\pm 4,5 \text{ m}$ brede strook 'gras' langsheen de luifel moet dienen om de (landbouw)machines onder de luifel te plaatsen met een tractor, er dient m.a.w. intens op deze ruimte gemanoevreerd te worden.

Gezien het handhavingstraject kan wel degelijk verondersteld worden dat de aangeduide ontharding effectief uitgevoerd zullen worden.

2.6.2 De goede ruimtelijke ordening

Aangezien de handelingen in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften, wordt het aangevraagde geacht te voldoen aan de bepalingen inzake de goede ruimtelijke ordening. In huidige vorm overschrijdt het aangevraagde de draagkracht van de omgeving niet.

2.6.3 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De projectsite situeert zich aan de Groenstraat 332 te Gent. De site is volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gesitueerd in woongebied, op ca. 80 m van bufferzone.

De omgeving is dicht bebouwd, en het betrokken perceel grenst aan woningen en/of hun achtertuinen die gelegen zijn langs de Groenstraat en de Wildebrake.

Speciale beschermingszones (SBZ) en gebieden van het Vlaamse Ecologisch Netwerk (VEN) bevinden zich op meer dan 3 km van voorliggende site.

2.7.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

2.7.2.1 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.

Het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt infiltreert op eigen terrein naast of door de verhardingen. De bestaande afwatering (anno 1997) op de loods blijft behouden.

Het regenwater van de luifel wordt opgevangen en afgevoerd naar een nieuw aan te leggen wadi-infiltratiebekken in de tuin, achter de bestaande loods. Deze wadi zal 70 cm diep zijn, met een buffervolume van 2.304 liter en 9,1 m² infiltratieoppervlakte.

Voor de beoordeling van mogelijke negatieve effecten van de verhardingen en de inname van ruimte voor water op het watersysteem wordt verder verwezen naar de watertoets.

2.7.2.2 Bodem- en grondwater

Opslag gevaarlijke en brandbare vloeistoffen

Onder de luifel wordt er een mazouttank van 2.280 liter (1,9 ton) met verdeelslang voorzien. Het betreft een dubbelwandige bovengrondse tank die geplaatst wordt op een ondoordringbare en vloeistofdichte bodem. Deze tank dient uitgerust te worden met een overvulbeveiliging en een lekdetectiesysteem. Na installatie, en voor ingebruikname, dient deze tank aan een keuring onderworpen te worden, en vervolgens periodiek gekeurd te worden.

Het tanken van de voertuigen gebeurt overdekt, onder de luifel. De ondergrond onder de luifel is voorzien van een betonverharde, vloeistofdichte vloerplaat. Geschikt absorptiemateriaal moet in de onmiddellijke omgeving van de tankplaats aanwezig zijn om eventueel gemorste brandstof zorgvuldig op te ruimen.

Stelplaatsen voor voertuigen en aanhangwagens

Er worden stalplaatsen voor 4 voertuigen aangevraagd. Het gaat hierbij om één tractor en drie aanhangwagens.

Voertuigen met eigen motor dienen gestald te worden op een ondoordringbare verharding (beton- of asfaltverharding). De voertuigen worden onder de luifel opgesteld op een ondoordringbare en vloeistofdichte bodem.

2.7.2.3 Geluid

Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. zijn, conform artikel 5.15.0.6., rustverstoringe werkzaamheden verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit. Met voorliggende aanvraag wordt geen bijstelling gevraagd.

De exploitant dient de nodige maatregelen te treffen om de buurt niet te hinderen door geluid en trillingen veroorzaakt door de bedrijfsvoertuigen.

2.7.2.4 Lucht

Wat betreft potentiële stofhinder tijdens de exploitatiefase kan opgemerkt worden dat de voertuigen de openbare weg kunnen bereiken door middel van een met kiezel en grind verharde toegangsweg. Gezien de ligging van de stelplaatsen achterliggend aan de woning, wordt een beperkte snelheid van de voertuigen op de site verwacht waardoor stofhinder als gevolg van de passage van de voertuigen op de site beperkt wordt geacht.

2.7.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De volgende door Ronnie Blancquaert met inrichtingsnummer 20250620-0036 gevraagde klasse 3 IIOA's, kunnen gunstig worden geadviseerd:

- **6.5.1° (3)**

één brandstofverdeelinstallatie

- **15.1.1° (3)**

het stallen van vier bedrijfsvoertuigen: één tractor en 3 aanhangwagens

- **17.3.2.1.1.1°b) (3)**

de opslag van 1.900 kg (2.280 liter) mazout in een bovengrondse dubbelwandige tank

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn:

- een termijn van onbepaalde duur;

onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden 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

Milieunavigatie, via de link: <https://navigatie.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. **Stationair draaien van motoren**

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

2. **Tankplaats**

a) Tijdens het tanken moeten de nodige voorzorgen worden getroffen om morsen te voorkomen waarbij de nodige absorptiemiddelen voorradig moeten zijn om gemorste vloeistoffen te neutraliseren zodat bodem- en grondwaterverontreiniging wordt vermeden.

b) Het tanken gebeurt overdekt op een vloeistofdichte vloerplaat.

3. **Stelplaatsen landbouwvoertuigen**

Landbouwvoertuigen met een eigen motor worden opgesteld op een ondoordringbare verharding (beton- of asfaltverharding).

4. **Infiltratievoorziening**

De opgelegde capaciteit van de infiltratievoorziening/wadi (9,1 m² infiltratieoppervlakte en 2.304 liter buffervolume) moet te allen tijde gegarandeerd blijven. Hiertoe wordt de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, onderhouden

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

De aanvrager stelde onder meer dat het gaat over een wijndomein waarvan de wijngaard in Lokeren gelegen is, dat in de loods op dit terrein in Oostakker de oogst verwerkt wordt, dat een luifel van 40 m² moet geregulariseerd worden, voor het stallen van materiaal en materieel, een scheiding die nodig is voor het FAVV, dat het om een kleinschalige ingreep gaat, dat van grootschaligheid geen sprake is, dat de dynamiek beperkt is, dat de aanvragers nog werken, dat het domein een groeiproces kent, dat de eigen loods gebruikt wordt voor de productie, dat een beperkt aantal bewegingen nodig zijn, 1 keer per jaar wordt de oogst binnengebracht, dat geen thuisverkoop plaatsvindt of bezoekers komen, op enkele schoolbezoeken na, dat het een perceel betreft van 1500m², dat het gevraagde op schaal van de omgeving blijft, dat het hier gaat om een verweefbare activiteit, dat het om woongebied gaat met een BPA dat de verkaveling overeind houdt, dat de verkaveling 20 % bebouwing toelaat, dat het gevraagde daaronder valt, dat de berekeningen van de POA niet kloppen, dat de berekening van de woning anders is dan deze voor de bijgebouwen, dat de woning maar 9 m breed is, dat de container niet meegerekend wordt omdat deze weg moet, dat wel degelijk voldaan wordt aan de voorschriften voor dienstgebouwen/woningbijgebouwen, dat wanneer men in overeenstemming is met de verkaveling, men ook voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, dat de verkaveling weldegelijk nog

mag gebruikt worden om te vergunnen, dat het gevraagde dan ook vergunbaar is, dat de verkaveling op vlak van verhardingen niets voorziet, dat de verhardingen sterk gereduceerd worden naar de strikt noodzakelijke verhardingen, als toegang tot de constructies, dat kan afgeweken worden van het BPA voor wat betreft de verhardingen, dat niet mag getwijfeld worden aan het reduceren van de verhardingen, dat de aanvraag de legaliteitstoets doorstaat, dat het dossier in een handhavingstraject zit, zodat er wel degelijk controle zal zijn, dat het gevraagde noodzakelijk is voor de toekomst van het domein, dat realiseren van bebouwing in agrarisch gebied geen optie is, gelet op de kleinschaligheid, dat er al sinds 1997 landbouw is in deze loods, in functie van de veekoopman, zo nodig kan de vergunning beperkt worden in de tijd, nu 5 à 10 jaar zou moeten volstaan. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025060153, kan de omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud officieel PIV 4.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025060153 ingediend door Blancquaert-Vermassen wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 4, de geldigheidsduur ervan wordt beperkt tot 4 jaar.

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 wordt akte genomen van de door exploitant Ronnie Blancquaert met inrichtingsnummer 20250620-0036 op adres Groenstraat 332 te 9041 Gent, kadastraal gekend als: Gent 17 Afd (Oostakker), sectie B, nr. 1150/L gemelde klasse 3 rubrieken:

- **6.5.1° (3)**

één brandstofverdeelinstallatie

- **15.1.1° (3)**

het stallen van vier bedrijfsvoertuigen: één tractor en 3 aanhangwagens

- **17.3.2.1.1.1°b) (3)**

de opslag van 1.900 kg (2.280 liter) mazout in een bovengrondse dubbelwandige tank

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden 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 Milieunavigator, via de link: <https://navigador.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

2. Tankplaats

- a) Tijdens het tanken moeten de nodige voorzorgen worden getroffen om morsen te voorkomen waarbij de nodige absorptiemiddelen voorradig moeten zijn om gemorste vloeistoffen te neutraliseren zodat bodem- en grondwaterverontreiniging wordt vermeden.
- b) Het tanken gebeurt overdekt op een vloeistofdichte vloerplaat.

3. Stelplaatsen landbouwvoertuigen

Landbouwvoertuigen met een eigen motor worden opgesteld op een ondoordringbare verharding (beton- of asfaltverharding).

4. Infiltratievoorziening

De opgelegde capaciteit van de infiltratievoorziening/wadi (9,1 m² infiltratieoppervlakte en 2.304 liter buffervolume) moet te allen tijde gegarandeerd blijven. Hiertoe wordt de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, onderhouden

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.

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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens

indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het 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 Kerckhovelaan 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