



2026_CBS_06387 OMV_2025151622 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een loods met handel naar opslag, het ontharden en aanleggen van de groenbuffer langs de rechterperceelsgrens, het ontharden van de voortuin en in regel stellen van de voortuinzone, het regulariseren van de luifel in de rechter zijtuinstrook, het herinrichten van de achtertuin als groenzone - met openbaar onderzoek - Sint-Kruis-Winkeldorp, 9042 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Christiaan De Sutter met als contactadres Sint-Kruis-Winkeldorp 41, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025151622) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een loods met handel naar opslag, het ontharden en aanleggen van de groenbuffer langs de rechterperceelsgrens, het ontharden van de voortuin en in regel stellen van de voortuinzone, het regulariseren van de luifel in de rechter zijtuinstrook, het herinrichten van de achtertuin als groenzone
- Adres: Sint-Kruis-Winkeldorp 41, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie C nr. 259D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel bevindt zich langsheen Sint-Kruis-Winkeldorp in Sint-Kruis-Winkel, het meest noordelijke kanaaldorp. De omgeving kenmerkt zich als een landelijk woonlint dat de verbinding vormt met Wachtebeke. Langsheen de straat staan voornamelijk eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten verband. In tweede bouworde staan hier en daar loods en horend bij (voormalige) landbouw- of ambachtelijke bedrijven.

Op het perceel van 960 m² bevindt zich momenteel een loods met aan de rechterzijde een luifel en achteraan een aanbouw met woongelegenheid.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft regulariseren van een aantal wederrechtelijk uitgevoerde ingrepen. Daarnaast wordt de verharding in de voortuin heraangelegd.

1/ Functiewijziging loods

Het gaat om een functiewijziging van opslag in functie van handel naar opslag in functie van bedrijvigheid. De oorspronkelijke functie van de loods was een bandencentrale en nu wordt het een opslagplaats voor een schrijnwerkerij. Het gaat zuiver over opslagactiviteiten, er vinden geen productie- of verwerkingsactiviteiten plaats. Het is geen verkoopplaats waar derden materialen aankopen of ophalen.

2/ Luifel

De luifel bevindt zich tegen de rechterzijde van de loods. Deze is uitgerust met een hellend dak voorzien van golfplaten. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,60 m gemeten t.o.v. de bestaande nulpas. De luifel sluit aan tegen de rechterzijde van de loods en heeft een maximale hoogte van 3,97 m gemeten t.o.v. de bestaande nulpas. Aan de rechterperceelsgrens steunt de luifel op 8 houten kolommen in een bruine naturel kleur. Vooraan is de luifel afgesloten door een metalen hek, achteraan door een houten schutting. De luifel staat tot tegen de rechterperceelsgrens gebouwd.

3/ Verharding

In de bestaande toestand is de voortuin volledig verhard (itt. de vergunde toestand). Met deze aanvraag wordt enkel de noodzakelijke toegang om de loods te bereiken en drie parkeerplaatsen verhard. Het overige deel van de voortuin wordt groen aangelegd. De voortuin heeft een oppervlakte van 314 m² is in bestaande toestand integraal verhard met grind. Er zal 83,74 m² grind behouden blijven als inrit naar de loods. Daarnaast worden er drie parkeerplaatsen gelegd in grasdallen (37,50 m²). Het onverharde deel links van de oprit en rechts tegen de luifel zal aangelegd worden als groenbuffer. Vooraan zal de wadi gelegd worden.

4/ Woning

In het achterste gedeelte van de bestaande loods werd wederrechtelijk een zonevreemde woongelegenheden ingericht (54 m²). Het resterende gedeelte van deze woongelegenheden werd voorzien in een aanbouw aan de loods (54 m²). Deze aanbouw werd in 2019 vervangen. Deze ingrepen (functiewijziging en uitbreiding) maken **geen** deel uit van de vergunningsaanvraag. In de aanvraag wordt beschreven dat de aanvrager hiervoor een minnelijke schikking wenst na te streven en ook bereid is om de woonentiteit uit de aanbouw te verwijderen.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/07/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een winkel en het slopen van een woning (1987/615).
- Op 24/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 15 populieren (1988/203).
- Op 16/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een populier (2003/50166).

3. HANDHAVING

Op 04/06/2024 werd een proces-verbaal met het nummer D2024416.002 opgemaakt voor:

- Achteraan het atelier werd een woongelegenheden ingericht, totaal 108 m² groot waarvan 54 m² in het atelier en 54 m² in de aanbouw. (uitvoering ± 1° kwartaal 2020);
- De niet vergunde aanbouw aan de loods werd vernieuwd en gewijzigd in hoogte heropgericht. (uitvoering ± 1° kwartaal 2020) ;
- Rechts van het atelier werd over de volledige diepte een luifel toegevoegd tot op de rechterperceelsgrens, 6 m x 30 m of 180 m² (uitvoering 1° kwartaal 2020);
- Aansluitend de woongelegenheden is in de agrarische zone een terras aangelegd van 4 m x 10 m en een voetpad van 1 m x 6 m tot aan de luifel;
- Onder de luifel is een betonverharding aangelegd van 180 m².

Op 29/11/2024 werd een navolgend proces-verbaal met het nummer D2024416.010 opgemaakt voor:

- Het groenscherm ter hoogte van de parkeerstroken rechts vooraan (vergunde toestand dossier 1987/0615) is niet uitgevoerd maar werd verhard aangelegd met kiezelstenen in functie van het stallen van voertuigen;
- Het atelier/de loods wordt gebruikt voor het stapelen van bouwmaterialen (standenbouw, binnenwanden, dakwerken). Voorheen was dit een winkel autobenodigdheden, banden- remmen en uitlaatcenter;
- In de tuinzone aansluitend de woongelegenheden (agrarisch gebied) zijn op de linkerperceelsgrens en ter hoogte van de kippen /groentetuin 15 houten panelen aangebracht als afsluiting, hoogte 1,80 m over een totale lengte van ca. 30 m;
- In de zone achteraan het perceel (kippenren) (agrarisch gebied) is voor ca. 10 m³ aan reserve bouwmaterialen gestapeld (8 m³ dakpannen en 2 m³ betonklinkers, dorpels, en andere).

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

4.1. Polder Moervaart en Zuidlede

Voorwaardelijk gunstig advies van Polder Moervaart en Zuidlede afgeleverd op 14 juli 2026:

Deze aanvraag paalt aan de openbare waterloop OGENTSKW10 (polderwaterloop). Deze waterloop behoort tot het openbaar domein van de Polder van Moervaart en Zuidlede en is bezwaard met een erfdienstbaarheid- en onderhoudsstrook van 5 m langs beide zijden ervan.

1. Advies bij de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen

5 m-voorwaarden:

- Geen enkele bebouwing, beplanting en/of constructie zoals omheiningen, tuinhuisjes e.d. zal gedoogd worden binnen een zone van 5 m vanaf de uiterste rand van de waterloop zonder machtiging van het bestuur van de Polder van Moervaart en Zuidlede;
- De zone van 5 m naast de uiterste rand van de waterloop dient steeds vrij te blijven om het machinaal onderhoud van de waterloop d.m.v. (rups)kranen te verzekeren. De ruim- en maaispecie wordt binnen deze zone gedeponeerd, waarvoor een aanvaardingsplicht geldt voor de aangelande;
- Bij de inplanting van een buffer- of infiltratievoorziening dient er voldoende afstand te worden voorzien ten overstaan van de waterloop. De plaatsing is verboden in de zone van 5 m langs de uiterste rand van een onbevaarbare waterloop of publieke gracht.

Watertoets:

- De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied;
- Er dient voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening: een totale horizontale oppervlakte van 449,11 m² wordt aangesloten op hemelwaterputten met een totaal volume van 45000 liter. De overloop van deze hemelwaterputten wordt samen met een niet-waterdoorlatende verharding van 83,47 m² aangesloten op een wadi met een buffervolume van 17565 liter en een infiltratieoppervlakte van 41 m². Dit voldoet.
- De overige verharding wordt in waterdoorlatende materialen aangelegd, of infiltreert ter plaatse. Dit voldoet, indien de waterdoorlatende verharding wordt aangelegd op een waterdoorlatende fundering en er geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater via goten, drainagebuizen of greppels aanwezig zal zijn, noch naar een afwateringssysteem, het rioleringsstelsel of een aanpalende oppervlakte;
- De buffer- en infiltratie-eisen dienen voorzien en uitgevoerd boven het grondwaterpeil (drainageklasse d = 50 cm-mv). De wadi wordt voorzien tot op 50 cm-mv. Gelet de hemelwaterverordening een maximale diepte van 50 cm-mv voorschrijft waarbij de bodem van de infiltratievoorziening nog meegerekend kan worden als infiltratieoppervlakte en de drainagekaarten slechts indicatief zijn, kan dit goedgekeurd worden.

Voorwaardelijk gunstig advies wordt verleend.

4.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 21 mei 2026 onder ref. 067915-002/MN/2026:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de maatregelen en reglementeringen, zoals vermeld in bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten:

** er moet een brandwerende binnendeur uitgevoerd worden tussen de woning en de loods;*

** de brandweer adviseert om rookmelders in de woning en de loods te voorzien.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De eerste 50 m van het perceel ligt in **woongebied met landelijk karakter** 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. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het overige deel van het perceel ligt in **agrarisch gebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aangevraagde functiewijziging van opslag in functie van handel naar opslag in functie van een schrijnwerkerij situeert zich binnen het **woongebied met landelijk karakter**. Hoewel wonen en landbouw de hoofdbestemmingen van deze zone vormen, zijn ook handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf mogelijk voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en niet dienen te worden ondergebracht in een daartoe bestemd bedrijventerrein. De opslagfunctie is beperkt van aard en gaat niet gepaard met productieactiviteiten, verkoopactiviteiten of een aanzienlijke bezoekersstroom. Bovendien bevinden zich in de omgeving meerdere loodsen en voormalige landbouwbedrijfsgebouwen in tweede bouworde. Vanuit planologisch oogpunt kan de opslagfunctie dan ook als verenigbaar met de bestemming woongebied met landelijk karakter worden beschouwd.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' voor wat betreft het woongebied met landelijk karakter.

Het achterste deel van het perceel ligt in **agrarisch gebied**. Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en kunnen in principe enkel de voor het landbouwbedrijf noodzakelijke gebouwen en constructies bevatten.

Uit de plannen blijkt dat een deel van de te regulariseren luifel zich bevindt in agrarisch gebied. Deze constructie staat niet in functie van een landbouwbedrijf maar van een opslagruimte voor een schrijnwerkerij. De luifel kan dan ook niet worden beschouwd als een voor de landbouw noodzakelijke constructie en is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

Daarnaast werd de bestaande loods wederrechtelijk uitgebreid in agrarisch gebied en werd er achteraan een zonevrije woongelegenheden ingericht. Hoewel deze handelingen geen deel uitmaken van voorliggende aanvraag, vormen zij wel een onderdeel van de feitelijke toestand op het terrein. Noch de regelgeving inzake zonevrije constructies, noch de bepalingen inzake zonevrije functiewijzigingen bieden in dit geval een rechtsgrond om deze ontwikkelingen te vergunnen.

Aangezien een deel van de te regulariseren luifel in agrarisch gebied is ingeplant en niet verenigbaar is met de bestemming van dat gebied, is **de aanvraag niet in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' voor wat betreft het agrarisch gebied**.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van de Polder Moervaart en Zuidlede.

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).
- ter hoogte van de rechter- en achterste perceelsgrenzen gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

a. 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.

Geplande toestand

Ontharding

- Grind in voortuinzone 230,73 m²
- Terras in tegels achteraan 43,47 m²

Regularisatie en aanleg

- Inrit-toegangsweg in grind 83,47 m²
- Betonnen vloer onder luifel 180 m² (luifel 170,18 m²)
- Grasdallen onder parkeerplaatsen 37,50 m²
- Bestaande vergunde loods 278,93 m²

Er wordt geen uitspraak gedaan over de zonevreemde woning.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater kan, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uitmonden een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater RWA. Volgens het rioleringsplan wordt de interne RWA en DWA gemengd aangesloten op de DWA. **Dit is verboden.** De overloop van de wadi moet aangesloten worden op de openbare RWA in Sint-Kruis-Winkeldorp.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. Hieraan wordt voldaan.

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen (parking in grasdallen) of kan afwateren naar de niet verharde omgeving (natuurlijke infiltratie). De toegangsweg wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Hemelwaterput

Er wordt conform de GSV een hemelwaterput van 45 m³ voorzien. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater zal volgens het aanvraagdossier gebruikt worden voor de schoonmaak van het gebouw, bewateren en onderhouden van de tuin (incl. groenzones), optioneel kan de bouwheer kijken of hij het doorspoelen van de toiletten hier ook op wenst aan te sluiten.

De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel **pompsysteem** dat hergebruik mogelijk maakt. Er dienen zowel binnen als buiten voldoende dienstkranen voorzien voor het hergebruik (onderhoud gebouw, omgeving, voertuigen).

Het hergebruik is niet in verhouding met het volume aan hemelwaterputten dat voorzien wordt. Om het huidige hergebruik te dekken volstaat een hemelwaterput van 10 à 15 m³. Hemelwater dat niet voldoende hergebruikt wordt kan geurhinder veroorzaken. Betonnen of plastieken kunstwerken in de bodem plaatsen die geen functie hebben worden afgeraden.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiekom). De voorziening dient volgens de GSV een inhoud te hebben van 16,60 m³ en een oppervlakte van 40,24 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 17,60 m³ en een oppervlakte van 41 m². De diepte is niet lager dan 50 cm.

b. Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Deze aanvraag paalt aan de openbare waterloop OGENTSKW10 (polderwaterloop). Deze waterloop behoort tot het openbaar domein van de Polder van Moervaart en Zuidlede en is bezwaard met een erfdienstbaarheid- en onderhoudsstrook van 5 m langs beide zijden ervan.

Advies bij de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen binnen deze strook:

- Geen enkele bebouwing, beplanting en/of constructie zoals omheiningen, tuinhuisjes e.d. zal gedoogd worden binnen een zone van 5 m vanaf de uiterste rand van de waterloop zonder machtiging van het bestuur van de Polder van Moervaart en Zuidlede;
- De zone van 5 m naast de uiterste rand van de waterloop dient steeds vrij te blijven om het machinaal onderhoud van de waterloop d.m.v. (rups)kranen te verzekeren. De ruim- en maaispecie wordt binnen deze zone gedeponneerd, waarvoor een aanvaardingsplicht geldt voor de aangelande;
- Bij de inplanting van een buffer- of infiltratievoorziening dient er voldoende afstand te worden voorzien ten overstaan van de waterloop. De plaatsing is verboden in de zone van 5 m langs de uiterste rand van een onbevaarbare waterloop of publieke gracht.

c. Overstromingen

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

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.

d. Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

7. NATUURTOETS

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het 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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 mei 2026 tot en met 5 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag moet de aanvraag in haar geheel worden onderzocht en moet worden nagegaan of de aangevraagde handelingen verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is gelegen langs een landelijk woonlint in Sint-Kruis-Winkel. De bestaande loods maakt reeds geruime tijd deel uit van het straatbeeld. De aangevraagde functiewijziging van een opslagruimte in functie van handel naar een opslagruimte in functie van een schrijnwerkerij, zonder productie- of verkoopactiviteiten, is op zich verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter. Het betreft een aan het wonen verwante en kleinschalige activiteit.

Voorliggende aanvraag heeft echter betrekking op de regularisatie van slechts een gedeelte van de wederrechtelijk uitgevoerde handelingen op het perceel. Naast de aangevraagde functiewijziging, de luifel en de heraanleg van de voortuin werd ook een zonevreemde woongelegenheid ingericht in de loods en in een achterliggende aanbouw. Deze zonevreemde woongelegenheid heeft een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 108 m² en maakt vandaag deel uit van de feitelijke toestand op het perceel. De aanvraag laat deze zonevreemde woonfunctie volledig buiten beschouwing. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de aanvrager hiervoor een minnelijke schikking wenst na te streven en dat de bewoning mogelijks zou worden stopgezet. Tevens wordt gesteld dat de betreffende ruimtes in de toekomst voor opslag zouden worden gebruikt. Ondanks deze verklaringen wordt geen functiewijziging van wonen naar opslag aangevraagd, noch wordt een concreet voorstel opgenomen waaruit blijkt op welke wijze de wederrechtelijk ingerichte zonevreemde woongelegenheid zal verdwijnen of worden beëindigd.

Hierdoor ontstaat een discrepantie tussen de beschreven toekomstige situatie en de voorliggende aanvraag. De vergunningverlenende overheid beschikt bijgevolg niet over voldoende garanties dat de wederrechtelijk ingerichte zonevreemde woonfunctie daadwerkelijk zal verdwijnen. Het verlenen van een vergunning voor slechts een gedeelte van de wederrechtelijk uitgevoerde toestand, terwijl een substantieel onderdeel van de feitelijke toestand buiten de aanvraag wordt gehouden, zou leiden tot het bestendigen van een onduidelijke en ruimtelijk ongewenste situatie. Een dergelijke gefragmenteerde benadering strookt niet met het principe dat vergunningsaanvragen integraal moeten worden beoordeeld.

Daarnaast wordt met voorliggende aanvraag een luifel geregulariseerd die over de volledige rechterzijde van de loods werd opgericht tot tegen de perceelsgrens. De constructie is aan de voor- en achterzijde afgesloten, waardoor zij ruimtelijk niet langer kan worden beschouwd als een open en ondergeschikte luifelconstructie. Het doorzicht naar het achterliggende gebied en de openheid die typisch met een luifel wordt geassocieerd, gaan hierdoor grotendeels verloren. Bovendien bevindt een deel van de geregulariseerde luifel zich buiten het woongebied met landelijk karakter en binnen het agrarisch gebied. Agrarisch gebied is bestemd voor de landbouw in de ruime zin. De geregulariseerde luifel staat niet in functie van een landbouwbedrijf en kan evenmin worden beschouwd als een constructie die noodzakelijk is voor een landbouwexploitatie. De constructie houdt verband met de opslagactiviteiten van een schrijnwerkerij en is bijgevolg niet verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het gedeelte van de luifel dat in agrarisch gebied is ingeplant, komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking. De regularisatie ervan zou leiden tot de bestendiging van een bestemmingsvreemde constructie.

Verder vertoont het dossier verschillende tekortkomingen met betrekking tot de waterhuishouding. De aanvraag bevat tegenstrijdigheden inzake de afvoer van hemelwater. Uit de toetsing blijkt dat het rioleringsconcept niet in overeenstemming is met de geldende voorschriften aangezien de interne RWA- en DWA-afvoer volgens de plannen gemengd worden aangesloten op de DWA-leiding. Daarnaast is het rioleringsplan onvoldoende gedetailleerd uitgewerkt en voldoet het niet aan de vereisten van het geldende normenboek. De rioleringsinfrastructuur wordt niet volledig weergegeven tot aan de perceelsgrens, waardoor de correcte werking van het voorgestelde hemelwater- en afvalwatersysteem onvoldoende kan worden beoordeeld.

Vanuit mobiliteitsoogpunt voorziet de aanvraag drie autoparkeerplaatsen op eigen terrein, wat voldoende wordt geacht voor de beoogde opslagfunctie. Er worden evenwel geen fietsparkeerplaatsen voorzien, terwijl overeenkomstig de stedelijke parkeerrichtlijnen vier fietsparkeerplaatsen voor werknemers noodzakelijk zijn. Deze tekortkoming vormt een bijkomend aandachtspunt bij de beoordeling van de aanvraag. Verder dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren zodat geen hinder ontstaat op het openbaar domein.

Tenslotte moet gezegd worden dat de aanpassingen in de voortuin en de ontharding achteraan het perceel een positieve impact hebben op de terreinbezetting. Dit weegt echter niet op tegen de bovenstaande argumenten.

Hoewel de aanvraag vooraf werd besproken met de dienst Stedenbouw van Stad Gent, werd met de daarbij geformuleerde aandachtspunten onvoldoende rekening gehouden bij de verdere

uitwerking van het dossier. Gelet op het voorgaande kan niet worden vastgesteld dat de voorliggende aanvraag resulteert in een samenhangende, juridisch duidelijke en ruimtelijk verantwoorde toestand. De aanvraag is dan ook niet in overeenstemming met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag behelst slechts een deel van de wederrechtelijk uitgevoerde toestand en biedt geen duidelijkheid over de toekomst van de wederrechtelijk gebouwde zonevreemde woongelegenheid.

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 een functiewijziging van een loods met handel naar opslag, het ontharden en aanleggen van de groenbuffer langs de rechterperceelsgrens, het ontharden van de voortuin en in regel stellen van de voortuinzone, het regulariseren van de luifel in de rechter zijtuinstrook, het herinrichten van de achtertuin als groenzone aan Christiaan De Sutter gelegen te Sint-Kruis-Winkeldorp 41, 9042 Gent.

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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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.

2026_CBS_06387 - OMV_2025151622 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een loods met handel naar opslag, het ontharden en aanleggen van de groenbuffer langs de rechterperceelsgrens, het ontharden van de voortuin en in regel stellen van de voortuinzone, het regulariseren van de luifel in de rechter zijtuinstrook, het herinrichten van de achtertuin als groenzone - met openbaar onderzoek - Sint-Kruis-Winkeldorp, 9042 Gent - Weigering