

Deputatie

Besluit

Zitting van 2 juli 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025156664

**59 2026_DEP_04266 OVberoep 2025156664 - Gent - De Keersmaeker -
 Vergunning verlenen**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 2 juli 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

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.

De heer De Keersmaeker, Kromme Leie 5 te Gent, heeft per beveiligde zending van 19 december 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025156664.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Sint-Denijs-Westrem, deelgemeente van Gent, Kromme Leie 5, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie A, nr. 135A6.

Het betreft een aanvraag tot regulariseren verharding in voor- en achtertuin.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- Verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen en niet overdekte lage constructies.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 12 maart 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 10 april 2026 beroep ingesteld door meester Robin Slabbinck, optredend namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 4 mei 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 10 juni 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 23 juni 2026, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Namens de aanvrager: mevrouw Charlotte Renson, bijgestaan door meester Robin Slabbinck.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied. Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Kromme Leie.
- Het terrein ligt aan de bevaarbare waterloop Leie, in beheer van de Vlaamse Waterweg nv.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 12 februari 2026 volgend gunstig advies uit:

"...

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De verhardingen wateren af naar het omliggende groen waardoor de GSV-Hemelwater niet van toepassing is De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

..."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen

- Op 23/12/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2021158824)
- Op 24/03/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een kelder, een septische en hemelwaterput en een infiltratievoorziening. (OMV_2022027875)
- Op 27/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van de vloerplas van de reeds vergunde woning (omv_2021158824). (OMV_2022109173)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/04/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1965 SD 1004)
- Op 06/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1967 SD 1198)
- Op 09/09/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een waterkering langs de Leie t.h.v. 59. (2005/70062)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in deelgemeente Sint-Denijs-Westrem, binnen een woonwijk gesitueerd tussen de Leie, de Ringvaart om Gent en de Beukenlaan. De woonwijk wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen. Het aanvraagperceel grenst aan de straat over een breedte van 19,99 m en is max. 34,10 m diep. In 2021 werd de omgevingsvergunning verleend voor het herbouwen van de eengezinswoning op het terrein. De woning is ingeplant op 4,85 m achter de rooilijn en met bouwvrije zijdelingse stroken van min. 3 m. De woning heeft een grondplan van 14 m op 13,90 m. De woning bestaat uit één bouwlaag onder de kroonlijst en een hellende bedaking. Wederrechtelijk werd de voor- en achtertuin anders aangelegd dan vergund.

In bestaande toestand is volgende verharding aanwezig:

Voortuin:

- oprit met pad naar de woning in kasseien met oppervlakte 24 m²
- verharding in waterdoorlatende klinkers met oppervlakte 6 m²
- tegels en toegangstrap in natuursteen
- zone rechts van de woning met aansluiting naar de straat in boomschors met oppervlakte 20 m²

Achtertuin:

- klinkerverharding met oppervlakte 28 m²
- houten terras op palen met trap, oppervlakte 10 m²

Zijstrook links:

- grindpad met oppervlakte 15 m²
- trap naar de woning, 4 m²

De omgevingsvergunning voorzag in de voortuin een pad naar de woning in grasdallen, met een oppervlakte van 11,80 m² en rechts een zone in grasdallen (parkeerplaats) met een oppervlakte van 30 m². In de rechter zijdelingse strook tenslotte werd een trap naar de woning vergund, in beide richtingen, 2,30 m² en 4 m² groot.

In de achtertuin werd een terras in hout op palen vergund met een oppervlakte van 48 m².

Met voorliggende aanvraag wenst men de wederrechtelijk aangelegde verhardingen te regulariseren. Enkel de verharding rechts (boomschors) wordt verwijderd en met gras ingezaaid.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met het algemeen bouwreglement en dit wat betreft artikel 2.9 – maximale breedte van de oprit.

De maximale breedte van een oprit in deze straat (nuttige breedte van de rijweg < 4m) bedraagt 4,5m. De aanvraag voorziet een oprit van 5,87m breed.

Er is geen reden om hiervan af te wijken. De situatie laat het perfect toe om een oprit van 4,5m breed te voorzien en dan een autostaanplaats van minimum 5m diep (zoals in de vergunde toestand).

Eventueel kunnen zelfs twee wagens achter elkaar geplaatst worden als de verharding dieper wordt voorzien.

...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In deze vorm kan geen staanplaats in de voortuin toegestaan worden, een staanplaats dient 2,5 x 5m te zijn haaks of parallel aan de rijweg zodat de geparkeerde wagen niet uitsteekt over het openbaar domein. Het plan voorziet minder en gaat uit van ruimte op het openbaar domein, wat ook te zien is op de bijgevoegde foto's en op recente luchtfoto's waar duidelijk twee wagens naast elkaar staan deels op het openbaar domein. Het is niet toegestaan om de berm te verharden met privaat materiaal.

Door de specifieke tuinaanleg in de voortuin en het feit dat er vooraan de woning ook openingen zijn ter hoogte van het maaiveld is het onmogelijk om dit met een voorwaarde te gaan oplossen. Het klopt dat de rijweg hier vrij smal is. Er kan gewerkt worden met een bredere oprit tot 4,5m om vlot te kunnen inrijden.

Tot slot heeft men nog steeds recht op de vergunde toestand waarbij een oprit aan de rechterkant voorzien werd.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met artikel 2.9 van het algemeen bouwreglement, in de aangevraagde vorm kan geen staanplaats in de voortuin toegestaan worden.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Volgens het bestreden besluit zou de breedte van de oprit afwijken van de toegelaten maximale breedte van 4,5 m overeenkomstig artikel 2.9 van de Gentse bouwverordening. Aanvrager stelt dat niet wordt afgeweken van de norm, nu oprit en pad naar de voordeur worden gecombineerd en in elkaar overvloeien. De breedte van 5,87 m heeft zowel betrekking op het pad naar de voordeur als op de oprit. Indien wordt aangenomen dat het pad een breedte heeft van 1,50 m dan is de oprit slechts 4,37 m breed en dus in overeenstemming met artikel 2.9.

Ondergeschikt stelt aanvrager dat artikel 2.9 voorziet in een afwijkingsmogelijkheid, aanvrager vraagt deputatie toepassing te maken van deze afwijkingsmogelijkheid. Aanvrager verwijst hierbij naar de directe omgeving waar verschillende bredere opritten werden vergund/aangelegd. Verder is het van belang dat de verharding waterdoorlatend is.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 1 juni 2026 een gunstig advies uit:

"...

Er werd reeds een advies uitgebracht in eerste aanleg. Hier wordt nogmaals naar verwezen en het opgemaakte advies herhaalt.

..."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 4 mei 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 29 mei 2026 volgend ongunstig advies uit:

"...

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

- *In het beroepschrift geeft men aan dat in de vergunde toestand er twee opritten zijn (namelijk de oprit en het pad naar de voordeur).*

- *Men vraagt een afwijking op het algemeen bouwreglement en men verwijst hierbij naar de directe omgeving.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- *Een pad naar de voordeur kent geen boordsteenverlaging en wordt dus ook niet beschouwd als een oprit. De redenering in het beroepschrift dat deze kunnen samengeteld worden klopt niet.*

- *Een verwijzing naar de omgeving gebeurt hier onzorgvuldig. Men gaat niet na of deze opritten*

vergund zijn of niet en men gaat ook niet na op welk tijdstip deze opritten aangelegd werden. Het algemeen bouwreglement is op vlak van aantakking op het openbaar domein vrij recent verstrengd. Er is hier geen reden om te gaan afwijken van het algemeen bouwreglement. 4,5 m breed is voldoende om vlot een wagen te parkeren.

Tot slot gaat het beroepschrift niet in op het feit dat naast het verhardende van de oprit men ook de berm heeft verhard. Recente luchtfoto's tonen aan dat hier twee auto's naast elkaar staan geparkeerd waarvan een groot deel van de wagen op berm en dus op het openbaar domein staat.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De straat ligt ter hoogte van de bouwplaats wel in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (B). De bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023 zijn niet van toepassing. Het hemelwater dat op de verhardingen valt, kan hetzij infiltreren wegens waterdoorlatend hetzij afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone.

De totale oppervlakte aan verharding is quasi gelijk aan deze van de vergunde toestand (97 m² versus 96,10 m²) waardoor de aanvraag geen bijkomende impact op het waterverhaal veroorzaakt. Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol maar grenst wel aan biologische waardevol gebied (de Leie). De te regulariseren verhardingen blijven op ruime afstand van de achterste perceelsgrens.

De aanvraag gaat niet gepaard met het verwijderen van bomen.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet is niet van toepassing, het betreft geen mobiliteitsgenererend project in exploitatiefase.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6 De juridische toets

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van diverse verharding in voor- en achtertuin.

De laatste vergunde toestand voorzag in de voortuin een pad naar de woning in grasdallen, met een oppervlakte van 11,80m² - breedte aan straatzijde 1,3m en rechts een zone in grasdallen (parkeerplaats) met een oppervlakte van 30 m² - breedte aan straatzijde 3m. In de rechter zijdelingse strook tenslotte werd een trap naar de woning vergund, in beide richtingen, 2,30 m² en 4 m² groot. In de achtertuin werd een terras in hout op palen vergund met een oppervlakte van 48 m².

In de bestaande toestand is volgende verharding aanwezig:

Voortuin:

- oprit met pad naar de woning in kasseien met oppervlakte 24 m²
- verharding in waterdoorlatende klinkers met oppervlakte 6 m²

- tegels en toegangstrap in natuursteen
- zone rechts van de woning met aansluiting naar de straat in boomschors met oppervlakte 20 m²

Achtertuin:

- klinkerverharding met oppervlakte 28 m²
- houten terras op palen met trap, oppervlakte 10 m²

Zijstrook links:

- grindpad met oppervlakte 15 m²
- trap naar de woning, 4 m²

Met voorliggende aanvraag wenst men de wederrechtelijk uitgevoerde verharding (m.u.v. de boomschors opp. 20m² rechts die zal vervangen worden gras) te regulariseren.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan (woongebied cf. gewestplan), zoals hoger omschreven.

De aanvraag dient tevens getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR). Artikel 2.9 bepaalt:

- Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.

- De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte: bij een nuttige breedte van de rijweg minder dan 4 m zoals hier het geval mag de breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn max. 4,50 m bedragen.

In de toelichting wordt verduidelijkt dat zowel de breedte van de oprit als het aantal opritten – ter hoogte van de rooilijn – beperkt wordt in functie van: minder verharding, meer veiligheid voor fietsers en voetgangers ten opzichte van het uitrijdend verkeer, meer beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein, een fraaiere leefomgeving met groenere voortuinen, meer infiltratie van regenwater in de bodem, minde belasting van de openbare riolering.

Ter hoogte van de rooilijn is de bestaande verharding ter hoogte van de rooilijn 5,87 m breed.

Aanvrager verduidelijkt dat deze verharding een gecombineerde uitvoering omvat van de op 23 december 2021 vergunde oprit en het vergunde toegangspad tot de woning, zodat er strikt gezien geen sprake is van een afwijking van artikel 2.9 ABR. In de vergunde toestand werd er inderdaad naast een oprit (opp. 30m² - breedte 3m) ook een afzonderlijk toegangspad tot de deur (11,80m² - breedte 1,3m) vergund. Bij de uitvoering werd de vergunde verharding in de voortuinzone evenwel anders uitgevoerd, waarbij de oprit en het toegangspad in elkaar overvloeien binnen de toegelaten maximale breedte van 6m. Dit argument werd noch door het CBS noch door de provinciale omgevingsambtenaar bijgetreden, waarbij overwogen werd dat het perfect mogelijk is om pas na de rooilijn een afsplitsing te voorzien als toegangspad naar de voordeur. Hoewel deze zienswijze kan begrepen worden moet er evenwel samen met aanvrager vastgesteld worden dat het ABR zich niet verzet tegen het voorzien van een oprit met een maximale breedte van 4,5m en een toegangspad tot de deur met een maximale breedte van 1,5m. Bijgevolg kan aldus gesteld dat de gezamenlijke oprit én toegangspad met een breedte van 5,87m zoals hier beoogd strikt gezien niet in strijd is met voormeld artikel 2.9 ABR.

Bovendien voorziet artikel 2.9 ABR tevens in een afwijkingsmogelijkheid:

"Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan."

In tweede orde vraag appellant om dergelijke afwijking toe te staan. Aanvrager verwijst hiervoor onder meer naar de directe omgeving, waar verschillende bredere opritten aanwezig zijn. Daarnaast dient ook nog vastgesteld te worden dat door de gecombineerde uitvoering aanvrager er in slaagt om de door artikel 2.9 nagestreefde doestelling maximaal te implementeren. Door de gecombineerde uitvoering wordt integraal ingezet op de doelstelling die met artikel 2.9 ABR wordt nagestreefd, zijnde o.m. het verminderen van verharding (48,10m² vergund – 30m² te regulariseren), meer veiligheid voor fietsers en voetgangers door het verminderen van het aantal conflictpunten – 1 toegang i.p.v. 2 toegangen, meer beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein door het verminderen van het aantal conflictpunten, meer groen in voortuin, ...

Om alle hierboven aangehaalde redenen dient geconcludeerd dat verharding met een breedte van 5,87 langsheen de rooilijn in overeenstemming is met het ABR.

2.7 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Kromme Leie een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van verhardingen in voor- en achtertuin.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De gewijzigde uitvoering van de verhardingen in voor-, zij- en achtertuin zijn stedenbouwkundig vergunbaar. Ten aanzien van de vergunde toestand wordt de verhardingsgraad op het terrein gereduceerd.

De verharding in de voortuin wijzigt van 48,10m² in vergunde toestand naar 30m² in de nieuwe toestand.

De verharding in de achtertuin is in oppervlakte minder dan de 48 m² verharding in de vergunde toestand. De tuin is voldoende groot om deze verharding te kunnen dragen.

In de zijtuin neemt de verharding wel toe ten opzichte van de vergunde toestand, doch het betreft een beperkte toename, met name een grindpad van 1 m breed langs de gevel, waardoor de ruimtelijke impact hiervan beperkt is.

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

De aanvrager stelt onder meer dat ten opzichte van de verleende vergunning een meer natuurlijke aanleg gerealiseerd werd, dat de POA voorstelt de oprit uit te sluiten, dat deze aan de rooilijn 5,8 m breed is, dat dit niet afwijkt van wat in deze straat gangbaar is, nu elders veel dubbele parkeerplaatsen gerealiseerd werden, dat hier een oprit van 4,5 m toegelaten is volgens het ABR, én een afzonderlijk tuinpad, dat hier geen tuinpad gerealiseerd werd, dit werd gecombineerd met de oprit, dat bij die optelsom de breedte die hier gerealiseerd werd bereikt werd, dat er geen boordsteen aanwezig is, dat het opsplitsen van het tuinpad geen noodzaak is, en geen meerwaarde biedt, dat er dan ook geen reden is om de optelsom niet te maken, dat dan ook wel voldaan is aan de verordening, dat er een afwijkingsbepaling opgenomen is in de verordening, dat deze hier kan worden toegepast, dat hier een ruimtelijk kwalitatief geheel gerealiseerd werd, dat afwijkt van het vergund plan, maar mooier is gerealiseerd, dat de overschrijding van de rooilijn niet mag overroepen worden, dat immers in de berm geparkeerd wordt, wat een nadeligere situatie doet ontstaan, dat er geen verbod is om het gevraagde te realiseren en te gebruiken.

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.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025156664 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, volgens projectinhoud officieel PIV1.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025156664 ingediend door De Keersmaeker wordt een omgevingsvergunning verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, volgens projectinhoud officieel PIV1.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.
De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!
De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt

gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 Provinciëgriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter