

Deputatie

Besluit

Zitting van 1 oktober 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026040464

**54 2026_DEP_06253 OVberoep 2026040464 - Gent - Demuynck - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 1 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;
Mevrouw Ann-Sofie Demuynck, Baarledorpstraat 82A te Gent per beveiligde zending van 24 maart 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2026040464.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Baarledorpstraat 82A, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie D, nr. 1055/00F003.

Het betreft een aanvraag tot regulariseren van stapstenen in voortuin.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
1055F3	Nieuwbouw of aanleggen	Infrastructuur

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 11 juni 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 8 juli 2026 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op dinsdag 4 augustus 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 16 september 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.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 22 september 2026, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: Anne-Sofie Demuyne

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

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied. De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Woongebieden

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.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - 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;
 - Gewestelijke verordening inzake hemelwater dd. 10 februari 2023.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gewestweg.
- Het terrein ligt binnen de Watering Oude Kale en Meirebeek.
- 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 Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent

Deze instantie bracht op 21 april 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWW werd ingediend.

BESLUIT

Het agentschap wegen en verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

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

AANDACHTSPUNTEN VOOR WERKEN LANGSHEEN GEWESTWEG

Voert u werken uit op een perceel langs een gewestweg? Hou dan zeker rekening met de volgende aandachtspunten! Zo draagt u bij aan een vlot en veilig verkeer op de gewestweg.

1. *Bij de uitvoering van de werken mag u het openbaar domein niet beschadigen.*

Beschadigt u

weginfrastructuur, dan herstelt u die in de oorspronkelijke staat. Als er gebreken aan het gewestdomein zijn, laat u dat minstens 10 dagen voor de start van de werken per brief of via mail weten aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Doet u dat niet, dan veronderstellen we dat het gewestdomein in perfecte staat is.

2. *U mag het verkeer niet belemmeren of onderbreken, tenzij u hiervoor een signalisatievergunning heeft verkregen.*

3. *De werken die u uitvoert, mogen de afwatering van de weg niet hinderen.*

4. Voor alle tijdelijke en permanente innames en wijzigingen van het openbaar domein, met inbegrip van werken aan de openbare grachten, hebt u een aparte vergunning nodig van het Agentschap Wegen en Verkeer. (Zie Retributiebesluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2022.) U kan deze domeinvergunning aanvragen via het webportaal van AWW: <https://wegenenverkeer.be/adviezen-vergunningen>.

- Tijdelijke innames: bv. stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen...
- Permanente innames: bv. inbuizingen van baangrachten, bermverhardingen, grondanker S,...

Die werken worden uitgevoerd door de gemeente of door u als aanvrager.

Indien u zelf de werken wil laten uitvoeren, kan dit enkel gebeuren door een erkende aannemer en hebt u, buiten de domeinvergunning van AWW, ook altijd toestemming nodig van de gemeente.

5. Indien u het perceel afsluit, zorg er dan voor dat het zicht op de openbare weg bij het uitrijden niet wordt gehinderd door de afsluiting.

Laat daartoe vanaf een hoogte van 75 cm een voldoende grote zichthoek open naast de eigenlijke toegang.

Zet u een hek? Dan mag dit niet over het openbaar domein opendraaien.

Zet u een haag? Dan mag die niet dichter dan 50 cm van de grens met het openbaar domein worden ingeplant, en moet u deze regelmatig snoeien.

6. In de zone voor de rooilijn en in de zone van achteruitbouw geldt een bouwverbod (artikel 4.3.8. §1

VCRO). Ook handelingen waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig hebt, mogen in deze zones enkel worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder. Voor percelen langs de gewestweg is dit het

Agentschap Wegen en Verkeer. Deze machtiging vraagt u aan via het wegendistrict. De contactgegevens vindt u hier: <https://wegenenverkeer.be/over-ons/districten>

7. U mag in principe maar 1 toegang aanleggen van maximaal 4,5 meter breed. Buiten die toegang sluit u

uw perceel aan de perceelsgrens af met een fysieke scheiding waar geen voertuigen over kunnen rijden.

U mag geen inrit aanleggen tegenover de bomen van de weg. De plaats van uw toegangen, ramen en deuropeningen is ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur zoals bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten van nutsmaatschappijen en straatmeubilair.

8. Uw dorpels moeten boven het hoogste punt van de weg uitkomen. Als dat niet zo is, maakt u bij een

eventuele verhoging of verlaging van de weg geen aanspraak op een vergoeding om uw deuren, poorten en andere toegangen aan te passen. Ook loopt u meer risico op wateroverlast als de dorpels te laag zijn.

9. Bij sloopwerken: Ondergrondse constructies voor de rooilijn verwijdert u volledig. In de zone van de achteruitbouw breekt u alle constructies af tot minstens 1 meter onder het peil van het aanpalende openbaar domein. In de overblijvende keldervloeren maakt u per 4 m² gaten van 0,5 x 0,5 meter.

De overbodige aansluitingen op de riolering dicht u af ter hoogte van de grens van het openbaar domein.

10. Bij grondwerken: Grond voor de rooilijn vult u aan met niet-vervuilde aanvulgrond, op een manier dat geen verzakkingen of afvloeiingen mogelijk zijn. U mag geen steenpuin gebruiken om grond aan te vullen.

De aangevulde grond voor de rooilijn dekt u af met een laag teelaarde van 30 centimeter dik en wordt ingezaaid.

...”

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning. (2000/10060)
- Op 16/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie voor het slopen van een achterbouw, het bouwen van een nieuwe achterbouw en de verbouwing van het hoofdgebouw. (2014/10197)

Omgevingsvergunningen

- Op 06/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een eengezinswoning. (OMV_2020066700)
- Op 20/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een eengezinswoning. (OMV_2022152124)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Baarledorpstraat te Drongen. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door eengezinswoningen.

De aanvraag betreft het regulariseren van stapstenen in de voortuin. In de voortuin is een extra pad voorzien gaande van het openbaar domein naar de oprit en de voordeur. De oppervlakte betreft 8,5m². In de voortuin is reeds een oprit in de vorm van een karrenspoor aanwezig met beperkte verbreding ter hoogte van de voordeur.

1.6 Openbaar onderzoek

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

Niet tegenstaande werd er wel een bezwaar ingediend tijdens de procedure.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Bespreking bezwaar

Dit bezwaar wordt als volgt omschreven:

In de beschrijvende nota wordt gemeld dat de stapstenen los liggen. Echter zijn deze met stabilisé verankerd in de grond. Op de plannen wordt melding gemaakt dat de karrensporen zijn aangelegd in grind terwijl deze zijn aangelegd in kleiklinkers.

Beoordeling:

Het anders aanleggen van het materiaal van de vergunde oprit is geen deel van de aanvraag en wordt dan ook niet behandeld. Met de vermelding van losse stenen, wordt verondersteld dat deze niet aan elkaar geschakeld zijn. Of er al dan niet rechtstreeks onder de stenen extra verharding werd aangebracht maakt geen verschil in de behandeling van de aanvraag. Dit blijft dezelfde verhardingsgraad. Indien er tussen de stapstenen ook verharding zou zijn aangebracht, dan verhoogt de verharde oppervlakte. Echter kan dit op basis van de plannen niet worden nagegaan en wordt er geacht dat de plannen de werkelijke toestand waarheidsgetrouw weergeven.

[...]

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Verharding in de voortuin moet steeds tot het minimale en strikt noodzakelijke beperkt worden. Bij de voorgaande vergunning, die voorwaardelijk gunstig beslist werd door de Deputatie (OMV_2022152124), werd een autostaanplaats vergund bestaande uit een karrenspoor van telkens 70cm. In de motivatie is gesteld dat dit als dubbele functie dienst doet, nl. een pad naar de voordeur en een autostaanplaats.

Normaliter wordt er door de Stad Gent geen autostaanplaats in de voortuin toegestaan voor dit perceel, aangezien het een gesloten bebouwing betreft, getroffen door een rooilijn, waardoor de eigenlijke voortuin slechts een diepte heeft van 3m. Bij de beslissing in beroep werd hier een toegift gedaan in functie van de niet uitvoering (althans niet op korte termijn) van deze rooilijn om toch een staanplaats toe te staan. De verharding van deze staanplaats kwam in oppervlakte overeen met wat normaal gezien als strikt noodzakelijke verharding wordt beschouwd, nl. een pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur. Enkel en alleen omdat de totale verharding in de

voortuin hetzelfde bleef, kon de voorgestelde oplossing als karrenspoor in overweging genomen worden.

Door het aanleggen van een extra pad in stapstenen vergroot men de verhardingsgraad in de voortuin en creëert men een bijkomende toegang ter hoogte van het openbaar domein. Dit is bijkomend in strijd met de verleende vergunning.

Een extra pad naar de voordeur kan niet worden toegestaan. Dit gaat voorbij aan de voorgaande motivatie om een karrenspoor toe te staan. Enkel de vergunde situatie kan worden toegestaan.

Om die reden wordt er ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig wegens strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Beslissing:

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van stapstenen in de voortuin aan Ann-Sofie Demuyneck gelegen te Baarledorpstraat 82A, 9031 Gent.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De aanvrager haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- De aanwezige stapstenen uitsluitend een functioneel doel hebben, namelijk het veilig en praktisch bereiken van de woning en de brievenbus.
- Het huidige vergunde karrenspoor biedt geen volwaardige en comfortabele toegang wanneer een voertuig op de parkeerplaats staat. Bewoners en bezoekers komen dan bij het uitstappen onmiddellijk in de naastliggende groenzone terecht, wat vooral bij natte weersomstandigheden een minder veilige en minder praktische toegang tot de woning met zich meebrengt. Het karrenspoor werd smaller uitgevoerd dan vergund.
- De voortuin behoudt haar groene karakter. De impact is heel beperkt.
- De stapstenen en sokkels bestaan bovendien uit afzonderlijke elementen met ruime open tussenruimtes. Hierdoor blijft de bodem tussen de stenen onverhard en blijft de infiltratie van regenwater behouden.
- De aanvrager is bereid de oppervlakte van de stapstenen verder te beperken tot een minimum. De totale huidige oppervlakte bedraagt 4,111m². Deze kan met ongeveer 30% verminderd worden waardoor slechts nog ongeveer 2,909m² verharding voor stapstenen overblijft.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent

Deze instantie bracht op 10 augustus 2026 opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies uit (zie advies in eerste aanleg).

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 4 augustus 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 18 augustus 2026 volgend ongunstig advies uit:

..."

In het beroepsschrift zijn geen nieuwe argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 juni 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten (2023):

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Voorliggende aanvraag betreft de aanleg van stapstenen naar de voordeur in de voortuinstrook. De stapstenen (niet-waterdoorlatende verhardingen) kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens 1/4 van de afwaterende oppervlakte is).

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

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

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op 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 aangeduid als biologisch minder waardevol.

Voorliggende aanvraag betreft geen verkeersgenererend project. Ook heeft voorliggend project geen stikstofimpact t.g.v. stationaire bronnen. Het Stikstofdecreet is bijgevolg niet van toepassing.

Voorliggende aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

De aanvraag is gelegen in woongebied en is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan.

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

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

De aanvraag betreft het regulariseren van stapstenen in de voortuin.

Met de vergunning van 20 juli 2023 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor werken aan een eengezinswoning, waaronder een parkeerplaats in de vorm van twee karresporen. Deze karresporen bieden evenwel geen volwaardige toegang tot de voordeur wanneer een voertuig op de parkeerplaats staat. De aangevraagde stapstenen hebben bijgevolg een uitsluitend functioneel karakter en laten toe dat zowel bewoners als bezoekers de voordeur veilige kunnen bereiken.

De aanvrager heeft de stapstenen reeds aangelegd vanuit de veronderstelling dat deze onder de vrijstelling van artikel 2.1, 9° van het Vrijstellingenbesluit konden vallen, met name voor de strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw. Dit werd door het college van burgemeester en schepenen niet aanvaard, aangezien reeds een parkeerplaats met toegang tot de voordeur was vergund (OMV_2022152124). De aanvraag werd bijgevolg in eerste aanleg geweigerd.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Niet tegenstaande werd er wel een bezwaar ingediend tijdens de procedure. Het bezwaar werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"Dit bezwaar wordt als volgt omschreven:

In de beschrijvende nota wordt gemeld dat de stapstenen los liggen. Echter zijn deze met stabilisé verankerd in de grond. Op de plannen wordt melding gemaakt dat de karrensporen zijn aangelegd in grind terwijl deze zijn aangelegd in kleiklinkers.

Beoordeling:

Het anders aanleggen van het materiaal van de vergunde oprit is geen deel van de aanvraag en wordt dan ook niet behandeld. Met de vermelding van losse stenen, wordt verondersteld dat deze niet aan elkaar geschakeld zijn. Of er al dan niet rechtstreeks onder de stenen extra verharding werd aangebracht maakt geen verschil in de behandeling van de aanvraag. Dit blijft dezelfde verhardingsgraad. Indien er tussen de stapstenen ook verharding zou zijn aangebracht, dan verhoogt de verharde oppervlakte. Echter kan dit op basis van de plannen niet worden nagegaan en wordt er geacht dat de plannen de werkelijke toestand waarheidsgetrouw weergeven."

Dit standpunt wordt integraal bijgetreden. In het beroepsschrift wordt bevestigd dat de stapstenen bestaan uit afzonderlijke elementen met ruimte open tussenruimte. Hierdoor blijft de bodem tussen de stenen onverhard en blijft de infiltratie van het regenwater behouden. Als voorwaarde wordt evenwel opgelegd dat de overige oppervlakte van de voortuin, met uitzondering van de karrensporen en de stapstenen, vrij van bijkomende verharding moet blijven.

Er kan begrip worden opgebracht voor het standpunt van het college om de verharding in voortuinen maximaal te beperken, gelet op de problematiek van wateroverlast en verdroging. In voorliggende aanvraag is de oppervlakte van de stapstenen evenwel beperkt en heeft de ingreep een duidelijke functionele noodzaak. De aanvraag is ook niet in strijd met voorwaarden opgelegd in de vergunning van 20 juli 2023 (OMV_2022152124)

In het beroepsschrift stelt de aanvraagster bovendien bereid te zijn om de stapstenen verder te beperken. Door een aantal stapstenen te verwijderen zou de oppervlakte nog verder verminderd worden van 4,1m² naar ongeveer 2,9m². Het pad wordt hierdoor evenwel smaller, wat het praktische gebruik niet ten goede komt. Ook in de aangevraagde oppervlakte voldoet het pad aan art. 12 van het Algemeen Bouwreglement dat stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. De stapstenen laten toe dat het hemelwater ter plaatse in de bodem kan infiltreren, en hebben al bij al een beperkte oppervlakte.

Gelet op de beperkte oppervlakte van de stapstenen, hun functionele noodzaak, de mogelijkheid tot infiltratie van het hemelwater ter plaatse en de beperkte ruimtelijke impact van de ingreep, kan de aanvraag verenigbaar worden geacht met de goede ruimtelijke ordening. De rest van de voortuin wordt hierbij groen ingericht en behoudt aldus een overwegend onverhard karakter.

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

De aanvrager stelt onder meer dat 4,1m² extra verharding gerealiseerd werd in de voortuin, dat een functioneel toegangspad naar de voordeur noodzakelijk was, dat de controleur van de stad verwees naar het vrijstellingsbesluit, dat de aanvrager zich daarop baseerde, dat infiltratie mogelijk is op eigen terrein, dat de aangestelde tuinaannemer daarmee aan de slag gegaan werd, dat de aanvrager het gevraagde tot een minimum beperkt heeft, dat het om 4,101m² beperkt werd, dat de stapstenen 1 à 1,1 m breed werden met open ruimte ertussen, dat het water op eigen bodem infiltreert, dat de aanvrager ter goeder trouw was, en handelde op basis van de info verleend door de controleur van de stad, die ter plaatse kwam, dat dan ook gevraagd wordt vergunning te verlenen zoals aangevraagd, de suggestie zoals opgenomen in het beroepsschrift wordt zo mogelijk genegeerd, dat het immers slechts om stapstenen gaat.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een beperkt gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026040464 ingediend door Demuyndt kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud Officieel versie PIV3 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026040464 ingediend door Demuynck wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 21 april 2026 moeten nageleefd worden.
- De overige oppervlakte van de voortuin, met uitzondering van de vergunde karresporen en de stapstenen, dient onverhard en groen ingericht te worden. Bijkomende verhardingen zijn niet toegestaan

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.

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

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-01 16:04:48 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

