

Deputatie

Besluit

Zitting van 23 mei 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023123207

66 **2024_DEP_01648** **OVberoep - Gent - Le Rycke en Le Rycke G en D bvba - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 23 mei 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

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

De heer Glenn Le Rycke en Le Rycke G&D bvba, Bassebeekwegel 15 te Gent, hebben per beveiligde zending van 26 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend in Gent.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie 2023123207.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent (Drongen), Abdijmolenstraat 32 en 34, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie C, nr. 467K15.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van een bakkerij met een appartement naar wellness/schoonheidssalon met een appartement + de exploitatie van wellness L'Eau Douce.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Le Rycke Glenn en Le Rycke G & D bvba

- inrichtingsnummer 20220927-0008

- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

- o **17.4. (3)**

de maximale opslag van 500 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

o **32.8.1.1°a) (3)**

een indoor zwembad met een oppervlakte van 18 m².

o **32.8.1.2°(3)**

een outdoor jacuzzi

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 7 december 2023 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van donderdag 4 januari 2024 beroep ingesteld door de heer Tom Huygens en de heer Jorn Houvenaeghel, advocaten, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 29 januari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 13 februari 2024 werd een gewijzigde projectinhoud (PIV3) overgemaakt. Hiermee wenst de aanvrager tegemoet te komen aan de opmerkingen van de stad Gent door het voorzien van een groendak.

Op 5 maart 2024 werd een gewijzigde projectinhoud (PIV4) overgemaakt. Op vraag van de provinciaal omgevingsambtenaar werden in het luik iioa verduidelijkende plannen toegevoegd met aanduiding van de installaties en producten.

Op 14 maart 2024 werd door de aanvrager termijnverlenging gevraagd. De aanvrager heeft kennisgenomen van het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar en wil hieraan tegemoetkomen. Om het wijzigingsverzoek te kunnen samenstellen en indienen is echter meer tijd nodig.

Gelet op het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging werd in toepassing van art. 66§2/1 van het omgevingsvergunningsdecreet de termijn verlengd met 60 dagen tot en met 28 mei 2024.

Op 28 maart 2024 werd een gewijzigde projectinhoud (PIV 5) overgemaakt. Hiermee wenst de aanvrager tegemoet te komen aan de opmerkingen gemaakt in het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar.

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. De voorgelegde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee en komen tegemoet aan de uitgebrachte adviezen.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 mei maart 2024.

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 23 april 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens de aanvrager: de heer Jorn Houvenaeghel, advocaat.

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 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 binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zesde wijziging vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2018, en van kracht op 1 juni 2018.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 8 november 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen

- Op 25/01/2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor de exploitatie van een (privé)wellness (L'eau Douce) (OMV_2021048147).
- Op 02/02/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een bakkerij met appartement naar wellness/schoonheidssalon met appartement + de exploitatie van wellness L'Eau Douce (OMV_2022151753):

"De aanvraag werd geweigerd omdat deze niet voldeed aan de brandweernormen.

Er werd geoordeeld dat de uitbreiding de toets aan de goede ruimtelijke ordening

niet doorstond. De aanvraag werd tevens strijdig met artikels 13 (hemelwaterput) en 14 (groendak) van het algemeen bouwreglement geacht."

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/12/1966 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van winkelhuis tot bakkerij (1966 DR 129).

Bouwmisdrijven

Op 28/06/2023 werd een proces-verbaal met nr. 2023515.002 opgemaakt voor:

- overdekken van de bestaande koer met een plat dak dat voorzien is van 2 lichtkoepels.
- het aanleggen van een dakterrasbetegeling op het plat dak van het gelijkvloers, aan de achtergevel van het hoofdgebouw. Aan de rechter zijde van het dakterras werd een oprolbaar zichtschermbekleding geplaatst.
- in de gelijkvloerse achterbouw werd de zolderruimte boven de vroegere bakkersatelier afgebroken en werd het bestaande dak vervangen door een nieuw plat dak.
- een bestemmingswijziging van de functie 'handel' (bakkerij) naar de functie 'diensten'(wellness-schoonheidssalon).

1.5 Beschrijving van de omgeving, de aanvraag en het project

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Abdijmolenstraat in Drogen, deelgemeente van Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in gesloten en halfopen verband. Het pand in kwestie betreft een gesloten bebouwing met 2 bouwlagen en een hellend dak.

De aanvraag betreft de regularisatie van een functiewijziging en verbouwing van een bakkerij met woonentiteit naar wellness/schoonheidssalon met woonentiteit en de exploitatie ervan. De bakkerij die zich gelijkvloers bevond werd integraal omgevormd tot schoonheidssalon en wellness. Hierbij werd de bestaande binnentuin tussen het bakkersatelier en de garage overdekt. De voormalige binnentuin werd ingericht als ontvangstruimte voor de wellness. De garage werd op zijn beurt omgevormd tot een bergruimte en de inkomhal die toegang biedt tot de wellness. De wellness beschikt over een sauna, binnenzwembad, douches en toilet. Centraal ter hoogte van het gelijkvloers wordt een nieuwe keuken, toilet en berging ingericht. De winkelruimte vooraan het pand en de keuken werden omgevormd naar schoonheidssalon. Het schoonheidssalon heeft een aparte ingang langs de voorgevel. Verder werd de zolderruimte boven het bakkersatelier afgebroken en werd het dak vervangen door een nieuw plat dak. Het nieuwe platte dak heeft een hoogte van 3 m. De woonentiteit op de verdiepingen blijft onveranderd, er worden enkel werken uitgevoerd ter hoogte van het dakterras. De woonentiteit bevat 3 slaapkamers en heeft een dakterras toegankelijk via de keuken. Het bestaande dakterras zal worden voorzien van een vast zichtscherm (hoogte: 2 m) op de rechter perceelsgrens. Het dakterras zal beperkt worden tot een bouwdiepte van max. 15 m. Met het wijzigingsverzoek van 13 februari 2024 werd op het plat dak een groendak voorzien van 86 m².

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuw wellnesscentrum. Klanten kunnen de wellness gedurende enkele uren of een volledige dag afhuren. De wellness omvat volgende faciliteiten: indoorzwembad, outdoor jacuzzi, hamam, infraroodcabine, sauna, relaxatieruimte, douches en toilet. Daarnaast is er nog een aparte technische ruimte.

1.5.2.2 Omschrijving iioa

De IIOA hebben betrekking op:

- een indoorzwembad van 18 m²
- een jacuzzi
- de opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen

De opslag van gevaarlijke producten betreft hoofdzakelijk de opslag van producten in functie van de desinfectie van het water (chloor) en het regelen van de pH.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden geen bezwaren ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag betreft de regularisatie van een functiewijziging en verbouwing van een bakkerij met woonentiteit naar wellness/schoonheidssalon met woonentiteit + de exploitatie ervan. Een functiewijziging van bakkerij naar wellness en schoonheidssalon is ruimtelijk inpasbaar. Het pand bevindt zich nabij de kern van de deelgemeente Drongen. De dorpskern van de deelgemeente heeft een lokale aantrekking. Het beoogde kleinhandelsaanbod moet in evenwicht zijn met de reeds aanwezige voorzieningen. Er wordt gestreefd naar een evenwichtig aanbod van voorzieningen. Er wordt eveneens in de dorpskernen gestreefd naar verdichting. Deze verdichting kan gerealiseerd worden door economische activiteit of wonen te voorzien boven de handelspanden. De omschakeling op plintniveau van handelspand naar pand met een andere economische invulling is mogelijk. Dit onder de voorwaarde dat de etalagelijijn niet wordt onderbroken en dat de activiteit vanaf de straatzijde zichtbaar blijft. Etalagefunctie en ramen die uitkijken op de straatzijde mogen niet

afgeplakt worden. Het omvormen van de horecazaak tot schoonheidssalon is in voorliggend geval stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De verbouwingswerken handelen voornamelijk over interne aanpassingen en een beperkte uitbreiding. In de vergunde situatie was het perceel quasi volledig bebouwd of verhard.

Centraal aan de linker zijde bevond zich evenwel nog een binnentuin en ook achteraan bevond zich nog een beperkte buitenruimte. Met deze aanvraag wenst men het dichtbouwen van deze buitenruimte te regulariseren. Dit is niet aanvaardbaar. De bebouwingsgraad in de vergunde situatie was reeds maximaal, het verder bebouwen van dit perceel is niet aanvaardbaar. Dit heeft een negatieve impact op de waterhuishouding van het perceel.

De aanvraag is strijdig met artikel 13 en 14 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Er werden grondige verbouwingswerken uitgevoerd op het gelijkvloers waarbij de riolering werd aangepast. Echter wordt geen hemelwaterput voorzien, noch een groendak aangelegd. Bijgevolg doorstaat de aanvraag de hemelwatertoets niet (zie waterparagraaf). Nuttig hergebruik van hemelwater staat voorop. De aanwezige functie nl. wellnesscentrum zal sowieso een zeker waterverbruik kennen waardoor het aangewezen is een hemelwaterput te plaatsen. Aangezien de volledige site verhard en bebouwd is, kan er ook geen waterinfiltratie plaats vinden op eigen terrein. Bijgevolg is het dan ook gewenst het water op eigen terrein op te vangen en te hergebruiken. Indien het technische niet mogelijk is een hemelwaterput te plaatsen, moet het platte dak als groendak aangelegd worden. Zo kan het hemelwater ter plekke gebufferd worden en wordt het niet rechtstreeks afgevoerd naar de riolering.

Ten slotte vraagt men het uitbreiden van het dakterras en plaatsen van een zichtscherm langs de rechter perceelsgrens aan. Het dakterras wordt voorzien tot een bouwdiepte van 15 m. Het uitbreiden van het dakterras, alsook het plaatsen van het zichtscherm zullen slechts een beperkt impact hebben op de omgeving. Dit aangezien de gemene muur langs de linker perceelsgrens reeds tot een bouwdiepte van 15 m reikt. Het voorzien van een zichtscherm langs de rechter perceelsgrens geeft de rechterbuur ook de mogelijkheid een dakterras in te richten.

Er wordt opgemerkt dat langs de voorgevel publiciteit werd aangebracht zonder vergunning. Het aanbrengen van publiciteit is in vele gevallen vergunningsplichtig. Verder wordt opgemerkt dat spuiers niet mogen afwateren op het openbaar domein. Afwatering van balkons moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel. Voor het overige moet de overloop en backwash van het binnenzwembad op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten worden.

Conclusie: de aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking.

Het overdekken van de centrale buitenruimte kan niet worden aanvaard. De aanvraag kent een negatieve waterparagraaf en is strijdig met artikel 13 en 14 van het algemeen bouwreglement.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er worden geen opmerkingen gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

CONCLUSIE

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

Ongunstig. De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met artikels 12-14 van het algemeen bouwreglement) en niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (te groot aandeel verharding en bebouwing op het perceel & negatieve waterparagraaf).

Volgende rubrieken worden ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag gevaarlijke producten in kleine verpakkingen klasse 3 Nieuw	500 liter

32.8.1.1 ^a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m ² indoor zwembad van 3m op 6m klasse 3 Nieuw	18 m ²
32.8.1.2 ^o	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden outdoor jacuzzi klasse 3 Nieuw	1 jacuzzi

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een bakkerij met een appartement naar wellness/schoonheidssalon met een appartement + de exploitatie van wellness L'Eau Douce aan de heer Glenn Le Rycke en Le Rycke G & D bvba (O.N.:0887818036) gelegen te Abdijmolenstraat 32 en 34, 9031 Drongen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Wellness L'eau Douce met inrichtingsnummer 20220927-0008 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubrieken

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag gevaarlijke producten in kleine verpakkingen klasse 3 Nieuw	500 liter
32.8.1.1 ^a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m ² indoor zwembad van 3m op 6m klasse 3 Nieuw	18 m ²
32.8.1.2 ^o	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden outdoor jacuzzi klasse 3 Nieuw	1 jacuzzi

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

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

- I.v.m. de watertoets

De aanvrager wenst een groendak te installeren gelet dat het technisch onmogelijk is om wegens de beperkte oppervlakte een hemelwaterput te installeren. Het Algemeen Bouwreglement voorziet hier een afwijking voor.

- I.v.m. het dichtmaken van de binnenkoer

In de vergunde toestand bevindt zich centraal aan de linkerzijde nog een koertje met een open gedeelte van ca. 5m op 2,5 m. De binnenkoer was volledig ingesloten en integraal verhard. Kwalitatief en nuttig was deze niet. Het schoonheidssalon vereist geen buitenruimte. Bovendien resteert er nog een buitenruimte achteraan aansluitend op de wellness. Het dichtbouwen van de binnenkoer resulteert in bruikbare en nuttige binnenruimte voor de gelijkvloerse functie.

Er kan niet akkoord gegaan worden met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen die stelt dat de bebouwingsgraad hierdoor te hoog zou worden en dat dit een negatieve impact heeft op de waterhuishouding.

Het nagenoeg volledig bebouwd en/of verhard zijn van percelen is niet vreemd aan de onmiddellijke omgeving. In sommige gevallen is de verharde oppervlakte nog hoger. Bovendien is het schoonheidssalon niet gebaat met een buitenruimte.

Tenslotte moet nog opgemerkt worden dat de brandweer ter plaatse is gekomen. Het afdekken van de binnenkoer is noodzakelijk geacht om brandoverslag tegen te gaan. In vergelijking met de vorige aanvraag ligt thans een gunstig brandweeradvies voor.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 29 januari 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 6 februari 2024 volgend ongunstig advies uit: *"Het huidig advies*

(a) *Herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 07/12/2023 in eerste aanleg*

(b) *Voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:*

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

De oppervlakte buitenruimte die men heeft overdekt, nl. 13 m², zal men compenseren door 13 m² plat dak als groendak aan te leggen.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Deze elementen wijzigen het standpunt van het college niet.

Conclusie

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

..."

1.11 Wijzigingsverzoek dd. 28 maart 2024 (PIV 5)

Op 28 maart 2024 werd door de aanvrager op het loket een wijzigingsverzoek ingediend (PIV5). Om tegemoet te komen aan het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar wenst de aanvrager met dit wijzigingsverzoek volgende aanpassingen en verduidelijkingen aan de aanvraag door te voeren:

Met betrekking tot de binnenkoer:

De binnenkoer wordt terug open gemaakt. Gezien huidige aanvraag een regularisatie betreft, betekent deze aanpassing het afbreken van de overdekking van de binnenkoer. Bijkomend wordt de binnenkoer volledig onthard. Er wordt enkel nog een beperkt pad in stapstenen voorzien van deur tot deur, hetgeen noodzakelijk is om van het hoofdgebouw de achterbouw te bereiken. De overige ruimte wordt met groen beplant.

Met betrekking tot de achtertuin:

In de vergunde toestand is de achtertuin een graszone. Deze zone werd aangelegd als terras. De aanvrager supprimeert de verharding van de achtertuin er wordt enkel een pad aangelegd in stapstenen tot aan de aanwezige jacuzzi. De overige ruimte wordt wederom met groen beplant.

Met betrekking tot de reclame:

De aanvrager heeft de vergunningsplichtige reclame verwijderd van de voorgevel.

Met betrekking tot het groendak

Door het niet dichtmaken van de binnenkoer verkleint het dakoppervlak en dus ook het groendak. Er resteert conform het Algemeen Bouwreglement nog voldoende groendak, met name 76,12m².

Motivering

2.1 De watertoets

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Conform het algemeen bouwreglement artikel 13 moet een voldoende grote hemelwaterput (min. 7500 liter) geplaatst worden met nuttig hergebruik. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken. Het opgevangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

In voorliggende aanvraag is geen hemelwaterput voorzien.

Met het wijzigingsverzoek van 13 februari 2024 wordt gevraagd af te wijken van het ABR door het voorzien van een groendak. De dakstructuur werd gecontroleerd en hiervoor geschikt bevonden. Het groendak zal conform het Algemeen Bouwreglement uitgevoerd worden.

Het plat dak wordt, rekening houdende met de aanwezige zonnepanelen, maximaal voorzien van een groendak. De totale oppervlakte van het groendak bedraagt 86,68 m², wat ruim meer dan de 13 m² die in het bestreden besluit conform het Bouwreglement wordt opgelegd.

Hiermee komt de aanvrager tegemoet aan de opmerking van de stad Gent betreffende de aanleg van een groendak.

Met het wijzigingsverzoek van 28 maart 2024 (PIV5) wordt voorgesteld om het dak van de binnenkoer af te breken, waardoor de totale oppervlakte van het groendak verkleint naar 76,12m².

Het Algemeen Bouwreglement voorziet een vrijstelling voor het plaatsen van een hemelwaterput indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. De aanvrager argumenteert in het beroepsschrift waarom het technisch niet mogelijk is om een hemelwaterput te voorzien. Er is onvoldoende onbebouwde ruimte om een hemelwaterput te plaatsen. Gelet op het gesloten karakter van het gebouw zouden te ingrijpende werken dienen te gebeuren. Deze argumentatie kan aanvaard worden.

De aanvrager voorziet in PIV5 het aanleggen van een groendak van 76m². Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerking in de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen: *"Indien het technische niet mogelijk is een hemelwaterput te plaatsen, moet het platte dak als groendak aangelegd worden. Zo kan het hemelwater ter plekke gebufferd worden en wordt het niet rechtstreeks afgevoerd naar de riolering."*

Bijkomend worden de binnentuin en de achtertuin onthard. Er wordt bijgevolg voldaan aan artikelen 13 en 14 van het bouwreglement.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.3.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in gesloten en halfopen verband.

2.3.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalwater

De wellness is, met uitzondering van het groot verlof, bijna alle dagen open.

Er is een maximale lozing van huishoudelijk afvalwater van 300 m³ gebaseerd op een jaarlijks stadswaterverbruik van 300 m³.

Het huishoudelijk afvalwater van de jacuzzi wordt op ca. 15 m³ per jaar geraamd en van het zwembad op ongeveer 30 m³ per jaar. Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de douche, de toiletten en het onderhoud wordt op 255 m³ per jaar ingeschat.

De wellness kan gebruikt worden door maximaal 10 personen tegelijk, maar meestal wordt de wellness afgehuurd per koppel.

Gemiddeld zijn er 2 à 3 verhuringen per dag van meestal 2 personen.

Het jacuzzi- en het zwembadwater betreft circulair water dat wordt ontsmet met chloor en via een zandfilter en aldus opnieuw wordt gebruikt. Beide beschikken over een aparte behandelingsinstallatie.

Wekelijks wordt de zandfilter van beide installaties manueel teruggespoeld met een gemiddeld waterverbruik van 200 liter voor de jacuzzi en 400 liter voor het zwembad.

Op basis van de bezetting en het ingeschatte lozingsdebiet kan het gegenereerde afvalwater als huishoudelijk afvalwater beschouwd worden.

Aangezien het maximaal lozingsdebiet minder dan 600 m³/jaar bedraagt, betreft dit een niet-ingedeelde lozing van huishoudelijk afvalwater die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Bodem- en grondwater

De opslag van de chemicaliën in kleine verpakkingen gebeurt in een apart lokaal.

2.3.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de gemelde klasse 3 iioa's onder de algemene en toepasselijke sectorale milieuvorwaarden van Vlarem II.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

2.4 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.4.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.4.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4.3 De juridische toets

2.4.3.1 *Toetsing aan het gewestplan*

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van een functiewijziging van bakkerij naar wellness/schoonheidssalon, het dichtmaken van de binnenkoer en werken op het terras. De aanvraag is gelegen in woongebied.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4.3.2 *Toetsing aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent*

Voorliggende aanvraag werd ingediend op 26 september 2023. Bijgevolg is het Algemeen Bouwreglement 2022 nog van toepassing op de aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent stelt dat de aanvraag strijdig is met artikelen 12 – 14 van het Algemeen Bouwreglement:

Artikel 12 Beperken van verhardingen

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

Artikel 13 Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening

Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de oppervlakte groter dan 40 m² is.

...

Voor toepassing van artikel 9 van de gewestelijke hemelwaterverordening gelden volgende volumes voor de hemelwaterput:

- *Het volume van de hemelwaterput bedraagt bij een eengezinswoning minimum 5.000 liter.*
- *Het volume van de hemelwaterput bedraagt in alle andere gevallen 50 liter per m² in rekening te brengen dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd kan worden aangetoond dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn. Bij nieuwbouw en herbouw wordt de volledige dakoppervlakte in rekening gebracht. Bij verbouwingen (al dan niet met uitbreiding) wordt slechts de helft van de totale dakoppervlakte in rekening gebracht.*

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer bij verbouwingen vrijstellen van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput of toestaan dat een kleinere hemelwaterput wordt geplaatst, indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

Artikel 14 Groendak

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m²."

Het college van burgemeester en schepenen stelt dat de overdekking van de koer moet voorzien worden als groendak, tenzij het wordt aangesloten op een voldoende grote hemelwaterput.

Tegelijkertijd wordt gesteld dat het overdekken van de koer ongewenst is, omdat deze koer één van de weinige buitenruimtes op de site betreft.

De aanvrager diende in fase van beroep een wijzigingsverzoek in waarbij een groendak voorzien wordt van 86 m².

Voorliggende aanvraag blijft echter in strijd met artikel 12 van het Algemeen Bouwreglement.

Voorliggende aanvraag voorziet enerzijds in het overkappen van de binnentuin, anderzijds wordt op het inplantingsplan bestaande/nieuwe toestand ook de achtertuin volledig verhard. In de vergunde toestand is de achtertuin een graszone. In de bestaande en nieuwe toestand wordt de achtertuin aangelegd met waterdoorlatende tegels. Hiermee wordt 100 % van het perceel verhard. De aanvraag is hierdoor in strijd met artikel 12 van het Algemeen Bouwreglement, de verhardingen worden immers niet tot een minimum beperkt, maar gemaximaliseerd. Bovendien kan de achtertuin bezwaarlijk als 'strikt noodzakelijke verharding' gezien worden.

Met het wijzigingsverzoek van 28 maart 2024 (PIV 5) wordt de binnenkoer terug opengemaakt én onthard. Er wordt enkel nog een beperkt pad in stapstenen voorzien van deur tot deur, om van het hoofdgebouw de achterbouw te bereiken. De overige ruimte wordt met groen beplant. Ook de achtertuin wordt onthard, er wordt enkel een pad aangelegd in stapstenen tot aan de aanwezige jacuzzi. De overige ruimte wordt wederom met groen beplant.

De aanvrager voldoet hiermee aan artikel 12 van het bouwreglement.

Bijkomend werd met de wijzigingsverzoeken een groendak aangelegd en geargumenteed waarom het technisch niet haalbaar is om een hemelwaterput te plaatsen. De aanvrager voldoet hiermee aan artikelen 13 en 14 van het Algemeen Bouwreglement. Voor de bespreking hiervan wordt verwezen naar de watertoets.

De aanvraag doorstaat bijgevolg de juridische toets.

2.4.3.3 Onvolledigheid dossier

Overeenkomstig artikel 7 §2 Omgevingsvergunningsdecreet moeten alle onlosmakelijk verbonden vergunningsplichtige handelingen gezamenlijk aangevraagd worden.

De stad Gent merkte reeds op dat een gevelreclame voorzien is, maar dat deze geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag. Het aanbrengen van niet-lichtgevende zaakgebonden publiciteitsinrichtingen aan een vergund of vergund geacht gebouw, met een totale oppervlakte van maximaal 4 m² per zaak is vrijgesteld van vergunning. De gevelreclame op de foto's toegevoegd aan het dossier lijken hieraan niet te voldoen, bijgevolg dient dit te worden aangevraagd.

In de vergunde toestand is de achtertuin ingericht als graszone. In de bestaande en nieuwe toestand wordt de achtertuin aangelegd met waterdoorlatende tegels. Het aanleggen van verhardingen in de

achtertuin is slechts vrijgesteld in bepaalde gevallen voor een oppervlakte van maximaal 80 m² tot op 1 m van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur. Voor desbetreffend perceel is de verharding voorzien tot tegen de perceelsgrens en zowel langs de achterste perceelsgrens als de rechter zijdelingse perceelsgrens is geen scheidingsmuur aanwezig. De aangelegde verhardingen lijken bijgevolg niet onder het vrijstellingenbesluit te vallen en dienen ook aangevraagd te worden. Met het wijzigingsverzoek van 28 maart 2024 (PIV 5) liet de aanvrager weten dat de vergunningsplichtige reclame werd verwijderd. Ook de achtertuin wordt opnieuw onthard.

2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavige aanvraag tot omgevingsvergunning naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het gebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van de functiewijziging van een bakkerij naar een wellness/schoonheidssalon, het dichtmaken van de binnenkoer en werken op het terras.

- functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen nabij het centrum van Drongen. Het standpunt van de stad Gent wordt bijgetreden wat betreft de functionele inpasbaarheid van de aanvraag:

"Een functiewijziging van bakkerij naar wellness en schoonheidssalon is ruimtelijk inpasbaar.

Het pand bevindt zich nabij de kern van de deelgemeente Drongen. De dorpskern van de deelgemeente heeft een lokale aantrekking. Het beoogde kleinhandelsaanbod moet in evenwicht zijn met de reeds aanwezige voorzieningen. Er wordt gestreefd naar een evenwichtig aanbod van voorzieningen.

Er wordt eveneens in de dorpskernen gestreefd naar verdichting. Deze verdichting kan gerealiseerd worden door economische activiteit of wonen te voorzien boven de handelspanden.

De omschakeling op plintniveau van handelspand naar pand met een andere economische invulling is mogelijk. Dit onder de voorwaarde dat de etalagelijn niet wordt onderbroken en dat de activiteit vanaf de straatzijde zichtbaar blijft. Etalagefunctie en ramen die uitkijken op de straatzijde mogen niet afgeplakt worden. Het omvormen van de horecazaak tot schoonheidssalon is in voorliggend geval stedenbouwkundig aanvaardbaar."

- ruimtegebruik en bezettingsgraad

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 314 m² en is bijna volledig bebouwd. Centraal aan de linker zijde bevond zich in de vergunde toestand nog een binnentuin (aangelegd met kiezelverharding) en ook achteraan bevond zich nog een beperkte buitenruimte (ongeveer 24 m²) ingericht als graszone.

Met deze aanvraag wenst men het dichtbouwen van de binnentuin aan linkerzijde te regulariseren. De oppervlakte van de binnentuin bedraagt ong. 6 m op 2,5 m. Het standpunt van de stad Gent wordt bijgetreden dat het dichtbouwen van deze ruimte niet aanvaardbaar is.

De bebouwingsgraad in de vergunde situatie is reeds maximaal, het verder bebouwen van dit perceel is niet aanvaardbaar en overstijgt de draagkracht van het perceel.

Gelet op het grote bebouwingspercentage van het perceel (ongeveer 88 %) en gelet op de weinige buitenruimte die het perceel omvat, vormt dergelijke ingesloten buitenruimte wel degelijk een meerwaarde. De aanvrager wordt niet gevolgd wanneer hij stelt dat deze ruimte niet kwalitatief en nuttig is.

Het feit dat het schoonheidssalon geen buitenruimte vereist, is geen afdoende reden om de weinige buitenruimte die het perceel nog rest, volledig toe te bouwen. Uit het feit dat de aanvrager stelt dat het dichtbouwen van de binnenkoer resulteert in bruikbare en nuttige binnenruimte voor de gelijkvloerse verdieping, kan alleen maar besloten worden dat voor voorliggend perceel een te zwaar

programma gekozen werd en dat dit programma niet kwaliteitsvol op het perceel kan ingericht worden.

Het argument dat het afdekken van de binnenkoer noodzakelijk is om brandoverslag tegen te gaan, blijkt geenszins uit het brandweeradvies.

Ook de beperkte buitenruimte achteraan het perceel werd volledig verhard, hierdoor wordt 100 % van het perceel verhard. Ook dit wijst op een te zwaar bouwprogramma voor voorliggend perceel.

Met het wijzigingsverzoek van 28 maart 2024 (PIV 5) wordt de achtertuin opnieuw onthard (cfr. vergunde toestand) en wordt de binnenkoer terug open gemaakt. Bijkomend wordt de binnenkoer volledig onthard, enkel een beperkt pad in stapstenen wordt voorzien. De overige ruimte wordt met groen beplant. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent formuleerde met betrekking tot het dakterras een gunstig advies: *"Ten slotte vraagt men het uitbreiden van het dakterras en plaatsen van een zichtscherms langs de rechter perceelsgrens aan. Het dakterras wordt voorzien tot een bouwdiepte van 15 m. Het uitbreiden van het dakterras, alsook het plaatsen van het zichtscherms zullen slechts een beperkt impact hebben op de omgeving. Dit aangezien de gemene muur langs de linker perceelsgrens reeds tot een bouwdiepte van 15 m reikt. Het voorzien van een zichtscherms langs de rechter perceelsgrens geeft de rechterbuur ook de mogelijkheid een dakterras in te richten."*

Dit kan worden bijgetreden.

Rekening houdende met bovenstaande en gelet op de aangebrachte wijzigingen (PIV 5) kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

2.4.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de juridische toets en de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

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

De aanvrager stelt onder meer te verwijzen naar de nota, dat aanpassingen gemaakt werden om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de POA, dat aan de 3 opmerkingen tegemoet gekomen werd: dat de binnenkoer open gemaakt wordt, dat dit een verbetering is, dat de achtertuin onthard wordt, en dat het reclamepaneel verwijderd werd, dat er meer dan voldoende groendak blijft, dat er 76 m² voorzien wordt, meer dan 60 m² te veel, dat tegemoet gekomen wordt aan de weigering en aan het standpunt van de POA.

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

2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023123207 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV5, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023123207 ingediend door Le Rycke en Le Rycke G en D bvba wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV5, onder voorwaarden, onder volgende voorwaarden:

- Er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden, opmerkingen en/of aandachtspunten opgenomen in het brandweeradvies van Brandweer op 8 november 2023.

De wijzigingen in PIV 5, dewelke niet aan de brandweer werden voorgelegd, dienen door de aanvrager nog voorgelegd te worden aan de brandweer alvorens de werken uit te voeren.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant Le Rycke Glenn en Le Rycke G & D bvba met inrichtingsnummer 20220927-0008 gemelde klasse 3 rubrieken:

17.4. (3) de maximale opslag van 500 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

32.8.1.1^oa) (3) een indoor zwembad met een oppervlakte van 18 m².

32.8.1.2^o(3) een outdoor jacuzzi

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Artikel 3

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. 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^o als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

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

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

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

6^o 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^o, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonbaar 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^o 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 inkennistelling 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

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat. De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens