

Deputatie

Besluit

Zitting van 17 juli 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024161813

**54 2025_DEP_03630 OVberoep 2024161813 - Gent - Lissens - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Feitelijke en juridische gronden

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

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

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

Mevrouw Inne Lissens, Peerstraat 91 te Gent, heeft per beveiligde zending van 20 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024161813.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gent, Peerstraat 91-93, kadastraal gekend 16° afdeling, sectie K, nr. 821S.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar wonen (nieuwe woongelegenheid).

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 20 maart 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 20 april 2025 beroep ingesteld door meester Virginie Tombeur, namens de aanvrager.

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

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 juni 2025.

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 1 juli 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Namens de aanvrager: meester Virginie Tombeur.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het project ligt in een site die op 9 mei 2003 beschermd werd als monument: 'Beluik Hof van Barmhartigheid'.

Hierbij werd genoteerd: 'Het gebouwencomplex van een nog door groen omgeven oude hoeve vormt een sterk beeldbepalend element in het straatbeeld als een van de schaars geworden getuigen van de vroegere landelijke omgeving van Rooigem'.

- De site met adres te Peerstraat 79-87 en 91-93 is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Beluik Hof van Barmhartigheid' met ID nummer 135932 en wordt als volgt beschreven:

"De zogenaamde Hof Van Barmhartigheid is als oude hoeve, opklimmend tot de 18^{de} eeuw, een unieke getuige van het landelijk verleden van Rooigem. ..."

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 28 februari 2025 volgend advies uit:

"geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 20/12/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een aanbouw aan een bestaande woning en het slopen van een bijgebouw. (OMV_2018124496)
- Op 21/10/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herinrichten van de cluster Nekkersputstraat. (OMV_2020100950)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 16/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en restauratie van een beschermd monument "hof van barmhartigheid". (2005/556)
- Op 21/01/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van een bestaande vergunning voor verbouwing van een deel van een beschermd monument. (2009/985)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het voorliggende pand ligt in de Peerstraat in de wijk Brugse Poort - Rooigem. De omgeving bestaat voornamelijk uit woonbebouwing in verscheidene bouwtypologieën. De meeste panden beschikken over 2 tot 3 volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellend dak.

De aanvraag betreft volgende stedenbouwkundige handelingen:

1/ Het regulariseren van de functiewijziging van het perceel Peerstraat 91-93. Nummer 93 van de boerenwoning werd gebruikt als kantoorruimte, hiervoor wordt een functiewijziging aangevraagd naar wonen. De woning heeft een oppervlakte van 72,45 m², een eigen buitenruimte van 31,49 m² en een gemeenschappelijke buitenruimte met de rest van de opgesplitste boerenwoning. De leefruimte en open keuken (36,92 m²), berging (3,84 m²), badkamer (5,15 m²) en extra leefruimte (11 m²) bevinden zich op het gelijkvloers. De slaapkamer (20,87 m² met 9,51 m² op 1,8 m doorloophoogte) bevindt zich op de mezzanine. De woning beschikt reeds over aparte meters voor water, gas en elektriciteit. De toegang tot nr. 93 werd reeds voorzien in het inplantingsplan in vergunning OMV_2018124496. Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan de riolering, de woning is reeds aangesloten op een septische put en hemelwaterput.

2/ Het wijzigen van de omgevingsaanleg en van de toegang tot de voortuin.

De verharding en de beplanting van de percelen met huisnummer 91-93 worden gewijzigd (wijziging verharding en aanplanten van haagstructuren).

Er wordt niet gespecificeerd welke beplanting dit is, hoe hoog deze is en welke verharding aangelegd wordt. De bestaande terrasverharding blijft behouden. Het pad naar de woningen wordt licht gewijzigd alsook de verharding van de staanplaats in de voortuin.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De site werd beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde en de industrieel-archeologische waarde. De inventaris van het bouwkundig erfgoed vermeldt de architecturale en historische waarde.

De aanvraag betreft:

1/ Een functiewijziging tot wonen. *Voor deze functiewijziging moeten geen bouwkundige aanpassingen gebeuren aan de gebouwen met erfgoedwaarde binnen het beschermde monument. Vanuit erfgoedstandpunt wordt de functiewijziging vanuit het behoud van erfgoedwaarde gunstig beoordeeld.*

2/ De omgevingsaanleg van en de toegang tot de voortuin.

Hierover wordt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed nog vermeld:

"De zogenaamde Hof van Barmhartigheid, gelegen tussen de Peerstraat en de Nekkersputstraat, is een oude hoeve, later omgevormd tot een complex van arbeidershuisjes rondom een rechthoekige binnenplaats, toegankelijk via een klein populierendreefje en is omgeven door een moestuin en boomgaard."

Deze oorspronkelijke toegang bevindt zich op het terrein van de huisnummers 78-89. De huisnummers 91-93 hebben een afzonderlijke oprit aan de zijkant van de site.

Op de plannen, horende bij de aanvraag, worden de verharding en de beplanting van de percelen met huisnummer 91-93 gewijzigd (wijziging verharding en aanplanten van haagstructuren). Er wordt niet gespecificeerd welke beplanting dit is, hoe hoog deze is en welke verharding aangelegd wordt.

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bijlage 2 Addenda B30-E12 was het noodzakelijk om addendum "B33 – informatie onroerend erfgoed", toe te voegen aan de aanvraag. De elementen vermeld in artikel 6.3.2, tweede lid, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, moeten worden toegevoegd als de aanvraag betrekking heeft op handelingen aan of in een beschermd goed, waarvoor een toelating vereist is, als vermeld in artikel 6.4.4, § 2, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Uit deze bijlage moet blijken hoe de omgevingsaanleg wijzigt. Voor alle nieuwe materialen en onderdelen moet voldoende informatie (planttype, hoogte aanplanting, type verharding) worden toegevoegd. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand bewaard blijven. Bij gebrek aan deze informatie kan de afweging of de erfgoedwaarde al dan niet wordt aangetast niet gebeuren.

Voor de aanleg van de voortuin moet een afzonderlijke toelating worden aangevraagd via het erfgoedloket. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aangevraagde functiewijziging van kantoor naar wonen resulteert in een nieuwe woonentiteit met voldoende intrinsieke capaciteiten om voldoende woonkwaliteit te realiseren. De woning heeft een voldoende grote private buitenruimte die door middel van grote vensters in sterk contact staat met de leefruimte van de woning. De slaapkamer is voldoende verlicht door de directe natuurlijke verlichting van de twee dakvlakramen en het open karakter van de mezzanine, waardoor de slaapkamer ook indirecte verlichting geniet van de grote ramen in de leefruimte.

De site in zijn geheel bestaat uit meerdere wooneenheden, het wijzigen van huisnummer 93 van kantoor naar wonen is inpasbaar in dit geheel omdat het bestaande gabarit van het pand behouden blijft, er wordt geen uitbreiding aangevraagd, en omdat er geen hogere gebruiksdynamiek verondersteld wordt door de nieuwe functie.

Hieruit kan besloten worden dat de impact op de omgeving beperkt blijft.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Erfgoed

Voor de aanleg van de voortuin moet een afzonderlijke toelating worden aangevraagd via het erfgoedloket.

Riolering:

Er dient voorzien te worden in een eigen huisaansluiting, het plan is in die zin aan te passen.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting*
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").*

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op

privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug

op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing: Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

** enkel voor zwart/fecaal afvalwater*

** van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)*

** +300 l/ IE tem 10 IE*

** +225 l/IE vanaf de 11e IE*

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Deze moet ingetekend worden op de aanvraag voor de aanleg van de voortuin in de afzonderlijke toelating via het erfgoedloket."

1.8 Argumentatie appellante, hier de aanvrager

Beroeper diende een aanvraag tot omgevingsvergunning in voor de regularisatie van de functiewijziging van nr. 93 van kantoorruimte naar wonen en het wijzigen van de omgevingsaanleg en de toegang tot de voortuin.

Hiervoor dienen geen wijzigingen uitgevoerd aan de riolering, de woning is reeds aangesloten op een septisch put en hemelwaterput. Er wordt geen afwijking gevraagd van de aansluiting riolering ingevolge functiewijziging.

Zoals uit de historiek hiervoor blijkt, werd het huidige eigen rioleringsstelsel reeds meer dan 10 jaar geleden aangelegd en loopt deze naar de achterzijde van het terrein (laagste punt) van beroeper waar alle benodigde putten zitten en vanwaar via een jarenlange bestaande en niet aangevochten erfdiensbaarheid afgekoppeld wordt naar een niet overlopende wadi (regenwater) en het vuil water verder afloopt naar de Nekkersputstraat.

Deze afwijking op - het voormalige - artikel 10 ABR werd reeds met beslissing van de Deputatie gemotiveerd toegekend op 16 maart 2006 (2005/556) waarbij de aansluiting van de huisriolering op de riolering van de Nekkerputstraat werd behouden uit praktische overwegingen, in het kader van de terreinhelling en de mogelijke risico's voor het beschermd monument.

Ondanks alle de procedurele stappen die werden ondernomen door de naburige eigenaar tegen de latere stedenbouwkundige vergunning dd. 21 januari 2010, en de beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 16 december 2014, heeft de initiële beslissing van de Deputatie haar geldigheid behouden en werden de werken in functie hiervan reeds jaren geleden uitgevoerd. Ook ten tijde van de vergunningsaanvraag in 2018, dat leidde tot de omgevingsvergunning na vergadering van het CBS dd. 20 december 2018, werd er teruggegrepen de beslissing van de Deputatie gemotiveerd toegekend op 16 maart 2006 (2005/556).

In het kader van de huidige toegekende omgevingsvergunning dd. 20 maart 2025, komt het CBS plots en zonder enige motivering terug op voormelde beslissing en legt zij de bijzondere voorwaarde op tot een eigen huisaansluiting van de riolering aan de Peerstraat. Er wordt evenwel op geen enkele wijze verduidelijkt wat de argumenten of motieven zijn tot het wijzigen van de reeds bestaande aansluiting via erfdiensbaarheid aan de Nekkerputstraat.

In het bijzonder gelet op deze situatie, de weergegeven historiek en de beslissingen die enerzijds in graad van administratief beroep (beslissing deputatie 16 maart 2006) en anderzijds door haar eigen instantie (beslissing CBS dd. 20 december 2018) reeds voorheen werd genomen waarbij de aansluiting via erfdiensbaarheid naar de Nekkerputstraat werd bevestigd, was minstens een bijzondere motivering vereist.

Indien het volledige dossier erop na wordt gehouden, de historische natuurlijke afwatering naar de Nekkerputstraat in acht genomen evenals de bestaande onbetwiste erfdiensbaarheid en de volledig goede werking hiervan, is er geen enkele reden voorhanden om deze situatie te wijzigen. Elke wijziging is immers niet verantwoord, weegt zwaar door in het nadeel van beroeper en biedt geen enkel voordeel aan wie dan ook.

De bijzondere voorwaarde van een eigen aansluiting op de riolering (Peerstraat) dient dan ook geschrapt wegens kennelijk onredelijk.

Het niveauverschil tussen de Peerstraat en de Nekkersputstraat bedraagt 150 cm. De bewuste woning bevindt zich op -100 cm t.o.v. de nulpas op wegdek Peerstraat, dus met zijn eigen nulpas onder het peil van de riolering in de Peerstraat. Het huidige eigen stelsel loopt dus logischerwijze naar de achterzijde van het terrein (laagste punt) waar alle benodigde putten zitten en vanwaar via erfdiensbaarheid afgekoppeld wordt naar een niet overlopende wadi (regenwater) en het vuil water verder afloopt naar de Nekkersputstraat.

Het bewuste perceel heeft aldus een gescheiden stelsel: het regenwater wordt naar een put afgevoerd en daarna naar een wadi en het afvalwater wordt afgevoerd naar de riolering in de Nekkersputstraat.

Het verleggen van de aansluiting naar de Peerstraat zou een onnodige, maar vooral meer complexe situatie creëren waarbij een kunstmatige situatie zou gerealiseerd moeten worden, diepe sleuven zouden moeten gegraven worden en pompsystemen zouden moeten geplaatst worden teneinde deze afwatering mogelijk te maken.

De beslissing van het CBS om alsnog de aansluiting op de riolering van de Peerstraat op te leggen, is manifest onredelijk, rekening houdende met:

- De beslissing van de bestendige deputatie dd. 16 maart 2006.
- Het reeds conform zijn en voldoen aan een de vereiste van een eigen aansluiting op straatriolering evenwel middels een erfdienstbaarheid.
- De reeds jarenlange bestaande aansluiting via een bestaande en onbetwiste erfdienstbaarheid aan de Nekkerputstraat.
- De perfecte natuurlijke en historische afwatering richting Nekkerputstraat.
- De belangrijke en niet in verhouding zijnde werken die zouden moeten worden uitgevoerd door beroeper aan de riolering.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 2 juni 2025 volgend advies uit:

"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 3 juni 2025 volgend advies uit: "...

Het huidige advies :

Herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20/03/2025 in eerste aanleg en voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

Aangezien de aanvraag de heraanleg van de tuin betreft wordt de riolering ook mee in de aanvraag opgenomen en beoordeeld.

Daarbij wordt vastgesteld dat de aanvraag bovendien strijdig is met het Algemeen Bouwreglement artikel 3.4 §2 :

"§2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater.

Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is."

De aanvraag voorziet de afwatering richting de Nekkersputstraat over meerdere kadastrale percelen uit te voeren.

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."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de

voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De voorliggende aanvraag wijzigt de bebouwde oppervlakte niet.

Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

De terrassen aan de nieuwe woongelegenheden worden niet gewijzigd t.o.v. de vergunde toestand.

Het toegangspad vanaf de Peerstraat, inclusief een parkeerplaats, worden qua vormgeving licht gewijzigd t.o.v. de vergunde toestand, zonder evenwel de totale verharde oppervlakte merkbaar te doen toenemen t.o.v. de vergunde toestand. In de vergunde toestand gaat het om een niet afgeboorde grintverharding. Ook in de nieuwe toestand dient de verharding waterdoorlatend te zijn. Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 Stikstoftoets

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

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2,8 km afstand van de dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Het aantal bijkomende vervoersbewegingen die een functiewijziging van kantoor naar een nieuwe eengezinswoning kan teweegbrengen is laag.

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

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

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

2.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag dient tevens getoetst aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Het beroep is gericht tegen volgende voorwaarde, die zonder enige motivering opgelegd werd in de bestreden beslissing:

"Er dient voorzien te worden in een eigen huisaansluiting, het plan is in die zin aan te passen."

In fase van beroep stelt de gemeentelijke omgevingsambtenaar (zie rubriek 1.9.2) dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.4, §2 ABR, dat als volgt luidt:

"Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater Het privaat afvoerstelsel"

voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is."

In de bestreden beslissing wordt nochtans uitdrukkelijk gesteld dat 'de aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het ABR' en dat 'het ontwerp in overeenstemming is met dit ABR'.

Het 'Hof van Barmhartigheid' beschikt over een erfdienstbaarheid die toelaat dat de riolering over het kadastrale perceel nr. 820X (tussen de Nekkersputstraat 118 en 122) aansluit op de openbare riolering van de Nekkersputstraat.

Op 1 december 2005 verleende het CBS een stedenbouwkundige vergunning voor een grondige verbouwing en restauratie van het beschermd monument 'hof van barmhartigheid' tot 1 eengezinswoning en 5 beluikhuisjes, mits o.a. te voldoen aan volgende bijzondere voorwaarde (opgelegd i.f.v. het toenmalig artikel 10, §2 ABR, thans artikel 3.4, §2 ABR) dat de privaat op eigen terrein aan te leggen riolering rechtstreeks moest aansluiten op de straatriolering van de Peerstraat. Het behoud van de aansluiting op de riolering van de Nekkersputstraat werd niet wenselijk geacht omdat dit de bouwmogelijkheden op dit lijdende perceel zou beperken.

In fase van beroep, nl. in zitting van 16 maart 2006, oordeelde de deputatie dat de voorwaarde diende geschrapt te worden wegens kennelijk onredelijk, gelet op de natuurlijke helling van het terrein en het hiermee gepaard gaande hoogteverschil tussen de aan te leggen riolering en de straatriolering (waardoor al het water steeds zou moeten opgepompt worden), dat dergelijke kunstmatige ingreep met diepe sleuven en pompen niet zonder risico is voor het beschermd monument,

Op 21 januari 2010 verleende het CBS een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het aanpassen van een bestaande vergunning (2005/556) voor het verbouwen van een deel van een beschermd monument, voor wat betreft het noordelijke gedeelte van het complex, meer bepaald de verbouwing van de bestaande stallen, de renovatie van de hoeve, de sloop van het bestaande bijgebouw en het plaatsen van een nieuw bijgebouw.

In deze vergunning werd niet meer als voorwaarde opgelegd de riolering aan te sluiten op deze van de Peerstraat. De motivering was als volgt:

"Riolering: In het vergunningsbesluit van 16 maart 2006 van de deputatie werd geoordeeld dat gezien bij het verleggen van de riolering naar de Peerstraat een aanzienlijk hoogteverschil dient te worden overbrugd, het vervangen van de huidige natuurlijke afvloeiing volgens de helling van het terrein door een kunstmatige situatie met diepe sleuven en pompen niet wenselijk is. Een dergelijke ingreep is bovendien niet zonder risico voor het beschermd monument, waardoor werd geconcludeerd dat de riolering niet rechtstreeks kan worden aangesloten op de straatriolering van de Peerstraat.

Voorliggende aanvraag betreft een relatief beperkte wijziging van de op 16 maart 2006 vergunde toestand met geen noemenswaardige wijziging van de riolering. Bijgevolg kan aangesloten worden bij deze beoordeling, opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006. De bedenkingen inzake het verzwaren van de erfdienstbaarheid betreft een burgerrechtelijke zaak en is niet van stedenbouwkundige aard, waardoor deze niet in overweging kan worden genomen. Het bezwaar wordt niet weerhouden."

Er werd door de eigenaar van het betrokken perceel bouwgrond langs de Nekkersputstraat (de heer Stevens) beroep ingesteld tegen deze beslissing, maar de deputatie besloot op 29 april 2010 om het beroep niet in te willigen.

De heer Stevens stelde tegen deze beslissing beroep in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die in haar arrest van 16 december 2014 (nr. A/2014/0866) weliswaar vernietigde, maar m.b.t. de beweerde verzwaring van de erfdienstbaarheid als volgt oordeelde:

"De vermeende schending van artikel 702 B.W. door een eventuele verzwaring van een erfdienstbaarheid zoals ingeroepen door de verzoekende partij, behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad. Een stedenbouwkundige vergunning heeft een zakelijk karakter en wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten. Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten."

Gelet op de duurtijd van voormelde procedure, en de niet schorsende werking van het beroep voor de raad voor vergunningsbetwistingen, voerde beroeper de werken uit conform de stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 (en 21 januari 2010), dus met aansluiting via de erfdiensbaarheid aan de riolering van de Nekkerputstraat.

Op 20 december 2018 werd een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een aanbouw aan de woning nr. 91-93 en het slopen van een bijgebouw. (OMV_2018124496).

In deze beslissing verleende het CBS een afwijking op het (dan) artikel 9, §2 ABR:

"Er wordt een afwijking aangevraagd op artikel 9, §2: "Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater. Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is", o.b.v. de natuurlijke afloop van het terrein, de ligging van de passen van de woningen en de bescherming van het landschap en de bebouwing.

Gelet op de context kan deze afwijking verleend worden. Dit betekent geenszins dat een akkoord gegeven is over de huidig bestaande wijze van aansluiting en erfdiensbaarheid. Dit is een burgerrechtelijke zaak die tussen de betrokken partijen uit te maken is."

Bij de laatste 2 aanvragen die betrekking hadden op de riolering heeft het CBS dus expliciet ingestemd met het behoud van de aansluiting van de riolering op de Nekkersputstraat, conform de reeds lang bestaande erfdiensbaarheid.

In huidige aanvraag worden geen wijzigingen aan het rioleringsstelsel gevraagd, er is ook reeds aansluiting op een septische put en een hemelwaterput.

Het is dan ook vreemd dat het CBS als voorwaarde oplegt dat *"er dient voorzien te worden in een eigen huisaansluiting, het plan is in die zin aan te passer"*, terwijl de gemeentelijke omgevingsambtenaar pas in fase van beroep naar strijdigheid met artikel 3.4, §2 ABR verwijst, nadat in de bestreden beslissing zelf nochtans uitdrukkelijk vermeld werd dat het ontwerp in overeenstemming met het ABR is.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt nu dat *"aangezien de aanvraag de heraanleg van de tuin betreft de riolering ook mee in de aanvraag wordt opgenomen en beoordeeld."*

De heraanleg van de tuin (met o.a. de aanleg van het toegangspad en de parkeerplaats) werd nochtans op 20 december 2018 reeds goedgekeurd door het CBS, maar nog niet volledig uitgevoerd omwille van de heraanleg van de Peerstraat. Huidige aanvraag voorziet slechts een lichte wijziging aan de verharding en de aanplant van enkele groenelementen, zoals in de bestreden beslissing ook wordt omschreven:

"De verharding en de beplanting van de percelen met huisnummer 91-93 worden gewijzigd (wijziging verharding en aanplanten van haagstructuren). Er wordt niet gespecificeerd welke beplanting dit is, hoe hoog deze is en welke verharding aangelegd wordt. De bestaande terrasverharding blijft behouden. Het pad naar de woningen wordt licht gewijzigd alsook de verharding van de staanplaats in de voortuin."

Deze handelingen hebben geen uitstaans met de reeds vergunde riolering die naar de Nekkersputstraat afloopt. De aanvraag werd door het CBS dan ook terecht in overeenstemming met de voorschriften van het ABR bevonden, er dient niet nogmaals een afwijking op het (thans) artikel 3.4, §2 ABR verleend te worden.

Artikel 74 OVD luidt als volgt:

"Alle voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. (...)."

Op 16 maart 2006, naar aanleiding van de 'basisvergunning' waarbij het beschermd monument verbouwd werd tot meerdere woningen en daarbij de ganse riolering moest (her)aangelegd worden, oordeelde de deputatie dat de voorwaarde om op de straatriolering van de Peerstraat aan te sluiten diende geschrapt te worden wegens kennelijk onredelijk (zie hoger).

Het is evident dat n.a.v. huidige aanvraag, die slechts betrekking heeft op een deel van het beschermde goed (de aansluiting op de riolering in de Nekkersputstraat blijft sowieso bestaan voor de vergunde beluikhuisjes waarop voorliggende aanvraag geen betrekking heeft) en geen enkele wijziging van de reeds vergunde riolering beoogt, terug beslist wordt dat de betwiste voorwaarde 'kennelijk onredelijk' is en dus 'niet in verhouding tot het vergunde project staat', gelet op de belangrijke en niet in verhouding zijnde werken die zouden moeten worden uitgevoerd door beroeper

aan de riolering, nu de gelijkvloerse pas van de betrokken woning lager ligt dan het peil van de riolering in de Peerstraat.

De betrokken voorwaarde dient geschrapt te worden.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat de bestemmingswijziging van het kantoor naar een bijkomende woongelegenheden aanvaardbaar is, nu er voor deze functiewijziging geen bouwkundige aanpassingen moeten gebeuren aan de gebouwen met erfgoedwaarde binnen het beschermde monument, en de nieuwe woning voldoende woonkwaliteit heeft.

De woning heeft een voldoende grote private buitenruimte die door middel van grote vensters in sterk contact staat met de leefruimte van de woning.

De slaapkamer is voldoende verlicht door de directe natuurlijke verlichting van de 2 dakvlakramen en het open karakter van de mezzanine, waardoor de slaapkamer ook indirecte verlichting geniet van de grote ramen in de leefruimte.

Omtrent de omgevingsaanleg stelt het CBS het volgende:

"Voor de aanleg van de voortuin moet een afzonderlijke toelating worden aangevraagd via het erfgoedloket. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde."

Dit standpunt wordt bijgetreden, met de bemerking dat de verharding (toegangspad vanaf de Peerstraat en parkeerplaats) verplicht uit een waterdoorlatend materiaal moet bestaan.

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

De aanvrager stelt onder meer dat een septische put, wadi, hemelwaterput aanwezig zijn, dat alles verleggen buitenproportioneel is, dat intussen al 19 jaar vergunningen werden gevraagd en gerespecteerd, dat telkens geconcludeerd werd dat alles in orde is, dat men voldoet aan de eigen aansluiting, dat alles in de nota terug te vinden.

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.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024161813 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens, projectinhoud officieel PIV5, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024161813 ingediend door Lissens wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV5, onder volgende voorwaarden:

- Erfgoed
Voor de aanleg van de voortuin moet een afzonderlijke toelating worden aangevraagd via het erfgoedloket.
De verharding (toegangspad vanaf de Peerstraat en parkeerplaats) moet verplicht uit een waterdoorlatend materiaal bestaan.
- Riolering:
Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

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

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:

Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;

- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalt termijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse 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. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de

bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter